

Inmuebles y los gastos, suministros y servicios que la propiedad tenga y en que el local participe». También dedica algunas reflexiones al nuevo derecho de adquisición preferente que se consagra en el apartado 11 de la misma Disposición transitoria; se trata de una figura diversamente valorada por la doctrina, y así mientras Fuentes Lojo la considera carente de justificación, Rogel Vide la estima justa compensación por la extinción del arrendamiento, mientras que Loscertales entiende que no tendrá muy grande eficacia; finaliza con una referencia a los contratos asimilados al de negocio.

No es posible indicar aquí los puntos de discrepancia con algunas de las opiniones recogidas. Baste decir que las conferencias y su publicación cumplen la finalidad pretendida.

GABRIEL GARCÍA CANTERO

CABANILLAS SANCHEZ, Antonio: «La información del consumidor en la compraventa y el arrendamiento de vivienda y el control de las condiciones generales», Ministerio de Sanidad y Consumo, Instituto Nacional del Consumo, Madrid, 1994, págs. 254.

I. El libro que nos proponemos comentar es fruto del interés que en su autor siempre ha suscitado el tema de la protección al consumidor a la par que los aspectos jurídico-privados de un bien tan esencial para la persona como la vivienda. Partiendo de estas preocupaciones, es perfectamente lógico que el profesor Cabanillas se haya interesado con frecuencia por la protección del consumidor que adquiere una vivienda, atendiendo a temas claves en ese ámbito como el de las garantías del adquirente por las cantidades anticipadas al vendedor o por los vicios de la construcción, así como el control de las condiciones generales de contratación o la determinación del contenido contractual. En esta línea de investigación se inscribe la obra que aquí comentamos y que se centra en dos aspectos esenciales para la debida tutela del consumidor de una vivienda, sea a título de comprador sea a título de arrendatario: la información, básicamente precontractual, que ha de proporcionársele, así como el control de las condiciones generales de contratación que tan usuales son cuando quien vende o arrienda la vivienda lo hace de manera profesional. De este modo, el libro abunda en la preocupación que, desde que la figura de los contratos tipo se generalizó, ha sentido la doctrina por prevenir y evitar los abusos del predisponente, al tiempo que enlaza con los trabajos publicados en los últimos años sobre el papel de los deberes informativos en la contratación y particularmente en la fase que precede a la conclusión del contrato, como deberes sustentados en la buena fe y llamados a jugar un papel determinante en las relaciones jurídicas obligatorias, sobre todo cuando las mismas se establecen entre consumidores y profesionales o empresarios del sector de que se trate.

La importancia de ambas cuestiones para el comprador o el arrendatario de una vivienda ha sido abiertamente reconocida por el legislador, quien, en desarrollo de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (en adelante LGDCU), promulgó con fecha de 21 de abril de 1989 un R.D. sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, al cual hay que añadir la

normativa de diversas Comunidades Autónomas (en adelante CC.AA.) con competencia en materia de defensa de consumidores y usuarios. Por ello el estudio del profesor Cabanillas se desarrolla al hilo de esta normativa, desgranando las cuestiones que el R.D. de 21 de abril de 1989 contempla, interpretadas siempre en conexión con la LGDCU: De un lado, la oferta, promoción, publicidad e información en la venta o arrendamiento de vivienda y la incorporación de sus datos al contenido contractual; de otro, el control de inclusión y de contenido de las condiciones generales del contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda, para concluir con la determinación del régimen sancionador previsto para el caso de infracción de la normativa protectora del comprador o arrendatario de una vivienda.

II. Antes de entrar en el estudio de estas cuestiones, el autor delimita el *ámbito de aplicación de la normativa* que va a analizar atendiendo a dos puntos de vista:

1. Uno, que podríamos calificar de material, que atiende a los *sujetos* que intervienen en el contrato de compraventa o arrendamiento y a su *objeto*, la vivienda (Capítulo I). Desde este punto de vista se subraya cómo la aplicación de la LGDCU y su normativa complementaria presuponen que el comprador o arrendatario sea un consumidor, concebido como destinatario final del inmueble, y el vendedor o arrendador un empresario o profesional, pues en otras circunstancias, entre consumidores o entre profesionales, en definitiva, en una situación de igualdad, no hay razón que justifique la protección legal a una de las partes. En cuanto a que la vivienda sea objeto de especial atención en las normas protectoras del consumidor se justifica por la esencial importancia de este bien, hasta el punto de que la propia Constitución consagra en el art. 47, entre los principios rectores de la política social y económica, el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada; el profesor Cabanillas cierra sus consideraciones sobre presupuestos de aplicación de la normativa protectora del consumidor aludiendo a la circunscripción de la vigencia del R.D. de 21 de abril de 1989, por lo que a los arrendamientos de vivienda se refiere, a los sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU).

