



VENTA DE VIVIENDA CON LA COCINA EQUIPADA, ¿QUIÉN RESPONDE DE LA FALTA DE CONFORMIDAD DE LOS ELECTRODOMÉSTICOS?*

*Manuel Jesús Marín López***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 10 de febrero de 2022

I. Introducción

Aunque no es muy habitual, a veces el promotor de una vivienda la vende con la cocina equipada. Eso significa que se obliga a entregar la vivienda con los electrodomésticos instalados. En esta situación cabe preguntarse qué sucede si uno de esos electrodomésticos presenta una falta de conformidad. ¿Puede el consumidor ejercitar los remedios que el TRLGDCU le atribuye frente al vendedor del inmueble (promotor), o tiene que reclamar directamente contra la empresa que vendió los electrodomésticos al promotor?

Admitimos como punto de partida que el comprador del inmueble es un consumidor, en los términos del art. 3 TRLGDCU, y que el promotor es un empresario, al celebrar el contrato “con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión” (art. 4 TRLGDCU).

El tratamiento de la cuestión se realiza tomando en consideración la regulación vigente en el año 2021, esto es, antes de que entrara en vigor el 1 de enero de 2022 el nuevo régimen de las garantías en la venta de bienes de consumo, operada por el RD-Ley 7/2021, de 27 de abril, que modifica íntegramente los arts. 114 y ss. TRLGDCU. Advierto, en todo caso, que la solución es la misma si se aplica la nueva normativa sobre la materia.

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2021-GRIN31309, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y de la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9645-6325>



II. La calificación del electrodoméstico como “producto de consumo”

La primera cuestión que debe resolverse es si el electrodoméstico instalado en la cocina de la vivienda vendida puede calificarse de “producto”, pues únicamente en caso de que la respuesta sea positiva puede aplicarse el régimen establecido en los arts. 114 y ss. TRLGDCU.

En efecto, el régimen de garantías se aplica a la compraventa y otros contratos que tienen por objeto un “producto”. La Ley 23/2003 se aplicaba a la venta de “bienes de consumo”. Sin embargo, el Texto Refundido (en su redacción anterior al RD-Ley 7/2021) elimina esta expresión y acoge la de “producto”. Este cambio de terminología es desafortunado, por varias razones.

En primer lugar, porque es absurdo que una misma ley -el TRLGDCU- utilice un mismo término (producto) con dos significados distintos: un concepto general (en el art. 6), y un concepto específico para el ámbito de los daños por productos (en el art. 136). Lo mismo sucede con la definición de “productor” en los arts. 5 y 138 TRLGDCU. Además, la complejidad en la delimitación de los conceptos se acentúa tras la Ley 3/2014, que introduce en el nuevo art. 59 bis.2 TRLGDCU una definición de “bienes” que sólo se aplica a determinados preceptos de los Títulos I y III del Libro II. Esta definición de “bienes” no rige para las garantías en la venta de bienes de consumo, reguladas en el Título IV de Libro II (arts. 114 y ss.).

Existe un segundo argumento para criticar la aplicación del régimen de garantías a los “productos”: la definición de “producto” del art. 6 TRLGDCU. Según este precepto, se califica como producto “todo bien mueble, conforme a lo previsto en el artículo 335 del Código Civil”. Y este precepto define a los bienes muebles como a los bienes susceptibles de apropiación no comprendidos en el artículo 334 (que define a los bienes inmuebles) y, en general, todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos. Pero este precepto ha de ser interpretado de tal modo que respete el nivel mínimo de protección instaurado en la Directiva 1999/44/CE.

