

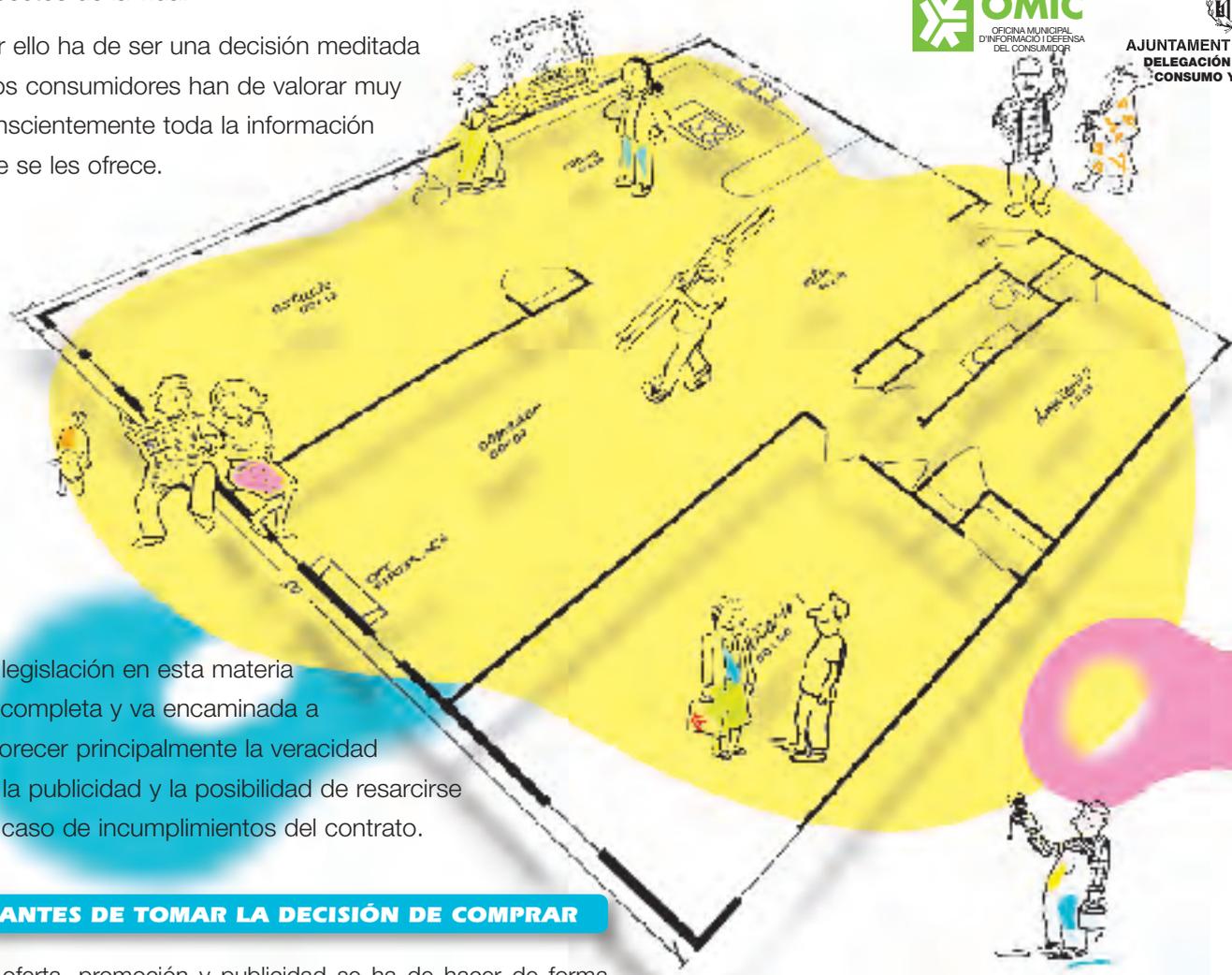
Comprar una vivienda

Comprar una vivienda es una decisión trascendente para cualquier persona, no solamente desde el punto de vista económico, ya que el lugar en que se habita es un factor importante en todos los aspectos de la vida.

