

## LA INFORMACIÓN TÉCNICA PRECONTRACTUAL COMO GARANTÍA DE ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

*I. Fernández Pino <sup>1</sup>, G. Caballé Fabra <sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT), Tarragona, España

<sup>2</sup> Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, Tarragona, España

### RESUMEN

La obligación de prestar información con carácter precontractual en las operaciones que recaen sobre las viviendas no es un tema nuevo. Por ejemplo, la Directiva 2014/17/UE instauró la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que se regula en el art. 10.2 y en el Anexo I de la Ley 5/2019 cuya finalidad es recoger por escrito toda la información precontractual que se le debe facilitar al consumidor antes de suscribir un crédito hipotecario. En el ámbito autonómico, en Andalucía es obligatorio entregar el Documento de Información Abreviado (DIA), que reúne toda aquella información considerada esencial antes celebrar un contrato de arrendamiento o de compraventa de una vivienda. En Cataluña también se enfatiza la importancia de esta información precontractual en el art. 621-7 del Código Civil donde se regula el deber por parte del vendedor de prestar información relevante sobre las características del bien vendido. Más recientemente y en el ámbito estatal, el artículo 31 de la Ley 12/2023 de vivienda contempla un listado de información que todo comprador o arrendatario de una vivienda tiene derecho a conocer antes de firmar el contrato de compraventa o arrendamiento.

Sin embargo, a pesar de que este artículo hace referencia a algunos datos técnicos de las viviendas, también obvia una serie de información que sería conveniente conocer antes de acceder a una vivienda ya sea a través de una compraventa o alquiler y, sobre todo, que los consumidores la comprendan a través de un lenguaje sencillo y claro teniendo en cuenta la complejidad o especialidad de la materia. Por este motivo, proponemos que los arquitectos técnicos se encarguen de redactar una información técnica sobre la vivienda en una ficha estandarizada (m<sup>2</sup> útiles por habitación, estado estructural, estado instalaciones (luz, agua...), posibles patologías...). Así, esta ficha podría ser entregada o bien directamente a las personas que acceden a una vivienda o bien a los profesionales de la intermediación inmobiliaria -como pueden ser los agentes inmobiliarios y los administradores de fincas- para que la hagan llegar, junto con el resto de información y documentación del inmueble, a las personas que accedan a la vivienda.

Consideramos que el consumidor debe poder conocer de forma completa y entender correctamente la situación física, jurídica, técnica y fiscal del inmueble a la que quieren acceder, de modo que contribuye a garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 de la Constitución Española, en adelante, CE).

La importancia de esta Ficha radica precisamente en que se produciría antes de la celebración del contrato, es decir, en la fase precontractual y, por lo tanto, contribuiría a que el consumidor o el necesitado de una vivienda formase su voluntad y prestase el consentimiento con toda la información técnica a su alcance, así como también permitiría delimitar correctamente la responsabilidad de cada uno de los operadores que intervienen en el *iter* transaccional de una vivienda desde su construcción o rehabilitación hasta su enajenación aportando más seguridad jurídica en materia de responsabilidad civil.

**PALABRAS CLAVE:** información precontractual, vivienda, garantías, inspección técnica edificación, habitabilidad.

## 1. INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda (ya sea en régimen de propiedad o de arrendamiento) constituye una de las decisiones más relevantes para las personas tanto desde el punto de vista económico como simbólico [1]. En este contexto, la información que se facilita con carácter previo a la celebración del contrato adquiere una importancia fundamental, en tanto condiciona la formación de la voluntad y la prestación de un consentimiento libre e informado (tal y como se deriva del art. 1262 y siguientes del CC). Por ello, el deber de información precontractual se ha configurado progresivamente como un pilar esencial de la protección del consumidor en el ámbito inmobiliario y de la vivienda, tanto a nivel europeo como estatal y autonómico.

A lo largo de los últimos años, el legislador ha ido reforzando este deber mediante distintos instrumentos normativos que imponen la entrega de documentación e información relevante antes de la firma de contratos que recaen sobre viviendas, especialmente en materia hipotecaria. No obstante, pese a estos avances, persisten carencias significativas en relación con la información técnica que se pone a disposición de quienes acceden a una vivienda, así como en la forma en que dicha información es transmitida.

