

# CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO

## II CONGRESO DE DERECHO DE CONSUMO DE GRANADA

Granada, 13 de mayo de 2022

Autor: **Eugenio Ribón Seisdedos**, *abogado y Presidente de la Asociación Española de Derecho de Consumo*

# CLAÚSULAS ABUSIVAS EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO

1. LA INEVITABLE CONTRATACIÓN EN MASA Y LAS CONDCIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.
2. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD VS JUSTO EQUILIBRIO. LA CLARIDAD COMO PRIINCIPIO TRANSVERSAL DE LA CONTRATACIÓN SERIADA.
3. LA VIVIENDA DEL USUARIO COMO ELEMENTO DE SINGULAR PROTECCIÓN.
4. POSIBLES CLÁUSULAS ABUSIVA EN EL ÁMBITO INMOBILARIO.

## 4.1. INMOBILIARIO. COMPRAVENTA.

- **TRANSMISIÓN A NUEVOS ADQUIRENTES DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS BIENES DE NATURALEZA URBANA.**
- REPERCUSIÓN DEL IBI.
- GASTOS DE TITULACIÓN.
- ACCESO A SUMINISTROS GENERALES.
- SUBROGACIÓN EN LA HIPOTECA Y GASTOS DE CANCELACIÓN.
- PÉRDIDA DE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA.
- PRECONSTITUCIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
- LA MODIFICACION DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROMOTOR.
- EL PLAZO DE ENTREGA. FECHAS ORIENTATIVAS.
- LA DECLARACION DE CONFORMIDAD SOBRE EL INMUEBLE.
- CLÁUSULAS DE REDUCCIÓN DE GARANTÍAS.
- IMPOSICIÓN DE LA CONCERTACIÓN DE UNA PÓLIZA DE CRÉDITO
- LIMITACIÓN DEL USO Y DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE.
- ELECCIÓN DE FEDATARIO PÚBLICO.

## 4.2. INMOBILIARIO. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

- INCREMENTOS DE RENTA.
- CLÁUSULAS PENALES POR DEMORA EN EL DESALOJO Y RETORNO DEL INMUEBLE.
- SOBREGARANTÍAS.
- DECLARACIONES DE CONFORMIDAD FICTICIAS.
- **VERIFICACION DEL ESTADO A SATISFACCIÓN DEL ARRENDADOR PARA LA RESTITUCIÓN DE FIANZA.**
- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE Y GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.

## 4.3. INMOBILIARIO. INTERMEDIACION.

- **REMUNERACIÓN DE LA INTERMEDIACIÓN. LÍMITES Y CONDICIONES.**
- PACTO DE EXCLUSIVIDAD DEL AGENTE INMOBILIARIO.
- DERECHO DE DESISTIMIENTO EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS FUERA DE ESTABLECIMIENTO DEL CORREDOR INMOBILIARIO.
- CLÁUSULAS PENALES EN LOS CONTRATOS DE ARRAS.
- INTERMEDIACIÓN PARA LA CONSECUCCIÓN DE LA FINANCIACIÓN.

## 4.4. INMOBILIARIO. ADMINISTRACION DE FINCAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

- LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO SUJETO CONSUMIDOR.
- **CONTRATOS CAUTIVOS**
- BLINDAJE TEMPORAL O ECONÓMICO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.
- RETENCION DE DOCUMENTACIÓN
- SOMETIMIENTO A ARBITRAJES DISTINTOS DEL DE CONSUMO.

**MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN**

**EUGENIO RIBÓN**



**[eugenio@ribon.es](mailto:eugenio@ribon.es)**

**@consumidor\_es**