El régimen de garantías se aplica a un bien caracterizado por su “apropiabilidad”, esto es, por la posibilidad de poseerlo. La alusión al “bien” sirve para excluir los servicios; aunque, en determinados casos, la prestación defectuosa de determinados servicios se equipara a la falta de conformidad del producto (art. 116.2 TRLGDCU). Ha de tratarse de un bien “mueble” en el sentido del art. 335 CC; esto es, un bien susceptible de ser transportado de un lado a otro sin que, en su caso, menoscabe la cosa inmueble a la que estuviera unido. Parece referirse, por tanto, a los bienes muebles por naturaleza (bienes



corporales, en la terminología de la LGVBC). Esto significaría que están excluidos los bienes muebles por analogía (art. 336 CC), como son los bienes inmateriales (derechos de crédito, derechos de propiedad industrial o intelectual), las rentas o pensiones, las sustancias intangibles (como el gas o la electricidad), o las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

¿Se aplican los arts. 114 y ss. TRLGDCU a los bienes muebles que se incorporan a inmuebles o están colocados en ellos? A primera vista podría deducirse que no. Jurídicamente estos bienes son considerados inmuebles en nuestro derecho (art. 334 CC), y el art. 6 TRLGDCU únicamente califica como “producto” a los bienes muebles del art. 335 CC. Pero esta opinión debe ser matizada. La Directiva 1999/44/CE define a los bienes de consumo como bienes muebles corpóreos [artículo 1.2.b)], y como tal hay que calificar a algunos bienes muebles situados en los inmuebles, aunque se reputen inmueble conforme al art. 334 CC. De lo contrario se produciría un incumplimiento de la Directiva 1999/44/CE.

En realidad, el art. 334 recoge cuatro tipos de bienes inmuebles:

1.- Los inmuebles por naturaleza. Son los genuinos bienes inmuebles, esto es, los “bienes raíces” (art. 334.1.1º CC).

2.- Los inmuebles por incorporación. Son aquellos bienes (edificios, construcciones, vegetación, etc.) adheridos al suelo de manera fija y de una forma tal que no pueden separarse del bien inmueble al que están únicos o incorporados sin daño, deterioro o menoscabo de uno, de otro o de ambos (art. 334.1.2º y 3º CC). La incorporación de esos objetos al inmueble se basa en que constituyen una unidad real. Por eso estos objetos carecen de autonomía propia, considerándose como partes integrantes del inmueble.

3.- Los inmuebles por destino. Son los objetos, utensilios o maquinarias (denominados “pertenencias”) destinados por su propietario al uso o servicio de un inmueble, que revela el propósito de unirlos de modo permanente al fondo o que formen parte del mismo de modo permanente (art. 334.1.4º y 5º, y 334.2 CC). Frente a los inmuebles por incorporación, se requiere aquí que el acto de destinación haya sido realizado por el propietario del bien mueble destinado, que es al mismo tiempo propietario del fondo. También es preciso en estos inmuebles una cierta permanencia en el destino vinculado, de forma que no se limite a satisfacer necesidades transitorias. En estos casos, la vinculación del inmueble por destino al inmueble principal no es de tipo físico o material, sino “funcional”, que responde sobre todo a razones de naturaleza económica. Por eso esos bienes inmuebles por destino mantienen su individualidad material, de



manera que podrían separarse del inmueble principal al que están vinculados sin sufrir alteración o menoscabo.

4.- Los inmuebles por analogía. Se trata de las concesiones administrativas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 334.1.10º CC).

Es evidente que los inmuebles por naturaleza y los inmuebles por analogía no pueden reputarse “productos de consumo”, por lo que en ningún caso están sometidos a los arts. 114 y ss. TRLGDCU.

