



Junta General
del Principado de Asturias
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

A LA MESA DE LA XUNTA XENERAL

Doña Covadonga Tomé Nestal, portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, presenta la siguiente enmienda parcial al **Proyecto de Ley del Principado de Asturias de Vivienda (12/0142/0015/20104)** al amparo de lo previsto en los artículos 149 y siguientes del Reglamento de la Xunta Xeneral.

ENMIENDA N° 30 DE ADICIÓN

NUEVO TÍTULO: TÍTULO "XX". AGENCIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE VIVIENDA

PROPUESTA

Se propone crear un nuevo Título, con el siguiente texto cuya numeración de los artículos se incluye para guía de la enmienda, quedando sujeto el número definitivo del articulado y del Título a una revisión global del Proyecto:

TÍTULO "XX"

Agencia de Protección al Consumidor en Materia de Vivienda

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

1. El presente Título tiene por objeto garantizar la protección efectiva de las personas consumidoras y usuarias en toda relación jurídica o contractual que tenga por objeto un bien o servicio vinculado directa o indirectamente a la vivienda, ya sea habitual, temporal o turística, cuando dicho bien o servicio se preste, oferte, publicite o adquiera en el territorio del Principado de Asturias.

2. El ámbito de aplicación se extiende a dichas relaciones con independencia del domicilio social, fiscal o sede efectiva de la persona física o jurídica que preste el servicio o comercialice el bien, a fin de evitar prácticas de elusión normativa mediante la localización formal del operador fuera del territorio autonómico.

3. En cumplimiento del artículo 51 de la Constitución Española, la finalidad de esta norma es la prevención, detección, corrección y sanción de:

- a) El uso e incorporación de cláusulas abusivas en los términos previstos en el Título II del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios.
- b) Las prácticas contrarias al ordenamiento jurídico.



- c) Las conductas desleales o engañosas que perjudiquen al consumidor.
- d) Las actuaciones fraudulentas dirigidas a crear una apariencia de legalidad o cumplimiento normativo.

CAPÍTULO II

Órgano administrativo de protección de las personas consumidoras en materia de vivienda

Artículo 2. Naturaleza, adscripción y actuación.

1. Se crea el Órgano Administrativo de Protección del Consumidor en Materia de Vivienda, integrado orgánicamente en la Consejería competente en materia de vivienda del Principado de Asturias.
2. El órgano tendrá carácter administrativo y ejercerá sus funciones con autonomía funcional, actuando:
 - a) De oficio, por iniciativa propia, como consecuencia de actuaciones inspectoras, análisis de mercado, campañas de control o indicios racionales de infracción.
 - b) A instancia de parte, mediante denuncias, reclamaciones o comunicaciones formuladas por personas consumidoras, asociaciones de consumidores u otras entidades públicas o privadas.
3. La actuación del órgano se extenderá a todas las fases de la relación contractual, desde la publicidad y la oferta previa hasta la ejecución, modificación y extinción del contrato.

Artículo 3. Competencias.

Corresponde a este órgano, en el ámbito definido en el artículo anterior:

- a) Supervisar y controlar todas las relaciones contractuales vinculadas a la vivienda que afecten a personas consumidoras, verificando su adecuación a la normativa vigente.
- b) Detectar y perseguir la incorporación de cláusulas abusivas, las prácticas contrarias a la ley, las actuaciones desleales y los mecanismos fraudulentos dirigidos a otorgar una apariencia de legalidad a conductas ilícitas.
- c) Analizar la publicidad, la información precontractual, los canales digitales, los portales inmobiliarios y las plataformas de alojamiento temporal, comprobando su veracidad, transparencia y conformidad legal.
- d) Ejercer funciones de inspección, requerimiento de información, adopción de medidas cautelares y, en su caso, potestad sancionadora, conforme a la normativa autonómica y estatal aplicable.



**Junta General
del Principado de Asturias**
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

- e) Garantizar que ninguna persona o entidad pueda eludir la aplicación de esta norma por razón de su ubicación formal fuera del territorio autonómico cuando el bien o servicio se preste o comercialice en Asturias;
- f) Dar apoyo al órgano inspector turístico recogido en el Decreto 4/2026 sobre viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

Artículo 4. Funciones.