2. Desde el punto de vista del *reparto de competencias en materia de defensa del consumidor entre Estado y CC.AA.* (adoptado en el Capítulo II de la obra), tras presentar la doctrina del Tribunal Constitucional en este punto Cabanillas pone de relieve el carácter en general supletorio de la normativa estatal respecto de la de aquellas CC.AA., que han asumido en sus Estatutos la competencia plena para la protección del consumidor (así, País Vasco, Cataluña, Galicia, Andalucía, Comunidad Valenciana y Navarra); constituyen la excepción a esta regla algunas materias que son de la exclusiva competencia estatal, como las relativas a las bases de las obligaciones contractuales, marco en el que se inscriben los arts. 3.2 y 10 del R.D. de 21 de abril de 1989 (tal como resulta de la Disposición Adicional 2.^a del citado R.D.).

III. Tras esta delimitación del ámbito de aplicación del R.D. de 21 de abril de 1989 el autor analiza, en los Capítulos III a V de su obra, el tema de la información a proporcionar al comprador o arrendatario de vivienda y el control de inclusión de las condiciones generales atendiendo a tres aspectos diferentes, tratados sucesivamente en cada uno de los Capítulos citados:

1. *La oferta, promoción, publicidad e información en la venta o arrendamiento*, esto es, la información a procurar al consumidor antes de la conclu-

sión del contrato. El tema es examinado, sucesivamente, al hilo de las reglas que la LGDCU, la normativa autonómica, el R.D. de 21 de abril de 1989 y el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968 le dedican.

1.1. La referencia a la LGDCU se centra en sus arts. 8 y 13. El primero, porque regula de modo general la oferta, promoción y publicidad de los productos, actividades y servicios, sometiéndolas, como observa el profesor Cabanillas, al principio de veracidad y reforzando su eficacia mediante la incorporación de su contenido al contrato, si es que en éste no se han pactado condiciones más ventajosas para el consumidor. Interesa también el art. 13 LGDCU, que en su número 1 contiene un catálogo no exhaustivo de características esenciales del bien o servicio sobre las que el consumidor ha de ser informado y que, al ser en su mayoría de interés en la etapa que precede a la conclusión del contrato, da pie al autor para detenerse en el examen de la obligación precontractual de información y su justificación. A los datos a facilitar en el concreto caso de transmisión de una vivienda se refiere específicamente el último inciso del art. 13.2, norma que después desarrolló el R.D. de 21 de abril de 1989 y a la que el autor dedica especial atención analizando en particular el contenido de la documentación a facilitar por el vendedor al comprador, su extensión a elementos o zonas comunes y accesorios, el momento en que ha de proporcionarse o su exigibilidad con independencia del estado en que se encuentre la construcción de la vivienda; tampoco olvida algunas cuestiones especialmente controvertidas que suscita el precepto, como la de si su aplicación ha de limitarse a la primera transmisión de la vivienda y, además, sólo al caso de que la misma se haga mediante una compraventa: ambas cuestiones, sin embargo, quedan resueltas en el R.D. de 21 de abril de 1989, aplicable a ventas y arrendamientos, sin alusión alguna al número de transmisiones que hayan podido verificarse.

1.2. Dado el carácter supletorio que, como regla general, tiene la normativa estatal de defensa del consumidor respecto de la de aquellas CC.AA. con competencia plena en esta materia, es preciso tener en cuenta la *regulación autonómica* relativa a la información debida al consumidor de viviendas: de ahí la referencia del profesor Cabanillas a las normas de este tipo consagradas en los Estatutos de Consumidores y Usuarios de Andalucía y Galicia, el Estatuto del Consumidor y el Decreto de 14 de noviembre de 1983 del País Vasco y la Ley catalana de la vivienda, de 29 de noviembre de 1991.