La distinción entre inmuebles por incorporación y por destino no es fácil. Depende de las circunstancias determinar si un bien ha sido incorporado a un inmueble o simplemente está *destinado* al mismo. Así, por ejemplo, la bañera de una vivienda es un bien incorporado al inmueble, y también lo son los radiadores y las tuberías (STS 18 mayo 1961), y el parquet adherido al suelo (STS 27 noviembre 1978). Sin embargo, se consideran bienes inmuebles por destino un grifo o las placas fotovoltaicas instaladas en el tejado. Lo mismo sucede con el mobiliario de una vivienda o una oficina: son inmuebles por destino, porque normalmente no van *incorporados* al inmueble. Como se ha indicado, la diferenciación entre ambos tipos no está exento de dificultades. Así, por ejemplo, la STS de 30 de marzo de 2000 considera que los azulejos adheridos a la habitación de un palacio en Talavera de la Reina constituyen un bien inmueble mientras estén unidos a la pared; pero que como pueden separarse de la pared sin deterioro de los azulejos ni de la propia pared, pueden venderse a terceros como bienes muebles independientes.

Si la vivienda se entrega con electrodomésticos, estos tienen la consideración de inmuebles por destino. En consecuencia, el frigorífico y la lavadora son, según el Código Civil, bienes inmuebles.

Pero eso no significa que esos electrodomésticos estén excluidos del régimen de garantías de los arts. 114 y ss. TRLGDCU. Aunque el art. 6 TRLGDCU considere “producto” todo bien mueble al que alude el art. 335 CC, y los electrodomésticos instalados en la vivienda se califiquen como bienes inmuebles por destino conforme al art. 334 CC, hay que tener en cuenta la definición de “bienes de consumo” de la Directiva 1999/44/CE. Pues es evidente que todos los bienes de consumo a los que se refiere la Directiva han de estar sometidos al régimen de los arts. 114 y ss. TRLGDCU. Según la Directiva, es bien de consumo “cualquier bien mueble corpóreo” [art. 1.2.b)]. En esta definición tiene cabida la lavadora y el frigorífico colocados en la cocina de la vivienda vendida. Por eso están sometidos a la Directiva 1999/44/CE. Y si están sometidos a la Directiva, necesariamente



han de quedar sujetos también al régimen diseñado en los arts. 114 y ss. TRLGDCU. Lo contrario supondría un incumplimiento de la Directiva.

La solución que se ha expuesto no varía si tomamos en consideración la nueva regulación sobre la materia contenida en los nuevos arts. 114 y ss., modificados por el RD-Ley 7/2021, y en vigor desde el 1 de enero de 2022. La nueva regulación se aplica a la compraventa de “bienes”, desterrando la referencia a los “productos”. Y a estos efectos se consideran “bienes” las “cosas muebles corporales” (art. 59 bis.2 TRLGDCU, que ahora sí aplica esta definición de “bienes” a la compraventa de bienes de consumo de los arts. 114 y ss. TRLGDCU).

En conclusión, si los electrodomésticos instalados en la vivienda vendida presentan una falta de conformidad, el consumidor podrá acudir al régimen protector establecido en los arts. 114 y ss. TRLGDCU.

III. El vendedor de la vivienda responde de la falta de conformidad del electrodoméstico

Una vez acreditado que los electrodomésticos son “productos” o “bienes” de consumo, y que vendedor y comprador de la vivienda son respectivamente un empresario y un consumidor, hay que analizar quién responde de la falta de conformidad que se manifiesten en los electrodomésticos. ¿Tiene el consumidor que solicitar la reparación, sustitución y los demás remedios que le atribuye el TRLGDCU al vendedor de la vivienda (promotor), o puede ejercitarlos directamente contra el empresario que se los vendió al promotor?

Hay que partir del hecho de que en esta hipótesis se produce en verdad una concatenación de contratos de compraventa. Hay una primera compraventa, celebrada entre el empresario vendedor y el promotor, y una segunda que tiene por partes al promotor y al consumidor. El promotor no solo vende el inmueble, sino también los bienes muebles que están en el inmueble. Se trata, por tanto, de una venta de vivienda acompañada de una venta de electrodomésticos. La compraventa de vivienda no está sometida a los arts. 114 y ss. TRLGDCU, pero sí la que recae sobre los electrodomésticos.