Por ello ha de ser una decisión meditada y los consumidores han de valorar muy conscientemente toda la información que se les ofrece.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
DELEGACIÓ DE SANITAT,
CONSUMO Y JUVENTUD



La legislación en esta materia es completa y va encaminada a favorecer principalmente la veracidad de la publicidad y la posibilidad de resarcirse en caso de incumplimientos del contrato.

ANTES DE TOMAR LA DECISIÓN DE COMPRAR

La oferta, promoción y publicidad se ha de hacer de forma que **no confunda** a sus destinatarios ni sobre la calidad de la vivienda ni sobre el precio que finalmente pagarán por ella.

Todo lo que incluya la publicidad es exigible y forma parte del contrato aunque no figure expresamente en él.

INFORMACIÓN QUE DEBE TENER LA EMPRESA

VENDEDORA A DISPOSICIÓN DEL COMPRADOR:

- Datos de su inscripción en el **Registro Mercantil**.
- Plano general del emplazamiento de la vivienda y **plano de la vivienda** misma, con descripción y trazado de las redes de suministros.
- **Descripción de la vivienda**, del edificio, superficie útil, zonas comunes y servicios accesorios.
- Referencia a los **materiales** empleados en la construcción.
- Instrucciones sobre el uso y la conservación de las **instalaciones** cuando requieran un tipo de actuación especial. Además, instrucciones sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos de la **inscripción del inmueble** en el Registro de la Propiedad, o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

- **Precio total** de la vivienda que se deberá facilitar en una nota explicativa que incluya: precio total con I.V.A., **forma de pago**, medios de pago si es aplazado y garantías del aplazamiento.
- En el caso de que la vivienda no se encontrase terminada, copia del documento en el que se formaliza la **garantía de las cantidades entregadas a cuenta**.

En el supuesto de **que el vendedor fuese a su vez promotor**, deberá suministrar, además, la siguiente información:

- Copia de las **autorizaciones** legalmente exigidas para la construcción y ocupación de la vivienda.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la **comunidad**.
- Información sobre el **pago de los tributos** que correspondan.
- Información sobre la **documentación del contrato** en la que constará de forma legible.



- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al constructor según ley.
- Que el contrato se ha formalizar en documento público.
- Que el derecho de elección de notario corresponde al consumidor.

- La **fecha de entrega** y las fases de la edificación.
- Nombre y domicilio del **arquitecto** y nombre o razón social y domicilio del **constructor**.

Si en la promoción y venta de vivienda se utilizan folletos y similares, en los mismos debe figurar de forma clara el lugar donde el comprador puede acudir para que le sea facilitada toda la información obligatoria.

Modificaciones sobre el proyecto

Si se proponen a solicitud del comprador, deberá hacerse también por escrito describiéndolas (es importante que figuren las calidades) y especificando las modificaciones que suponen en cuanto al precio y la fecha de entrega.

EN LA FIRMA DEL CONTRATO

El consumidor debe leer bien todos los documentos que le pongan a la firma. Éstos deben estar redactados con **claridad y sencillez** y no remitir a otra documentación que no le sea facilitada. Además deberán entregarle **copia** de todo lo que firme.

Cuando el pago es aplazado deben estar bien especificados los plazos y las cantidades a entregar en cada uno de ellos. Todas las cantidades pagadas antes de la entrega de las llaves deben estar depositadas y avaladas de forma que el consumidor tenga **garantizada su devolución** con los intereses legales en caso de que no se le entregue la vivienda.

Es habitual que el vendedor prevea que el comprador se subrogue en los préstamos concedidos a la construcción. El consumidor debe saber que no está obligado legalmente a subrogarse y, si no lo hace, no debe cargar con los gastos de cancelación. Si opta por la subrogación deben facilitarle todos los datos de la hipoteca (notario, intereses, inscripción en el Registro de la Propiedad, vencimientos y cantidades).

