

Vivienda

Información a tener en cuenta a la hora de adquirir o arrendar una vivienda

Antes de realizar la compra o el arrendamiento de una vivienda es preciso obtener una información completa y apropiada sobre la misma.

Con el fin de garantizar la adecuada información del consumidor, la legislación actualmente vigente, obliga a quienes se dedican profesionalmente a la Venta o Arrendamiento de Viviendas a tener a disposición del comprador la siguiente información:

- Nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- Planos de emplazamiento de la Vivienda y de la Vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas, y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.
- Descripción de la Vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la Vivienda incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Datos relativos a la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- Precio total o renta de la Vivienda y los servicios accesorios, y forma de pago.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación y conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
Tratándose de Venta de viviendas, deberá estar a disposición del público, además de la información antes reseñada, la siguiente:
- Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, si esta estuviera ya constituida, así como la información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad. Si la comunidad estuviera ya funcionando, deberá facilitarse un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.
- Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la Vivienda. (los impuestos que gravan la adquisición de la vivienda son el IVA o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados/gravan la propiedad de la vivienda el IBI)
- Modelo de contrato, con sus condiciones generales y especiales.
- En el caso de entregarse cantidades anticipadas a cuenta, documento (aval bancario o contrato de seguro) donde se formalizan las garantías de dichas cantidades, así como la cuenta especial en la que deben ingresarse.
- Nombre y domicilio del arquitecto y nombre o razón social y domicilio del constructor, cuando se trate de viviendas de primera transmisión.
- Fecha de entrega de la Vivienda y fase en que se encuentra la edificación
- El seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante 10 años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Exigibilidad de la publicidad

En la publicidad, folletos o documentos similares sobre la promoción de viviendas debe figurar obligatoriamente la información sobre características y condiciones de las viviendas recogida en los apartados 1 al 6 antes indicados, además de la referencia al cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley 57/1968, de 27 de julio, modificada parcialmente por la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, con mención expresa de la Entidad avalista o aseguradora, y la cuenta especial donde deben ingresarse las cantidades. Todas estas características y condiciones que serán exigibles aún cuando no figuren expresamente en el contrato.

EL PRECIO

La información en cuanto al precio será especialmente detallada y clara, los promotores o vendedores deben tener a disposición del público una NOTA EXPLICATIVA en la que debe figurar:

- El precio total, en el que se incluirán los honorarios del vendedor o agente profesional que en

su caso haya intervenido, el Iva (cuando la transmisión la realice el promotor) o El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (cuando la transmisión sea entre particulares o se trate de una segunda transmisión)

- Forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y las fechas de vencimiento.
- Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas
- Si se prevé la subrogación del consumidor en la hipoteca, los datos registrales de la misma, así como del notario autorizante
- Garantías que debe constituir el comprador por el precio aplazado.

Es importante tener en cuenta que cualquier reforma en la vivienda que origine una modificación del precio debe formalizarse documentalmente y contar con la conformidad del comprador.

EL CONTRATO

El promotor o vendedor debe tener a disposición del comprador una copia del modelo de contrato, en el que además de las condiciones generales y especiales, debe hacerse constar expresa y claramente:

- Que el comprador no soportará los gastos previos que por ley corresponden al vendedor (la declaración de obra nueva, la división horizontal, constitución y cancelación de la hipoteca para la cancelación, Impuesto de Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), etc...)
- Lo dispuestos en los art. 1279 y 1280 del Código civil, que establecen el derecho del comprador a exigir el otorgamiento de escritura pública.
- El derecho de elección de notario, que corresponde, en estos casos al comprador

La redacción del contrato habrá de ser clara y sencilla, y no podrá hacer referencia a textos o documentos que no se faciliten antes o simultáneamente a la celebración del contrato. Debe ajustarse al principio de buena fe y justo equilibrio entre las contraprestaciones, que supone que quedan prohibidas aquellas cláusulas que:

- No indiquen claramente u omitan datos sobre el precio aplazado, el tipo de interés y las condiciones de amortización de los créditos.
- Permitan al vendedor aumentar discrecionalmente el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
- Impongan incrementos del precio por conceptos adicionales no sometidos a decisión del comprador. Al respecto debe tener en cuenta:
 - Toda reforma de obra imprevisible que repercuta en el precio debe ser autorizada por el adquirente.
 - Toda reforma propuesta por el adquirente deberá documentarse, indicándose su contenido, precio y plazo de entrega.
- Repercutan sobre el comprador errores o fallos administrativos o bancarios que no le sean imputables directamente.
- Impongan en la primera venta al comprador la obligación de abonar los gastos derivados de la titulación que por ley o por su naturaleza correspondan al vendedor.

CÓMO RECLAMAR

Ante el incumplimiento de alguno de las obligaciones que impone la legislación vigente, acuda a la agencia inmobiliaria o similar y solicite la Hoja de Reclamaciones que están obligados a tener a disposición del consumidor y usuario.

Una vez cumplimentada, podrá dirigirse a la Junta Arbitral de Consumo, a la Oficina de Información al Consumidor de su Ayuntamiento, a los Servicios de Consumo de su Comunidad Autónoma o a las Asociaciones de Consumidores y Usuarios.

Normativa aplicable

-Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en a construcción y venta de viviendas.

-Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

-Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Este texto ha sido elaborado con la colaboración de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.