Partiendo de esta premisa, el presente trabajo analiza el alcance y las limitaciones de la información precontractual actualmente exigida en las operaciones de compraventa y arrendamiento de viviendas, y plantea la conveniencia de incorporar un nuevo instrumento estandarizado de carácter técnico (Ficha Técnica Estandarizada - FTE) que permita al consumidor o la persona que accede a una vivienda conocer de manera clara, completa y comprensible el estado real de la situación física del inmueble. En particular, se defiende el rol de los arquitectos técnicos como profesionales idóneos para la elaboración de esta FTE, con el objetivo de reforzar la transparencia, la seguridad jurídica y, en última instancia, la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada reconocida en el artículo 47 de la CE.

## 2. METODOLOGÍA

La metodología que se ha utilizado para elaborar este trabajo es la siguiente: a) estudio del derecho positivo, así como también bibliografía y jurisprudencia relacionadas con el sector inmobiliario y de la vivienda y, especialmente, sobre la protección de los consumidores, el derecho a la vivienda, su concepto y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias; b) también se han tenido en cuenta

artículos divulgativos, prensa y enlaces web relacionados con la información precontractual en el sector inmobiliario y de la vivienda; c) información técnica y experiencia en la materia del Colegio de la Arquitectura técnica de Tarragona (COATT) . Por lo tanto, la normativa, la doctrina, los informes, los artículos divulgativos y las aportaciones realizadas por parte de profesionales del sector e investigadores o académicos han sido las principales fuentes de información para elaborar este trabajo.

### **3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

#### **3.1. La información precontractual en materia inmobiliaria**

La Directiva 2014/17/UE incorporó el *Standardised Information Sheet (ESIS)* o la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que en España se prevé en el art. 10.2 y en el Anexo I de la Ley 5/2019 cuya finalidad es recoger por escrito toda la información precontractual que se le debe facilitar al consumidor antes de suscribir el crédito.

En una línea similar, en Andalucía también se prevé entregar el Documento de Información Abreviado (DIA) antes de celebrar un contrato de arrendamiento o de compraventa. En esta misma línea, en Cataluña con la aprobación en 2017 del Libro VI del Código Civil de Cataluña que estableció en el art. 621-7 el deber por parte del vendedor de prestar información relevante sobre las características del bien, así como también en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, por el derecho a la Vivienda de Cataluña. Cabe decir que, en España, la Orden EHA 2899/2011 ya incorporó la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) y la Ficha de Información Personalizada (FIPER) (esta última es la que precisamente viene a ser sustituida por la FEIN), con el objetivo de aumentar esta información precontractual antes de contratar un crédito inmobiliario por parte de los prestatarios personas físicas. De modo en materia crediticia el legislador sí que se preocupó de que la información precontractual se garantizara a raíz de las consecuencias derivadas de la Crisis Global Financiera (GFC) de 2007 [2].

De manera que la obligación de prestar información de carácter precontractual en soporte documental no es nueva en nuestro país. Pero para aquellos que acceden a una vivienda (ya sea a través de arrendamiento o de compraventa), actualmente no se ofrecen las garantías suficientes de que los que acceden reciben y comprenden la información relativa a la vivienda tal y como se expone en el siguiente apartado sin perjuicio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que prevé el DIA y de Cataluña que contemplan una serie de obligaciones para los agentes inmobiliarios en esta fase precontractual.

#### **3.2 El artículo 31 de la Ley 12/2023 y el Decreto 515/1989**

En la actualidad, a nivel estatal, la información precontractual que los que acceden a vivienda (ya sea a través de un contrato de compraventa o de alquiler) tienen derecho a conocer se contempla en el artículo 31 de la Ley 12/2023 y también en los arts. 4, 5 y 6 del Decreto 515/1989.

El artículo 31 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece, por primera vez en la normativa estatal, un derecho específico para que quien esté interesado en una operación que recaerá sobre una vivienda pueda requerir una serie de datos mínimos antes de formalizar cualquier contrato o entregar dinero a cuenta.