1.3. El grueso de la normativa estatal acerca de la información a proporcionar al comprador o arrendatario de viviendas se encuentra en el tan citado *R.D. de 21 de abril de 1989*, objeto por ello, de un pormenorizado análisis por el profesor Cabanillas. Siguiendo el articulado del R.D., el autor ordena el tema en torno a tres cuestiones:

1.3.1. Aborda, en primer lugar, *las reglas generales* de los arts. 2 y 3.1 del R.D., el primero de los cuales es una concreta aplicación del art. 8.1 LGDCU a la venta o arrendamiento de viviendas, mientras que el segundo (art. 3.1 R.D.) reitera para su ámbito de aplicación la prohibición de publicidad engañosa ya consagrada en el art. 4 de la Ley General de Publicidad, concretándola en términos objetivos.

1.3.2. El autor se ocupa a continuación de lo que denomina información «indirecta», esto es, del *listado de informaciones que han de tenerse a disposición del público y, en su caso, de las autoridades competentes* según los arts. 4 a 7 del R.D. de 21 de abril de 1989. Mientras que todos los artículos se

refieren al supuesto de venta de una vivienda, sólo el art. 4 es aplicable también al arrendamiento.

Así, el *art. 4* se refiere a los datos más relevantes de la vivienda, de especial importancia en la etapa precontractual, algunos de los cuales conectan o desarrollan lo ya dispuesto en el art. 13 LGDCU, mientras que otros son novedosos (v.gr., la identificación del vendedor o arrendador, o la situación registral de la vivienda), por lo que el autor les dedica una particular atención.

Entrando ya en la información que sólo el vendedor —ya no el arrendador— ha de tener a disposición del público o autoridades competentes, la exposición continúa con el análisis de los extremos a que se refiere el *art. 5 R.D.*, respecto de cada uno de los cuales el profesor Cabanillas procede a justificar el por qué de su obligada publicación, y que son los siguientes:

1) Las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción (licencia de construcción, cédula urbanística y cédula de habitabilidad), cuyo régimen legal nos presenta el autor.

2) Información relativa a la Comunidad de Propietarios: Estatutos y reglamentos de régimen interno, contratos de servicios y suministros, y gastos y obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal para la vivienda en cuestión.

3) Tributos que gravan la propiedad o utilización de la vivienda, centrándose el estudio en el IVA, que, como observa Cabanillas, es el impuesto que gravará básicamente la transmisión de la vivienda dado que el R.D. de 21 de abril de 1989 se circunscribe a las transmisiones hechas en el marco de una actividad empresarial o profesional, no obstante lo cual también se contempla el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto grava los actos jurídicos documentados que se extiendan con motivo de la compraventa, y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (tradicionalmente conocido como plusvalía).

4) En cuanto a la información sobre la forma en que se prevé documentar el contrato, el R.D. dota de un contenido mínimo que comprende la inclusión de los arts. 1280.1.^o y 1279 Cc, cuyo sentido explica Cabanillas deteniéndose especialmente en las ventajas que la documentación pública del contrato reporta al comprador, comprende, además, la explícita indicación de que el consumidor no soportará los gastos de titulación que correspondan legalmente al vendedor, al hilo de lo cual el autor defiende la imperatividad del art. 1455 Cc en el ámbito de la contratación en masa con consumidores; por último, el que en la información sobre la forma de documentación deba hacerse expresa mención al derecho de consumidor a elegir Notario, lleva al autor a un detallado estudio de este derecho, de su consagración normativa y de la, a su juicio, decisiva función del Notario en defensa del consumidor como contratante débil.

5) El art. 5 R.D. comprende también, para los casos de edificación en curso, la indicación de la fecha de entrega y de la fase en que se halla la construcción en cada momento, lo que —como subraya Cabanillas— es importante para determinar si el vendedor incurre en mora.

6) Por último, el art. 5, teniendo en cuenta la doctrina jurisprudencial sobre la legitimación pasiva a los efectos del art. 1591 Cc, exige la indicación del nombre y domicilio o razón social de arquitecto y constructor.