El vendedor de la vivienda y los electrodomésticos responde, en tanto que vendedor de estos últimos, de la falta de conformidad que exista en el momento de la entrega (art. 114 TRLDCU, antes de su reforma). En consecuencia, el consumidor podrá ejercitar contra el promotor el derecho a la reparación, sustitución, rebaja del precio o resolución, en los términos previstos en el TRLGDCU.



En cualquier caso, la responsabilidad del promotor es “provisional”. El promotor responderá ante el consumidor de la falta de conformidad de los electrodomésticos, pero después podrá ejercitar la acción de repetición “frente al responsable de la falta de conformidad”. Es responsable de la falta de conformidad el sujeto al que le es imputable dicha falta. El criterio de imputación es objetivo: lo relevante es que el defecto traiga causa de la actuación (u omisión) de ese sujeto, esto es, que exista una relación de causalidad relevante, con independencia de que haya actuado conforme a la diligencia que le es exigible. Como la ley no contiene limitaciones, el sujeto pasivo del derecho de repetición puede ser un miembro de la cadena contractual (por ejemplo, un revendedor) u otro sujeto distinto (por ejemplo, un transportista). Por tanto, en el caso que nos ocupa el promotor podrá interponer la acción de repetición no sólo frente a aquél con el que contrató, sino también contra otro sujeto con el que no ha contratado (otro revendedor anterior, productor real, productor aparente, etc.), siempre que sea responsable de la falta de conformidad. Esta acción de repetición tiene el mismo régimen tras la reforma operada por el RD-Ley 7/2021 (en el nuevo art. 125.2 TRLGDCU).

¿Hay alguna posibilidad de que el consumidor pueda ejercitar las acciones nacidas de la falta de conformidad contra el primer vendedor de los electrodomésticos (el que se los vendió al promotor)?

Fuera del caso que nos ocupa, cuando el comprador de un bien (consumidor) lo transmite a otra persona (también consumidora), ya sea mediante compraventa, ya en concepto de donación o regalo, cabe sostener que este segundo consumidor puede ejercitar contra el primer vendedor las acciones derivadas de la falta de conformidad. Es cierto que la Directiva 1999/44/CE no permite a este último sujeto ejercitar los remedios derivados de la falta de conformidad del bien contra el primer vendedor profesional, porque el subadquirente del bien y el vendedor profesional no han celebrado entre sí un contrato de compraventa. Pero ello no prejuzga la respuesta que haya de darse en nuestro derecho, pues si se admite se produciría una mejora respecto a la norma comunitaria (admitida en el art. 8.2 Directiva 1999/44/CE).

Aunque nuestra ley no establece una solución expresa, lo correcto es que el subadquirente del bien pueda exigir al primer vendedor la conformidad del bien al contrato en caso de falta de conformidad. Para ello será preciso que en el contrato entre el vendedor profesional y el primer consumidor concurren los requisitos que la ley exige para poder hacer responsable al vendedor (por ejemplo, preexistencia de la falta de conformidad, desconocimiento del defecto por parte del primer consumidor, manifestación de la falta de conformidad en el plazo de dos años desde la entrega del bien por el vendedor profesional al primer consumidor, etc.). Varias razones justifican esta solución. Entre



otras, que no se aumenta en modo alguno la carga del responsable de la garantía legal, y que de este modo se protegen adecuadamente los intereses del subadquirente del bien.