La Ley 12/2023 fija un listado mínimo de información que la persona interesada en acceder a una vivienda tiene derecho a exigir en formato accesible y en un soporte duradero. Esta información es la siguiente (se resalta en “negrita” aquella información de naturaleza técnica o arquitectónica):

- a) *Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.*
- b) *Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.*
- c) **Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:**
  - 1.º Certificado o cédula de habitabilidad.**
  - 2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.**
  - 3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.**
  - 4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.**
  - 5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.**
  - 6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.**
  - 7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.**
- d) *Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.*
- e) *En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.*
- f) **En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.**
- g) **Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.**

Antes de la aprobación de la Ley 12/2023, la norma estatal de referencia en materia de información precontractual en compraventas y arrendamientos de vivienda era el Decreto 515/1989. Este Decreto ya imponía a promotores, vendedores y arrendadores la obligación de facilitar a los consumidores determinada información relevante sobre la vivienda, como el precio, la superficie, los materiales empleados, los servicios e instalaciones, o la situación jurídica básica del inmueble. Su finalidad era evitar prácticas engañosas y reducir la asimetría informativa existente en el mercado inmobiliario.

En este contexto, el artículo 31 de la Ley 12/2023 no sustituye al Decreto 515/1989, sino que lo complementa y lo reinterpreta desde una óptica más moderna y garantista, vinculada directamente al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). Este precepto supone un avance cualitativo al reconocer expresamente el derecho de las personas interesadas en acceder a una

vivienda a recibir, antes de la formalización del contrato o de la entrega de cantidades a cuenta, un listado mínimo de información relevante, en un formato accesible y comprensible.

La principal novedad del artículo 31 reside en que eleva el acceso a la información precontractual a la categoría de derecho subjetivo del consumidor o usuario, y no solo de obligación del oferente, reforzando así su exigibilidad. Asimismo, amplía el foco más allá de la mera descripción física del inmueble, incorporando elementos económicos, jurídicos y funcionales de la vivienda, y teniendo en cuenta la realidad actual del mercado inmobiliario y la intervención de profesionales de la intermediación.

Los responsables de suministrar toda esta información, aunque ambas normas no los reconozcan de forma expresa, suelen ser los **agentes inmobiliarios**, por la naturaleza de su profesión, dado que se encargar de **llevar a cabo todas las gestiones precontractuales para facilitar la celebración de un contrato** (compraventa o arrendamiento), entre ellas, el suministro de información precontractual y sobre el inmueble que se pretende acceder [3]. No obstante, como consecuencia de la liberación de esta profesión en el año 2000, actualmente no se garantiza que estos profesionales tengan los conocimientos o las competencias necesarias en materia jurídica, económica o técnica.

**Tanto el Decreto 515/1989 como la Ley 12/2023 resultan insuficientes para garantizar que las personas han recibido y comprendido la información por los siguientes motivos:**

1. No reconocen la obligación de facilitar la información de forma imperativa por parte de los profesionales de la vivienda, sino que simplemente establecen que estos “deben tener a disposición” (de los consumidores) una serie de información. Esto se traduce en que, si el consumidor no la pide expresamente, no están obligados a facilitar todos los puntos reconocidos en estas normas.
2. En línea de lo anterior, no se contemplan garantías que aseguren que las personas que acceden a la vivienda han recibido (y comprendido) toda esta información. De modo que nos podemos encontrar con transacciones inmobiliarias o de vivienda donde no se han facilitado los datos reconocidos en estas normas.
3. La información que se puede facilitar puede ser de naturaleza económica, jurídica y técnica, de modo que, teniendo en cuenta que la profesión de la intermediación inmobiliaria está liberalizada, no existen garantías de que los agentes inmobiliarios tengan los conocimientos y las competencias para suministrar toda la información que se contempla en estos artículos, así como también por parte de los vendedores o arrendadores.
4. No delimitan quienes son los responsables de facilitar toda la información, si los vendedores, arrendadores, los agentes inmobiliarios, los arquitectos técnicos, promotores, etc. De modo que se genera una inseguridad jurídica en materia de responsabilidad civil a la hora de disponer y suministrar la información.
5. Ambas normas no distinguen la información según si la operación se trata de una compraventa de vivienda (y si esta es de obra nueva o posteriores transmisiones) o de un arrendamiento. Consideramos que en línea de cómo se prevé en la Ley de vivienda de Cataluña y de Andalucía la información debería ser específica según el tipo de transacción y el estado del inmueble.
6. La información resulta incompleta, dado que hay una serie de información de naturaleza técnica (*como patologías o afectaciones en la edificación*) que ambas normas no contemplan y sería conveniente facilitar a las personas que acceden a una vivienda.