Con el *art. 6 R.D.* el estudio se centra en la información que el vendedor debe poner a disposición del público o autoridades competentes acerca de las

condiciones económicas de la adquisición, cuya relevancia para el comprador no es preciso subrayar: el precio total, la forma de pago con especificación de los datos esenciales en caso de aplazamiento (por ejemplo, el interés aplicable), los medios de pago de las cantidades aplazadas, los datos de la hipoteca que grave la vivienda si es que se prevé la subrogación del consumidor en ella, o las garantías a constituir por el comprador por el precio aplazado, son los extremos enumerados en el art. 6.1 del R.D., y cuyas particularidades va explicando el autor, relacionando, en su caso, esta normativa con la aplicable al control de los intereses abusivos (como la Ley Azcárate de represión de la usura, de 23 de julio de 1908), a la subrogación hipotecaria (art. 118 LH o normativa especial del Banco Hipotecario de España) o a las garantías reales o personales del precio aplazado (régimen general de la hipoteca, la fianza, el aval o la cláusula penal). El profesor Cabanillas concluye refiriéndose al número 2 del art. 6, norma con la que se ha tratado de resolver el problema de cómo interpretar las cantidades satisfechas por el comprador antes de formalizar el contrato: así, el art. 6.2 obliga a hacer constar en la información pública que esas cantidades se deducirán del importe total de la venta, lo que —observa Cabanillas— coincide con el sentido de las arras confirmatorias.

Por último, el art. 7 R.D. tiene presente el problema de las garantías del comprador de una vivienda en proyecto o en construcción que abona al vendedor cantidades a cuenta del precio anticipadamente: dichas garantías fueron reguladas por la Ley de 27 de julio de 1968, que, no obstante sus aspectos positivos, presenta ciertas deficiencias a las que se refiere el profesor Cabanillas. A este respecto, el mismo destaca que el R.D. de 21 de abril de 1989, además de añadir a la citada Ley la obligación del promotor de tener a disposición del público o autoridades competentes los documentos en que se formalizan las garantías que aquélla consagra, puede contribuir a una aplicación más eficaz de la Ley y a corregir alguna de sus insuficiencias, tanto por los deberes informativos que consagra como por el control de las condiciones generales que resulten abusivas.

1.3.3. Para concluir con las reglas relativas a la información de compradores y arrendatarios de viviendas, el R.D. de 21 de abril de 1989 determina en su art. 8 una serie de circunstancias que, en su caso, deben figurar en los *folletos o documentos similares* y que se refieren, además de a muchos de los datos enumerados en los artículos precedentes, también a los lugares en que se exhibe la información pública en ellos consagrada: con ello se trata, como destaca el autor, de proporcionar una información adecuada al consumidor, información que, además, será exigible aunque no figure expresamente en el contrato.

1.4. La remisión que el R.D. de 21 de abril de 1989 hace, por lo que respecta a la *publicidad y oferta de viviendas de protección oficial*, a su legislación específica, lleva al profesor Cabanillas a cerrar este tercer Capítulo presentando el régimen jurídico especial que se contiene en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

2. El Capítulo IV contempla la cuestión de la información, y también en parte la del control de las condiciones generales, desde la perspectiva de la *documentación del contrato* de compraventa o arrendamiento de la vivienda, asunto que contemplan los arts. 9 y 10 del R.D. de 21 de abril de 1989.

Así, se analiza en primer lugar el art. 10, norma estrechamente conectada con el art. 10.1.a) LGDCU y que, a juicio del autor, presupone la contratación

por medio de condiciones generales y establece los requisitos para la inclusión de las mismas en el contrato, requisitos cuya función es también objeto de análisis; con este planteamiento se estudia la exigencia de *claridad y sencillez en la redacción* del documento contractual, trayendo a colación otras normas que giran en torno al mismo tema y que se encuentran en la Ley alemana de condiciones generales o en el Anteproyecto de Ley de Condiciones Generales de la contratación, así como la necesidad de que cualquier texto o documento al que se haga referencia en el contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda *se facilite previa o simultáneamente* a su celebración, con lo que se trata de que el consumidor esté informado acerca de qué es lo que consiente y esto no pueda ser alterado después unilateralmente por la otra parte.