1. El órgano ejercerá, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Iniciar y tramitar procedimientos administrativos de oficio o a raíz de denuncias presentadas por cualquier persona física o jurídica.
- b) Investigar prácticas ilícitas, desleales o fraudulentas en el sector de la vivienda.
- c) Requerir la cesación de conductas contrarias a la ley y la corrección de las mismas.
- d) Imponer sanciones administrativas conforme al régimen sancionador aplicable.
- e) Elaborar informes técnicos y propuestas normativas.

2. Cuando en el ejercicio de sus funciones se aprecien infracciones que excedan del ámbito autonómico, afecten a intereses supra autonómicos o presenten especial gravedad, el órgano deberá ponerlo en conocimiento del órgano inspector de la Dirección General de Consumo del Gobierno de España, sin perjuicio de continuar con la instrucción y sanción correspondiente. Asimismo, cuando de los hechos investigados pudieran derivarse responsabilidades penales o se detecten incumplimientos fiscales u otros de distinta naturaleza, se dará traslado a la autoridad competente.

CAPÍTULO III

Sistema de reclamaciones, denuncias y actuaciones administrativas

Artículo 5. Sistema de reclamaciones y activación de la actuación administrativa.

1. El órgano será competente para conocer, analizar e investigar las reclamaciones, denuncias y comunicaciones relacionadas con los bienes y servicios vinculados directa o indirectamente a la vivienda en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

2. La actuación administrativa podrá iniciarse:

- a) A instancia de parte, mediante reclamaciones o denuncias formuladas por personas consumidoras –de forma individual o colectiva–, asociaciones de consumidores, plataformas ciudadanas u otras entidades públicas o privadas que tengan conocimiento de prácticas contrarias a la normativa vigente.
- b) De oficio, cuando existan indicios racionales de infracción derivados de actuaciones inspectoras, análisis de mercado, campañas de control, comunicaciones de otras administraciones públicas o resoluciones judiciales firmes.



**Junta General
del Principado de Asturias**

GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

3. Cuando un juzgado o tribunal haya dictado resolución firme en la que se declare la existencia de cláusulas abusivas, prácticas desleales o conductas contrarias a la normativa de protección de las personas consumidoras en materia de vivienda, el órgano administrativo iniciará, en su caso, las actuaciones administrativas que procedan para la depuración de responsabilidades administrativas.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el órgano podrá solicitar de los juzgados y tribunales testimonio de resoluciones judiciales firmes en materia de cláusulas abusivas o prácticas ilícitas, actuando como parte interesada en el ámbito administrativo, sin intervenir en los procedimientos judiciales.

5. La tramitación de reclamaciones no impedirá el ejercicio de acciones judiciales por parte de las personas consumidoras, ni la actuación administrativa quedará condicionada a la existencia de procedimiento judicial previo, sin perjuicio de la necesaria coordinación entre ambas vías.

CAPÍTULO IV

Infracciones administrativas en materia de vivienda y protección de las personas consumidoras

Artículo 6. Tipología de las infracciones.

1. Tendrán la consideración de infracciones administrativas en materia de protección de las personas consumidoras en el ámbito de la vivienda:

- a) Las infracciones tipificadas en la normativa estatal básica de defensa de las personas consumidoras y usuarias, en cuanto resulten aplicables a los bienes y servicios vinculados a la vivienda.
- b) La incorporación de cláusulas abusivas en contratos, títulos jurídicos o documentos que fundamenten relaciones jurídicas vinculadas a la vivienda, así como los actos dirigidos a su aplicación o ejecución.
- c) La utilización de prácticas contractuales, comerciales o publicitarias desleales, engañosas o fraudulentas que creen una apariencia de legalidad o cumplimiento normativo.
- d) El incumplimiento de las obligaciones de información precontractual, transparencia, veracidad publicitaria y documentación contractual exigidas por la normativa aplicable.
- e) La imposición de condiciones económicas abusivas, precios no informados o gastos indebidos vinculados al acceso, uso o disfrute de la vivienda.
- f) La obstrucción, resistencia o negativa injustificada a las labores de inspección, vigilancia o requerimiento de información del órgano competente.
- g) El incumplimiento de los requerimientos de cesación o corrección dictados por la autoridad administrativa competente.



**Junta General
del Principado de Asturias**

GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

h) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones, prohibiciones o limitaciones establecidas en la presente ley o en sus disposiciones de desarrollo.

