

Comprar una vivienda

defiende tus derechos



 **FACUA**
Andalucía

CONSUMIDORES EN ACCIÓN



Comprar una vivienda

Información como medida preventiva	3
El contrato de compra venta	6
Escritura pública	8
Inscripción en el registro de la propiedad	9
Aspectos fiscales	9
Defectos en viviendas: vías de reclamación	9

La adquisición de una vivienda representa una de las inversiones económicas de mayor envergadura realizada por el usuario a lo largo de su vida. No obstante, a pesar de disponer de un respaldo legal para la protección de los derechos del consumidor en la compra de este bien, el adquirente se encuentra en una situación de inferioridad. Es por ello que la Federación de Consumidores en Acción de Andalucía- FACUA en su preocupación por difundir y prestar la máxima atención a los derechos de los consumidores y en cumplimiento del objeto que le es propio, elabora la presente guía informativa, resumiendo cuáles son los derechos y obligaciones del adquirente en la compraventa de una vivienda de protección oficial, teniendo siempre presente que la protección del usuario debe partir de una primera premisa: LA INFORMACIÓN.

Información como medida preventiva

Si el consumidor se siente atraído por alguna promoción es conveniente que, antes que nada, reciba información sobre la actuación del promotor en casos precedentes con la finalidad de asegurarse de que se trate de un buen profesional.

Además, en este tipo de ventas existen diversos instrumentos jurídicos

a disposición del comprador para evitar el fraude. Al respecto, hay que destacar lo siguiente:

Promociones de viviendas de nueva construcción

1. La publicidad no debe silenciar datos fundamentales de la misma, ni inducir a error al comprador.

Todos los datos que constan en la publicidad serán exigibles aún cuando no figure expresamente en el contrato.

2. Información y documentación

que han de tener como mínimo los promotores a disposición del público y de las autoridades competentes y que se ha de ir entregando una vez se firme el contrato de compraventa al adquirente.

- Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

- Plano general del emplazamiento y de la vivienda, con descripción trazado de las redes eléctricas, agua, gas, calefacción, garantía de las mismas, medidas de seguridad contra incendios e instrucciones de evacuación.

- Copia de la licencia de obras y demás autorizaciones exigidas para la construcción, de la cédula urbanística y de la licencia de ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios,



SEVENDE
PISO
954376112

así como cédula de calificación definitiva.

- Estatutos y normas de régimen de la Comunidad de Propietarios, en su caso, contrato de servicios y suministros de la comunidad,

Todos los datos que aparecen en la publicidad de un inmueble de nueva construcción serán exigibles aún cuando no figuren expresamente en el contrato de compra venta

extractos de cuenta y cuota de gastos comunes, información tributaria, forma contractual prevista, fecha de entrega de la vivienda, fase de edificación y nombre y domicilio del arquitecto y del constructor de la obra.

- Boletín de instalación de agua potable y de energía eléctrica.

- Si la vivienda no se encuentra terminada, deberá tener a disposición del consumidor, el promotor privado, una copia del documento en el que se formalice el aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta.

- Relación de las compañías suministradoras con los datos suficientes sobre ellas.

- Relación identificativa de los agentes intervinientes en la promoción, el proyecto, la dirección y la ejecución de la obra.

- Garantías facilitadas por los fabricantes o suministradores sobre aparatos, máquinas y equipos de que esté dotada la vivienda.

- Garantías y seguros que sean obligatorios.

- Manual de instrucciones de uso, mantenimiento y conservación.

- Instrucciones particulares que sean convenientes.

- Copia del seguro contra incendios vigente en el momento de entrega de la vivienda, si tiene hipoteca.

- Si la vivienda es individual y no forma parte de un edificio, el proyecto con la inclusión, en su caso, de las modificaciones aprobadas, los resultados de los controles de calidad realizados, la escritura de División Horizontal y la Declaración de Obra Nueva, el acta de recepción y el certificado final de la obra.

Si, por el contrario, ésta forma parte de un edificio, dichos documentos se facilitarán al representante de la Comunidad de propietarios y todos aquellos que afecten a elementos comunes.