Finalmente, el art. 9 es, en términos del autor, una expresión del formalismo como técnica de protección de los consumidores, con la que se pretende asegurarle una información y unos medios de prueba eficaces: el citado artículo obliga al vendedor de una vivienda a entregar al comprador, a su costa y a la firma del contrato, una *copia de los documentos* previstos en los artículos anteriores, es decir, de los que ha debido tener a disposición del público y autoridades competentes.

3. El esencial valor de los datos que figuran en la oferta, promoción y publicidad de la vivienda radica en su exigibilidad aun cuando no consten expresamente en el contrato, exigibilidad que, en concordancia con el art. 8.1 LGDCU, consagra el R.D. de 21 de abril de 1989 en su art. 3.2 y que Cabanillas estudia en el Capítulo V como un supuesto de *integración contractual*, prestando especial atención a las razones que justifican la consideración de la publicidad informativa como fuente de integración del contrato y a su eficacia también para «remodelar o eclipsar» cláusulas contractuales expresas menos ventajosas para el consumidor que el contenido publicitario.

IV. El Capítulo VI se dedica por entero al tema del *control del contenido de las condiciones generales en los contratos de compraventa o arrendamiento de vivienda*, en cuyo estudio se tiene en cuenta principalmente la normativa vigente al respecto y contenida en el art. 10.1.c) LGDCU y art. 10 R.D. de 21 de abril de 1989, pero sin olvidar otras referencias de interés, como las que se hacen al Anteproyecto de Ley de Condiciones Generales de la Contratación y al ejemplo alemán representado por la Ley de condiciones generales de 1976.

1. Así, tras justificar la eficacia del *sistema* seguido en nuestro ordenamiento, que combina una cláusula general de control del contenido con una enumeración casuística y no exhaustiva de concretas cláusulas prohibidas, se pasa a su estudio detallado.

2. La *cláusula general* (arts. 10.1.c) LGDCU y 10 R.D. de 21 de abril de 1989) recurre a los principios de buena fe y justo equilibrio de las prestaciones para asegurar que la reglamentación contractual es conforme a las exigencias de la equidad; siguiendo a De Castro el autor subraya, con razón, la importancia del Derecho dispositivo a la hora de valorar las condiciones generales, en la medida en que la separación de aquél ha de apoyarse en alguna causa objetiva, no pudiendo dar lugar a un desequilibrio injustificado entre las obligaciones de las partes; por último, entiende el autor que quedan fuera de este control de contenido las cláusulas relativas a los elementos esenciales del

contrato, como el precio, pues, siendo imprescindible un acuerdo individual sobre dichos elementos, las cláusulas relativas a ellos no pueden calificarse legalmente como condiciones generales.

3. El examen del *catálogo de condiciones generales concretamente prohibidas* se abre con la exposición de las cláusulas enumeradas en el art. 10 R.D. de 21 de abril de 1989 y que en su mayoría coinciden con las ya relacionadas por el art. 10.1.c) LGDCU.

3.1. En el primer lugar de la relación del R.D. de 21 de abril de 1989 (art. 10.A) figuran las cláusulas que, en los supuestos de precio aplazado, no expresan con claridad la cantidad aplazada, el tipo de interés o las condiciones de amortización del crédito, claramente abusivas porque dejan al comprador sin una información decisiva. La prohibición en la misma norma de las cláusulas que «de cualquier forma» faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato no debe interpretarse literalmente, según observa Cabanillas, pues de lo que se trata es de prohibir los incrementos que son arbitrarios, no los que se basan en circunstancias objetivas y absolutamente independientes de la voluntad de las partes; para ilustrar este tema el autor expone con detalle el caso que motivó la resolución de la DGRN de 7 de septiembre de 1988, a propósito de una cláusula de variación de interés aplicable a un préstamo hipotecario; Cabanillas aplaude la doctrina que en ella se establece, por contraste a los posteriores pronunciamientos de la DGRN en los que, a su juicio injustificadamente, se entiende que el Registrador no puede, en su función de calificación, apreciar si las concretas estipulaciones del documento presentado tienen o no carácter abusivo a la luz de la normativa de protección al consumidor; en contra de esta doctrina y en consonancia con la citada resolución de 7 de septiembre de 1988, el profesor Cabanillas entiende que la calificación registral ha de extenderse a lo dispuesto en el art. 10 LGDCU y que el Registrador, que debe calificar la validez de los actos, ha de aplicar la LGDCU si la nulidad se deriva de los documentos que se le presentan: sólo esta interpretación es a su juicio conforme a la Ley y a la protección que debe ofrecerse al consumidor en todos los ámbitos.

