

Pero es, precisamente, la “falta de información al comprador y la no entrega de documentación obligatoria recogida en el artículo 9 del R.D. 515/1989, la “irregularidad” más frecuente en la venta de pisos” según un estudio elaborado por el Instituto Nacional del Consumo (I.N.C.), y constatada a diario, por las Oficinas Municipales de Información al Consumidor, O.M.I.C.,s de los Ayuntamientos. Dicha normativa legal, (información y/o documentación obligatoria que debe entregar el vendedor y, a su costa, a la firma del contrato) contemplada en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (artículo 13), Ley 26/1984, de 19 de Julio, y básicamente en el Real Decreto 515/1989, de 21 de Abril, (Art. 9), que muchas veces, no se entrega, bien por “falta” y/o “escasa” información al comprador, o bien por “ignorancia” o “desconocimiento” de los derechos por parte del comprador. También hay que poner de manifiesto que algunos promotores-vendedores, se limitan a entregar junto con el contrato-tipo de compraventa, un folio con la memoria de calidades con todos sus elementos, (siempre) de “primerísima calidad” y/o “similares”, y un pequeño plano acotado de la vivienda. Y con esto... hasta la firma de la escritura pública ante Notario. Ante este “vacío” y/o “laguna informativa”, y para llenarla de contenido, tienen una labor muy importante a desarrollar las A. P. I. ,s - Agencias de la Propiedad Inmobiliaria - que a pesar de su liberalización, deben ser los verdaderos garantes del cumplimiento de la legalidad vigente en esta materia y de que se establezca un “justo equilibrio”, entre los derechos y obligaciones de compradores y vendedores.

Para ello, y para evitar esta “desprotección” es imprescindible que el ciudadano esté informado de sus derechos, para lo cual tiene a su disposición las Oficinas Municipales de Información al Consumidor, - O.M.I.C.,s - y en sus respectivos Ayuntamientos, como servicios municipales que están más cercanos al ciudadano (todos los Ayuntamientos tienen competencia en materia de defensa de los consumidores y usuarios según el artículo 25. 2. g) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local), así como la información que se puede y debe solicitar en el Registro de la Propiedad.

La Ley 7/1998, de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, con la reforma del artículo 10 bis de la Ley de Defensa de los Consumidores, establece que “serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas, condiciones y estipulaciones en las que se aprecie el carácter abusivo”. Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E.), Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, (6 de mayo de 2000), el sector de la edificación que es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad, pasa a estar regulado todo el “proceso de la edificación”, actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo: promotor, proyectista, constructor, director de obra, laboratorios de control de calidad, etc... estableciendo los “requisitos básicos” que deben satisfacer todas las edificaciones (funcionalidad, seguridad y habitabilidad), ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, frente al aumento tan considerable de los precios de las viviendas (un 55% de aumento en los últimos cinco años).