Compraventa de viviendas de segunda transmisión

La información sobre la finca que vas a adquirir la brinda el propio vendedor, pero también puedes recibir información sobre determinados datos por parte de la administración.



Puedes exigirle al vendedor que te acredite todos los extremos de interés y, además, comprobarlo personalmente de la siguiente manera:

- Dirigiéndote al Registro de la Propiedad, donde se puede comprobar:
 - a) Si la vivienda que pretendes comprar está a nombre de quien la vende.
 - b) La ubicación, superficie y características de la misma.
 - c) La cuota que le corresponde en el inmueble.
 - d) Las cargas, si las hay, que limi-

tan el derecho de uso o dominio.

- Solicitando en la administración competente información sobre si existe inconveniente o no de venta de la vivienda que se oferta.
- Comprobar si el vendedor está al corriente de las cuotas de comunidad y del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (contribución), así como si las instalaciones de la vivienda están en perfectas condiciones.
- Exige que te traslade toda la documentación referente a la vivienda.
- No hay que dejarse llevar por la primera impresión; es necesario visitar la vivienda varias veces y a diferentes horas del día.

El contrato de compra venta

El contrato privado de compraventa es aquel documento que obliga a ambas partes (vendedor y comprador) y que tendrá que elevarse a Escritura Pública y ser inscrito en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros.

El contrato debe estar redactado con la debida claridad y sencillez, y responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las obligaciones de ambas partes. Debe observarse especialmente aquellas cláusulas



**DIRECTAMENTE,
COMPRAMOS SU
VIVIENDA AL CONTADO**
(de verdad)
DISPONEMOS DE MAS DE 5.000.000.000 ptas.
OO.050.606.22 € PARA COMPRAR INMUEBLES
(Entre e infórmese sin compromiso)

901 808

En el contrato de compra venta deben observarse especialmente aquellas cláusulas redactadas por el promotor y que imponen condiciones que no han sido negociadas y obligan al comprador

El contrato debe especificar al menos los datos del vendedor, los plazos de entrega, precio y forma de pago, garantía de cantidades a cuenta y cláusulas aplicables

las que no sean las obligatorias sino que, previamente han sido redactadas por el promotor y en las que se imponga una serie de condiciones y renunciaciones que no han sido negociadas y obligan al comprador a adherirse, pese al abuso de derecho que puedan contener.

Por tanto, es aconsejable que, antes de firmar, el interesado lea detenidamente el contrato y pida asesoramiento sobre el mismo. En cualquier caso, en el contrato deberá aparecer reflejado, como mínimo, lo siguiente:

- Identificación del vendedor, del comprador y de la vivienda, así como una descripción detallada y la superficie útil de la misma.
- Plazo o fecha exacta de entrega de la vivienda.
- Precio de venta y forma de pago, que deberá especificar, en el supuesto de pago aplazado, el tipo de interés, las cantidades a abonar por principal e intereses y la fecha de sus respectivos vencimientos.
- La garantía de las cantidades entregadas a cuenta, exigiendo copia del seguro que garantice las cantidades.

- Las cláusulas penales aplicables en caso de incumplimiento por alguna de las partes y que sean equilibradas.



- La obligación del vendedor de soportar los gastos derivados de la titulación que legalmente le corresponde.
- El derecho a la elección de Notario le corresponde al comprador.
- Los gastos de otorgamiento de escritura serán a cuenta del vendedor y los de primera copia del comprador, salvo pacto en contrario.

Escritura pública

Las partes deberán elevar la compraventa privada a Escritura Pública, siendo ésta el título de propiedad de la vivienda que se plasma en el documento formal ante Notario, que da fe

pública de quién es el propietario de la vivienda. Es, además, un instrumento indispensable para la inscripción de la titularidad en el Registro de la Propiedad.

Inscripción en el registro de la propiedad

Es el punto final en orden a la protección de nuestros derechos sobre la vivienda ya que, en definitiva, acredita ante terceros (frente a todos) que es el titular de la misma, así como su situación de cargas y gravámenes.

Aspectos fiscales

En las transmisiones de vivienda inciden directamente los siguientes impuestos:

A) Impuesto de Transmisiones

Patrimoniales o IVA, según el caso, e Impuesto Sobre Actos Jurídicos Documentados.