En consecuencia, **proponemos la inclusión en la normativa de un mecanismo** que, por un lado, concrete de forma clara **quienes son los responsables de facilitar esta información, que esta sea de obligatorio cumplimiento** (que no dependa de la voluntad de los consumidores de pedirla) y **que asegure que estos la han recibido y comprendido** en la línea de los que se prevé en el art. 123-10.4 del Código de Consumo de Cataluña y el art. 14 de la Ley 5/2019.

En concreto, en relación a la **información o los datos de carácter más técnico** o relacionada con la estructura del inmueble, **proponemos la emisión de una Ficha Técnica Estandarizada (FTE)** que se expone en el siguiente apartado, de modo que se facilite a las personas que accedan a una vivienda ya sea directamente por parte de ellos vendedores, arrendadores o los agentes inmobiliarios intervinientes en la operación.

La documentación que se debería proporcionar al nuevo propietario o inquilino de una vivienda es un tema recurrente en algunas Comunidades Autónomas, como se puede apreciar en el anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, actualmente a trámite, que en su artículo 56, especifica la información mínima en operaciones de compra y arrendamiento. Este documento, y las alegaciones realizadas por el Colegio de la Arquitectura Técnica de Huesca a dicho artículo, son una base de partida para la redacción de esta FTE.

### 3.3. La Ficha Técnica Estandarizada (FTE)

El consumidor debe poder conocer, en definitiva, la situación física, jurídica y fiscal del inmueble [4]. Esta información la prestan cumulativa o alternativamente distintas personas y entidades: vendedor o transmitente, abogado, agente de la propiedad inmobiliaria, gestor administrativo, oficina de información al consumidor, notario, registrador de la propiedad... pero hay que tener en cuenta que es precisamente el intermediario inmobiliario el primer profesional que aparece en el *iter* de la fase de transmisión de una vivienda o incluso puede ser el único profesional que intervenga en todo el proceso.

A nivel europeo también encontramos ejemplos en Reino Unido, donde existe el "*Home information pack*" reconocido en la *Housing Act* de 2004 o en Francia con el "*Dossier de Diagnostic Technique (DDT)*" definido por la ordenanza de 8 junio de 2005, que precisamente contienen toda aquella información mínima que los que acceden a una vivienda tienen derecho a recibir por parte del intermediario inmobiliario.

En este sentido, en la línea de como se hace en el ámbito hipotecario a través de la FEIN, así como también el "*Home information pack*" en Reino Unido, sería conveniente que los intermediarios inmobiliarios facilitasen una ficha o un formulario estandarizado que podría recibir el nombre de "**Ficha Estandarizada de información precontractual de la vivienda**" (FEIPV) [5] que contuviese todos aquellos datos e información que obligatoriamente se deberían facilitar a los que accediesen a una vivienda en función de si lo hacen a través de una compraventa o de un arrendamiento. Precisamente **una parte de esta ficha precontractual (la relacionada con la información o los datos más técnicos) puede ser elaborada por parte de los profesionales técnicos.**

La FTE se apoya, como mínimo, en cuatro pilares documentales ampliamente implantados en España, aunque con diferente grado de disponibilidad según antigüedad del parque edificado y normativa autonómica/municipal:

- **Libro del Edificio** (cuando exista): aporta la “trazabilidad” técnica del edificio (características, agentes, manual de uso y mantenimiento, garantías). La FTE lo utiliza como fuente principal para describir el edificio y sus sistemas y para identificar mantenimientos recomendables.
- **Inspección Técnica del Edificio (ITE) / Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**, si aplica: aporta el estado de conservación del edificio y, en su caso, aspectos de accesibilidad y eficiencia. La FTE lo emplea para advertir riesgos del edificio (deficiencias, medidas correctoras, obras pendientes) y su posible impacto en el adquirente (p. ej., derramas).
- **Certificado de Eficiencia Energética (CEE)**: aporta la calificación energética y medidas de mejora. La FTE lo incorpora como dato comparable y, si procede, contextualiza de forma comprensible qué implica.
- **Cédula de habitabilidad / licencia o documento habilitante equivalente (según CCAA)**: acredita la aptitud legal de uso residencial. La FTE lo refleja como “condición habilitante” y marca como riesgo su inexistencia, caducidad o falta de acreditación.

Podríamos concluir que la FTE no compite con estos documentos; los ensambla en un relato técnico único y entendible y, cuando no existan (muy habitual), deja constancia expresa de esa ausencia para dar garantía al adquirente de los documentos y conocimientos que se tiene de su vivienda.