DESPUÉS DEL CONTRATO

En muchos casos las viviendas se compran en fase de promoción o construcción y transcurre un tiempo hasta la entrega.

El precio, la memoria de calidades y toda la información facilitada no pueden ser modificados.

El constructor sólo puede hacer las modificaciones que se presenten por causas no previstas en el proyecto y que diligentemente es imposible prever. En este caso se debe informar cumplidamente a los compradores y recoger su conformidad por escrito.

El contrato se ha de formalizar en escritura pública. Los gastos que correspondiente al comprador en el momento de la compra son: el I.V.A. (primera compra), la inscripción en el Registro de la Propiedad (con los impuestos correspondientes: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados), segundas copias y siguientes de la escritura. Si se delega la tramitación de la inscripción a la Notaría, hay que tener presente que aquélla la encomendará a un gestor el cual cobrará sus honorarios. El consumidor también tiene derecho a ser informado sobre estos costes.

TRAS LA ENTREGA

Los **vicios o defectos** que puedan surgir con posterioridad a la entrega de la vivienda y todo aquello que no se ajuste a la memoria

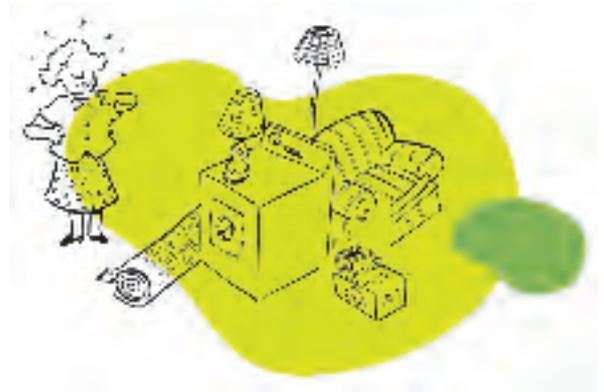
de calidades son responsabilidad del vendedor. La subsanación de vicios aparentes se puede reclamar en los **seis meses** siguientes a la entrega de la vivienda.

Los vicios o defectos que afecten a la **estructura** y resistencia del edificio pueden ser reclamados hasta **diez años** después de entregada la vivienda.

Las viviendas de protección oficial tienen un plazo de garantía de cinco años, denunciante ante la Administración.

Tras la aprobación de la Ley de Ordenación de la Edificación (entrada en vigor el 7 de mayo de 2000) se establece la obligación de suscripción de **seguros de daños materiales** por todos los agentes implicados en la construcción. Estos seguros van destinados a resarcir durante un año los daños debidos a vicios aparentes, durante tres años los causados por vicios o defectos que afecten a los requisitos de habitabilidad y durante diez años los que deriven de vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga, etc.) que comprometan la resistencia y estabilidad del edificio.

Tenga en cuenta que el plazo para exigir estas responsabilidades finaliza dos años después del momento en que se producen los daños.



VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO

Si el vendedor no facilita la documentación necesaria, **el comprador deberá exigir**, al menos:

- La cédula de habitabilidad.
- Recibo de haber pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Certificación registral que acredite que el vendedor es el propietario del inmueble y si hay alguna carga sobre la vivienda.
- Plano con la superficie y distribución.
- Recibos de la Comunidad de Propietarios.
- Documentos de baja o de subrogación para los suministros esenciales (agua, energía eléctrica y gas, en su caso).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (arts. 8, 10.1, 2 y 3, y 11 y disposición adicional primera). (B.O.E. nº 176, de 24 de julio de 1984).
- Ley 7/1998, de 13 de abril, de las Condiciones Generales de la Contratación. (B.O.E. nº 89, de 14 de abril de 1998).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (B.O.E. nº 266, de 6 de noviembre de 1999).
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamientos de vivienda. (B.O.E. nº 117, de 17 de mayo de 1989).
- Ley de la Comunidad Valenciana 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda. (D.O.G.V. 4867, de 21 de octubre).