La solución que acaba de exponerse no puede aplicarse al supuesto de venta de vivienda equipada con electrodomésticos. También aquí existen dos contratos de compraventa consecutivos: el primero entre el empresario vendedor y el promotor, y el segundo entre el promotor y el consumidor. La primera venta (entre el empresario y el promotor) no está sometida al TRLGDCU, porque el comprador no es un consumidor (el promotor adquiere los electrodomésticos en el marco de su actividad empresarial). Si la primera venta no es una venta de bienes de consumo, y por ello el primer vendedor no responde conforme al TRLGDCU de la falta de conformidad de los electrodomésticos, no cabe argumentar que, producida una segunda venta (del promotor al consumidor), el subadquirente del bien (consumidor) podrá reclamar al primer vendedor conforme al TRLGDCU. El argumento decisivo no es que entre el primer vendedor y el consumidor no exista una relación contractual, sino que permitir al consumidor ejercitar los remedios del TRLGDCU contra el primer vendedor coloca a este sujeto en una situación agravada: vende un bien a un empresario (fuera del TRLGDCU), pero resulta que después ha respondido conforme al TRLGDCU cuando ese empresario vuelve a vender el bien a un consumidor.

Por eso, en caso de que el electrodoméstico tenga una falta de conformidad, lo correcto es entender que el consumidor podrá ejercitar los derechos que le atribuye el TRLGDCU frente a quien se los ha vendido, que es el promotor.

IV. Distinción de supuestos

La situación planteada es distinta de aquella en la que la adquisición de los bienes se produce con independencia de la compra de la vivienda. Porque si los bienes los compra el consumidor antes o después de adquirir la vivienda, y es ese vendedor el que los instala, será el vendedor de los electrodomésticos el que responde de la falta de conformidad, incluida la falta de conformidad derivada de la incorrecta instalación del bien, cuando la instalación se ha realizado por el vendedor o bajo su responsabilidad o cuando la realiza el consumidor siguiendo las instrucciones de instalación y la falta de conformidad tiene su origen en un error en las instrucciones de instalación (art. 116.2 TRLGDCU, antes de su reforma por el RD-Ley 7/2021).

Por otra parte, si el consumidor compra directamente el electrodoméstico al vendedor y pide al promotor que lo instale, el consumidor podrá reclamar al vendedor del electrodoméstico por la falta de conformidad que este presente. Pero no podrá reclamar contra el promotor con apoyo en los arts. 114 y ss. TRLGDCU, ni siquiera cuando la falta



de conformidad se deba a una incorrecta instalación del bien. Si la instalación (y no el bien en sí mismo considerado) es inadecuada, podrá reclamar contra el instalador (en este caso, el promotor) conforme a las reglas generales de responsabilidad del Código civil.

Puede suceder que antes de la entrega de la vivienda consumidor y promotor acuerden que será éste el que comprará determinados electrodomésticos de un concreto proveedor para instalarlos en la vivienda. Se trata de un contrato de mandato. El promotor, actuando en representación del consumidor, adquirirá esos bienes para la vivienda. El promotor y el proveedor de los electrodomésticos pueden acordar que los efectos de la compraventa de electrodomésticos se produzcan de manera directa en la esfera jurídica del consumidor (representación directa), en cuyo caso es el consumidor quien directamente deviene titular de los derechos y obligaciones que nacen de la compraventa (art. 1725 CC). En tal caso el consumidor adquiere directamente la propiedad de los electrodomésticos comprados, queda obligado a abonar él el precio, y si el bien presenta una falta de conformidad puede reclamar inmediatamente contra el vendedor de los electrodomésticos, conforme a los arts. 114 y ss. TRLGDCU.

La situación es diferente si, existiendo un mandato para que el promotor adquiriera los electrodomésticos, este no comunica al vendedor de esos bienes que está actuando en representación del consumidor. Este es un caso de representación indirecta, lo que significa que la actuación representativa no tiene eficacia directa en el mandante (consumidor). El promotor (mandatario) está obligado a comunicar los efectos del contrato al consumidor (mandante), y éste tiene la obligación de asumirlos. Pero el consumidor y el vendedor de electrodomésticos no tienen acciones entre sí (art. 1717 CC). Por eso, el vendedor de electrodomésticos únicamente podrá reclamar su abono al promotor (mandatario), sin que pueda hacerlo al consumidor. Y a la inversa, el consumidor no podrá ejercitar acciones directamente contra el vendedor de esos bienes.