La importancia de que esta información se facilite por parte de los intermediarios inmobiliarios u los otros operadores que intervengan en la operación radica precisamente en que se produciría **antes de la celebración del contrato**, es decir, en la fase precontractual y, por lo tanto, contribuiría a que el consumidor o el necesitado de una vivienda formase su voluntad y prestase el consentimiento con toda la información a su alcance y contribuyese a compensar de algún modo, la asimetría informativa que existe en el sector de la vivienda.

Esto también contribuiría a delimitar correctamente la **responsabilidad civil contractual** derivada por la construcción y regulada en el art. 17 y ss. Ley 38/1999 (en adelante, LOE) y, evitar así, situaciones de reclamación de responsabilidad civil solidaria por parte de todos los operadores que intervienen en el *iter* transaccional de una vivienda conforme el art. 17.7 de la LOE cuando sea posible delimitar según los profesionales encargados de comprobar y facilitar la información correspondiente si resulta que la falta de información o la información suministrada ha sido incorrecta o incompleta y de ello se hubiesen derivado daños tal y como lo señala Nasarre Aznar [6] o incluso la rescisión del contrato pretendido (una compraventa o un alquiler) por vicio en el consentimiento cuando esta información hubiese sido determinante para la toma de la decisión [7].

La FTE se estructuraría en campos normalizados, con un criterio simple y visual para el nuevo propietario con una ficha resumen cuyo contenido técnico mínimo:

1. **Identificación del inmueble y alcance**: dirección, referencia catastral/identificación, fecha de visita, alcance de inspección (visual, con catas o ensayos) y limitaciones.
2. **Superficies**: Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes.
3. **Antigüedad y reformas**: Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

4. **Descripción técnica básica del edificio:** Documentación que incluya si tiene en vigor la Inspección Técnica del Edificio (ITE) o el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) y su resultado o el Libro del Edificio Existente (LEEx) y su resultado. Si no, un documento que incluya el sistema estructural, cerramientos, cubierta y particiones, es importante que sea verificable.
5. **Estado de conservación de la vivienda:** patologías observables (humedades, fisuras, condensaciones, deformaciones, etc.), con clasificación de gravedad y recomendación de actuación.
6. **Instalaciones:** tipo y estado visual (electricidad, fontanería, saneamiento, ACS, climatización), y referencia a boletines/certificados si se aportan.
7. **Accesibilidad y condiciones funcionales:** barreras, ascensor, itinerarios y aspectos que condicionen el uso.
8. **Eficiencia energética (CEE):** letra y datos esenciales, con observaciones si hay incoherencias evidentes con lo observado.
9. **Análisis de posibles riesgos** que puedan afectar a la vivienda o a la salud: inundaciones, presencia de radón, presencia de materiales peligrosos y calidad del aire.
10. **Valoración económica**, en su caso, del potencial de mejora del estado de conservación y de prestaciones de la vivienda.
11. **Grado de protección** del edificio y limitaciones urbanísticas.
12. **En el caso de tratarse de vivienda protegida**, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

Esta estandarización permitiría que la información técnica que hoy aparece dispersa y a menudo incomprensible se entregara de forma homogénea y rastreada, reforzando el objetivo de mejorar la información precontractual y delimitar responsabilidades por perfiles profesionales.

#### 4. CONCLUSIONES

Las conclusiones que destacamos de este artículo son las siguientes:

1. La información precontractual resulta esencial para que los compradores o arrendatarios que deseen acceder a una vivienda puedan formar su voluntad y prestar su consentimiento de forma libre e informado, así como asegurar una correcta protección de los consumidores.
2. En materia hipotecaria el legislador europeo y español se ha preocupado para que los consumidores reciban y comprendan toda una serie de información. Sin embargo, en materia de vivienda, actualmente no se está garantizando que las personas que accedan a una vivienda la reciban y la comprendan, pues a pesar de que la Ley 12/2023 y el Decreto 515/1989 contemplan la información que el consumidor puede requerir antes de acceder a una vivienda, actualmente estas normas resultan insuficientes e incompletas.
3. Toda la información de naturaleza técnica que se contempla en el art. 31 de la Ley 12/2023 y también en los arts. 4, 5 y 6 del Decreto 515/1989, e incluso información no contemplada en estas normas (como el resultado de la ITE/IEE), debería ser recopilada por profesionales técnicos competentes (arquitectos, arquitectos técnicos u otros con atribuciones equivalentes) a través de una Ficha Técnica Estandarizada (FTE).