La relación de cláusulas prohibidas según el R.D. de 21 de abril de 1989 continúa (art. 10.B) con aquéllas que supongan un incremento del precio por circunstancias que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas y que no hayan sido aceptadas libremente por el comprador o arrendatario, haciéndose expresa referencia a los requisitos necesarios para un incremento del precio de venta por reformas de la obra, lo que, como observa el autor, es la principal novedad del R.D. en este punto.

Ineficaces son también las cláusulas que repercuten en el comprador o arrendatario errores administrativos o bancarios que no les sean imputables (art. 10 C R.D.). Por último, la prohibición de las cláusulas que en primera venta de viviendas obligan al comprador a abonar los gastos de titulación que por ley o naturaleza corresponden al vendedor (art. 10 D R.D.) lleva al autor a determinar la finalidad de la norma y los gastos que corresponden al vendedor y a dudar del acierto de alguna de las atribuciones de gastos que la propia norma hace al vendedor (como los de cancelación de las hipotecas constituidas para financiar la construcción).

3.2. La relación de cláusulas prohibidas del R.D. de 21 de abril de 1989 ha de completarse con la del art. 10.1.c) LGDCU en cuanto no coincide con aquélla, por lo que se continúa con el análisis de la proscripción de las siguientes cláusulas: las que otorgan a una de las partes la facultad de resolver

discrecionalmente el contrato (art. 10.1.c) 2.º LGDCU), facultad que vulneraría asimismo el art. 1256 Cc, si bien de *lege ferenda* Cabanillas se muestra a favor de la atribución al comprador de un derecho de revocación dentro de un plazo determinado y de manera similar al consagrado en supuestos especiales, como los regulados por la Ley de 21 de noviembre de 1991, sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles; quedan también prohibidas las condiciones abusivas de crédito (art. 10.1.c) 4.º LGDCU), entre las que el autor enumera a las que consagran intereses excesivos u ocultan el interés real o prevén sanciones excesivas para las hipótesis de incumplimiento o cumplimiento tardío; tampoco son admisibles las limitaciones de responsabilidad absolutas o las que se refieren a la utilidad o finalidad esencial del producto (art. 10.1.c) 6.º LGDCU), donde, a juicio del autor quedan comprendidas las cláusulas de exoneración del vendedor de la vivienda por no entregarla en la fecha pactada o de acuerdo con lo acordado o con lo dicho en la publicidad, o por entregarla con vicios de construcción, así como las cláusulas que recortan o eliminan por completo el plazo para exigir responsabilidades al vendedor por defectos de la vivienda adquirida o que dificulten gravemente la exigencia de responsabilidades; como una consecuencia de esta prohibición considera Cabanillas la de la inversión de la carga de la prueba, en perjuicio del consumidor (consagrada en el art. 10.1.c) 8.º LGDCU) por cuanto la misma altera las reglas de responsabilidad y tiene cierta eficacia exoneratoria, lo que el autor ilustra con diversos ejemplos; carece de efecto la cláusula en virtud de la cual el productor se niega a cumplir con sus obligaciones si no es conminado a ello tras un procedimiento administrativo o judicial a instar por el consumidor reclamante (art. 10.1.c) 9.º LGDCU), por dificultar injustificadamente el ejercicio de los derechos de aquél; lo mismo es aplicable a la repercusión en el consumidor del coste de servicios que anteriormente se le habían ofrecido como gratuitos (art. 10.1.c) 7.º LGDCU), comportando su posterior exigencia un incumplimiento contractual; tampoco se admite la imposición al consumidor de renuncias a sus derechos (art. 10.1.c) 10.º LGDCU), cuya ineficacia resultaría ya del art. 6.2 Cc en relación con el 51 de la Constitución y del art. 2.3 de la misma LGDCU; por último se prohíbe la obligada adquisición de bienes complementarios o accesorios no solicitados (art. 10.1.c) 12.º LGDCU), lo que se justifica por la debida tutela de la libertad del consumidor.