2. Asimismo, tendrán la consideración de infracciones específicas en la contratación a distancia o fuera de establecimiento mercantil vinculada a la vivienda:

a) El incumplimiento del régimen legal aplicable a los contratos celebrados fuera de establecimientos mercantiles.

b) El incumplimiento de las obligaciones de información, documentación, plazos de ejecución, derecho de desistimiento o devolución de cantidades abonadas en contratos celebrados a distancia.

c) El envío de ofertas o comunicaciones con pretensión de cobro no solicitadas, o el uso de técnicas de comunicación que requieran consentimiento previo sin haberlo obtenido.

Artículo 7. Graduación de las infracciones.

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasificarán en leves, graves y muy graves, atendiendo a la naturaleza de la conducta, el perjuicio causado, la intencionalidad, la reiteración y el beneficio obtenido.

2. Tendrán la consideración de infracciones graves, en todo caso:

a) Las infracciones relativas a la contratación a distancia o fuera de establecimiento mercantil previstas en el apartado 2 del artículo anterior.

b) La imposición o aplicación efectiva de cláusulas abusivas cuando se cause un perjuicio económico relevante a la persona consumidora.

3. Las infracciones graves tendrán la consideración de muy graves cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Reincidencia.

b) Afectación a un número elevado de personas consumidoras.

c) Volumen de facturación vinculado a la infracción superior a seiscientos mil un euros (600.001,00 €).

d) Especial gravedad del daño causado o del beneficio ilícito obtenido.

**CAPÍTULO V
Régimen sancionador**

Artículo 8. Sanciones administrativas.

1. Las infracciones previstas en la presente ley serán sancionadas conforme a la normativa estatal básica en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias y a la legislación autonómica del Principado de Asturias.



**Junta General
del Principado de Asturias**
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

2. Las sanciones consistirán en multas pecuniarias con la siguiente graduación:

- a) Infracciones leves: hasta 3.000 euros.
- b) Infracciones graves: de 3.001 a 15.000 euros, pudiendo superarse esta cuantía hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.
- c) Infracciones muy graves: de 15.001 a 600.000 euros, pudiendo igualmente superarse esta cuantía hasta el quíntuplo del valor de los bienes o servicios afectados.

3. En caso de infracciones muy graves, podrá acordarse, además, el cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio por un plazo máximo de cinco años, con sujeción a la legislación laboral vigente respecto de los derechos de las personas trabajadoras.

4. Las medidas de clausura, suspensión de actividad o retirada de bienes o servicios por razones de seguridad, salud o legalidad no tendrán carácter sancionador, sino preventivo o cautelar.

Artículo 9. Plazos de prescripción.

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

- a) Leves: dos años.
- b) Graves: seis años.
- c) Muy graves: diez años.

2. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a computarse desde la finalización del último acto constitutivo de la infracción.

3. La iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador interrumpirá el plazo de prescripción.

Artículo 10. Registro autonómico de infractores en materia de vivienda.

1. Se crea el Registro Autonómico de Infracciones en Materia de Vivienda del Principado de Asturias, a los exclusivos efectos de apreciar la reincidencia.

2. Reglamentariamente se regulará su organización y funcionamiento. Únicamente se practicarán los siguientes asientos:

- a) Identificación del infractor.
- b) Entidades o sociedades vinculadas.
- c) Identificación del inmueble afectado.
- d) Infracción cometida.
- e) Sanciones firmes impuestas, con indicación de su duración.
- f) Órgano administrativo sancionador.



**Junta General
del Principado de Asturias**

GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Artículo 11. Publicidad de las sanciones.

La autoridad competente podrá acordar, por razones de interés público y ejemplaridad, la publicación de las sanciones firmes impuestas en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en otros medios de difusión institucional, respetando en todo caso la normativa de protección de datos personales.

JUSTIFICACIÓN

Ante la creciente profesionalización del mercado de la vivienda y el aumento de las prácticas abusivas, resulta necesario crear un órgano administrativo especializado con capacidad para controlar, supervisar y sancionar dichas prácticas de oficio, sin perjuicio de la actuación a instancia de parte. Este órgano no constituye un mero servicio de arbitraje de consumo, sino un instrumento con potestad inspectora y sancionadora propia, destinado a generar un efecto disuasorio efectivo. La creación de la Agencia de Protección al Consumidor permite ampliar el ámbito de la ley más allá de las obligaciones internas de la Administración, proyectando su eficacia sobre el conjunto del mercado residencial.

Xunta Xeneral, a 10 de marzo de 2026
Fdo. Doña Covadonga Tomé Nestal