4. Esta FTE podría ser realizada por parte de los profesionales técnicos y expedida a favor del agente inmobiliario en cuestión que interviene en la operación o directamente al comprador o arrendatario que accede la vivienda.
5. Proponemos que toda la información en carácter precontractual de naturaleza técnica, jurídica y económica pudiera ser recogida en una sola ficha (la FEIPV) debiendo ser entregada a las personas que accedan a una vivienda y mejorar así la información precontractual en materia de vivienda de las personas que acceden a una y delimitar correctamente la responsabilidad civil.
6. A través de la FEIPV se puede plasmar el profesional (agente inmobiliario, notario, jurista, economista, arquitecto técnico...) que la elaborado o ha supervisado y, así, delimitar mejor la responsabilidad civil en materia inmobiliaria y de la vivienda.

## 5. ABREVIATURAS

art.	Artículo	FEIPV	Ficha Estandarizada de información precontractual de la vivienda
arts.	Artículos		
CC	Código Civil		
CCC	Código Civil de Cataluña	FTE	Ficha Técnica Estandarizada
CE	Constitución Española	IEE	Informe de Evaluación del Edificio
DDT	<i>Dossier de Diagnostic Technique</i>	ITE	Inspección Técnica de los Edificios
DIA	Documento de Información Abreviado	LEEx	Libro del Edificio Existente
ESIS	<i>Standardised Information Sheet</i>	LOE	Ley de Ordenación de la edificación
FEIN	Ficha Europea de Información Normalizada	ss.	siguientes
		STS	Sentencia del Tribunal Supremo

## 6. AGRADECIMIENTOS

Esta obra ha sido posible gracias al partenariado formalizado entre el Colegio de la Arquitectura Técnica de Tarragona (<https://coattgn.cat>) y la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (<https://housing.urv.cat>), así como la colaboración del Colegio de la Arquitectura Técnica de Huesca.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

[1] L. Fox. *Conceptualising home. Theories, Laws and Policies*. Hart Publishing, Portland. 2007.

[2] S. Nasarre Aznar. "Chapter 31. The Global Financial Crisis 2007. Mortgage securitisation" en: Sergio Nasarre Aznar, Magdalena Habdas, Padraic Kenna, *European Housing Studies*, Wolters Kluwer 2024, págs. 282-293.

[3] Véase, por ejemplo, el artículo divulgativo en este sentido por: Solé Agustench, E., "El valor de lo que no se sucede", disponible en "Ctrl - Productividad inmobiliaria", disponible en: <https://www.linkedin.com/pulse/el-valor-de-lo-que-sucede-eduard-solé-agustench-4lnbe/?trackingId=sMXR9SEdRiqS4VFB%2BEkATw%3D%3D>

[4] L. M. Cabello de los Cobos y Mancha. *La protección inmobiliaria del consumidor en la Comunidad Europea*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994, pp.186 y 187.

[5] G. Caballé Fabra. *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo blanch, Valencia, 2021.

[6] S. Nasarre Aznar. "Capítulo 3. Marketing y deberes precontractuales. Sección 1. Deberes de información" en Vaquer Aloy, A.; Bosch Capdevila, E.; Sánchez González, M.P (coords.), *Derecho europeo de los contratos libros II y IV del marco común de referencia*, Atelier, 2012, p. 190.

[7] Véase en este sentido, por ejemplo, la STS 5-03-2010 (RJ 2010\2390), la STS 12-09-2016 (RJ 2016\4437) y la STS de 30-04-2015 (RJ 2015\3825).

## 8. NORMATIVA CITADA

Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010 Texto pertinente a efectos del EEE.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, de 16/03/2019).

Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía (BOJA nº 217 de 07/11/2005).

Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto (DOGC núm. 7314, de 22/02/2017, BOE núm. 57, de 08/03/2017).

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (DOGC núm. 5044, de 09/01/2008, BOE núm. 50, de 27/02/2008).

Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE núm. 261, de 29 de octubre de 2011).

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE núm. 124, de 25/05/2023).

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas (BOE núm. 117, de 17 de mayo de 1989).

Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña (DOGC núm. 5677, de 23/07/2010, BOE núm. 196, de 13/08/2010).

Part 5 of Housing Act 2004. Disponible en: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents> (última visita: 9 de febrero de 2026).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 06/11/1999).