3.3. La enumeración de las cláusulas prohibidas se cierra con la referencia a algunas que, pese a no figurar en los catálogos legales, comúnmente se consideran inadmisibles por no ser conformes a la buena fe o al justo equilibrio de las prestaciones o por resultar abusivas en el sentido del art. 10.1.c) 3.º LGDCU; así, el profesor Cabanillas se detiene en la cláusula compromisoria o, en general, cualquiera que dificulte o suprima el ejercicio de las acciones judiciales por el consumidor, o en la que fija un plazo de duración desproporcionadamente breve para la garantía de la vivienda; el problema de si la cláusula que fija un plazo muy breve para el arrendamiento de vivienda puede tener carácter abusivo ha quedado ya resuelto por la nueva LAU de 24 de noviembre de 1994, que consagra un plazo mínimo de duración de cinco años, y que se hallaba aún en tramitación al publicarse el libro que comentamos por lo que el autor sólo pudo aludir al Proyecto de Ley.

4. Analizadas las cláusulas prohibidas en los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda, el autor aborda las *consecuencias jurídicas de su inclusión en el texto contractual* a la luz de lo dispuesto en el art. 10.4 LGDCU, ya que el R.D. de 21 de abril de 1989 nada dice al respecto.

Del citado artículo resulta, en primer lugar, la nulidad parcial del contrato puesto que, al tenerse por no puestas las cláusulas prohibidas, el resto del clausulado sigue siendo eficaz aun cuando —y aquí radica la particularidad del régimen de nulidad parcial aplicable a estos supuestos— el predisponente no hubiera querido contratar sólo con las cláusulas que se mantienen. Dado que parte del contrato es ineficaz, el autor se refiere al régimen sustitutivo aplicable; en cuanto a la legitimación activa, la circunscribe al consumidor.

La regla expuesta halla una excepción en el último inciso del art. 10.4 LGDCU, que establece la nulidad total del contrato cuando, al suprimir las cláusulas prohibidas, resulte que las subsistentes determinan «una situación no equitativa de las posiciones de las partes en la relación contractual». El profesor Cabanillas pone de relieve los riesgos que encierra esta disposición para el consumidor, mostrándose por ello partidario de su supresión o, si no, de una interpretación restrictiva en la línea apuntada por Clavería y que, en último término, llevaría a aplicar esta norma sólo cuando la ineficacia total no fuera lesiva para el consumidor que hubo de adherirse al texto contractual predispuesto.

Concluye Cabanillas este Capítulo manifestando los recelos que suscita la incorporación de las llamadas cláusulas sanatorias, previstas para sustituir posibles cláusulas nulas.

V. El último Capítulo de la obra (VII) presenta el *régimen de sanciones administrativas por infracción de la normativa que defiende al comprador o arrendatario de viviendas*; el art. 11 R.D. de 21 de abril de 1989 remite a este respecto, además de al R.D. 1945/1983, de 22 de junio, que tipifica las infracciones en materia de protección del consumidor, a los arts. 34 a 36 LGDCU; el art. 34 es la norma general que define dichas infracciones, el art. 35 fija los criterios para la calificación de la infracción y el art. 36 regula las sanciones que pueden imponerse. Con la determinación de este régimen concluye la obra objeto de esta nota bibliográfica.

ESTHER GÓMEZ CALLE

DESANTI, Lucetta: «De confirmando tutore vel curatore», dott. A. Giuffrè Editore, Milán, 1995, págs. 371.

En una breve introducción, la autora encuadra el tema que luego desarrollará a lo largo de trece capítulos: la confirmación del tutor y del curador designados irregularmente con actos de última voluntad; en concreto la institución recogida en el D. 26,3 y en C. 5,29. Expone, igualmente, las razones que le llevan a enfrentarse a su estudio, partiendo de la necesidad de aclarar el perfil de la confirmación que se halla estrechamente unido a la historia de la tutela y de la curatela.

Es de alabar la sistemática seguida por Lucetta Desanti que dota de mayor interés a la lectura, comenzando por profundizar en los orígenes de la institución de la confirmación para luego deslindar la tutela de la curatela y detenerse en cada instituto jurídico por separado siendo quizás desproporcionado el número de capítulos que dedica a la tutela (un total de ocho), en com-