Si se trata de la primera transmisión de la vivienda, el comprador deberá abonar al vendedor el IVA. Si se trata de segunda o posteriores transmisiones, el com-

prador, en lugar de pagar este impuesto al vendedor, abonará a Hacienda el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales, (los edificios o partes del mismo aptas para su utilización como viviendas tributan al tipo reducido del 7%).

B) Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

Este impuesto recae sobre el vendedor.

C) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Contribución Urbana).

Es un tributo real que soporta directamente la vivienda, con independencia de quien sea su titular. Se paga cada año y consiste en un porcentaje sobre el valor catastral de la vivienda.

Defectos en viviendas: Vías de reclamación

Si es primera transmisión de la vivienda, el comprador abonará al vendedor el IVA. En otros casos el comprador abonará a Hacienda el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales

Una vez entregada la vivienda, el consumidor puede observar si la misma padece defectos que puedan afectar al acabado o terminación de la obra, defectos constructivos que influyan en

la habitabilidad del edificio o fallos que impliquen a la estructura,

resistencia y estabilidad del inmueble, así como incumplimiento de las calidades.

Para las promociones de nueva construcción en cuyos proyectos se solicitó licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000, los plazos que el comprador tiene de garantía son los siguientes:

- Vicios ocultos o defectos menos graves a 6 meses desde la entrega de la vivienda.
- Defectos constructivos que afectan a la habitabilidad del inmueble y a su estructura y estabilidad y resistencia a diez años, ampliándose a quince si los defectos fueran por falta del con-



tratista a las condiciones estipuladas en el contrato de ejecución, a contar desde que concluya la construcción.

Para las promociones de nueva construcción en cuyos proyectos se

solicitó la licencia de edificación después del 6 de mayo de 2000, los plazos de garantía que el comprador tiene son:

El Sistema Arbitral de Consumo tiene por finalidad resolver las reclamaciones que presentan los consumidores

- Defectos que afecten al acabado o terminación de la obra a un año.
- Defectos constructivos que afecten a la habitabilidad del inmueble a tres años.
- Defectos que afecten a la estructura, estabilidad y resistencia del inmueble a diez años. Para estos defectos, el promotor tiene la obligación de constituir un seguro de daños materiales.

Todos ellos a contar a partir de la fecha de recepción de la obra.

Las vías de reclamación que el consumidor tiene para la defensa de sus derechos se pueden resumir en:

- Solicitar la hoja de reclamaciones a efectos de plantear la reclamación correspondiente ante la entidad. Ésta tiene obligación de tener a su disposición el libro de reclamaciones según el Decreto 171/89, de 11 de julio, y Ley 13/2003, del 17 de septiembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de

Andalucía. Asimismo, dicha reclamación le servirá para interrumpir el plazo de prescripción de la acción que pueda ejercitar contra la entidad. La entidad está obligada a contestar a la reclamación en diez días; si no lo hace o su contestación



no satisface, el comprador puede presentar la hoja de reclamaciones en el Servicio de Consumo de las Delegaciones del Gobierno, en la Oficina Municipal de Información al Consumidor o acudir a una Asociación de Consumidores.

- Acudir a FACUA, que tiene como finalidad la defensa de los intereses de los consumidores, proporcionarles información, representarlos y ejercer las correspondientes acciones en su defensa.

La Sistema Arbitral de Consumo es una alternativa que tiene por finalidad resolver, con carácter vinculante y ejecutivo para las partes, las quejas y reclamaciones que se presenten por los consumidores ante la

Junta Arbitral de Consumo competente, siendo órganos decisorios los Colegios Arbitrales, cuya composición garantiza el equilibrio y la igualdad de las partes. Las características de este sistema son, especialmente, el ser un procedimiento económico, rápido y sencillo, lo que lo hace muy ventajoso con respecto a la utilización de la vía judicial.

Ante la imposibilidad de solucionar tanto el incumplimiento del contrato como la subsanación de los defectos existentes en la vivienda por la vía amistosa, no quedará otra alternativa que la interposición de la correspondiente demanda judicial.

Los plazos para ejercitar las acciones contra los agentes intervinientes en la edificación no se pueden confundir con el plazo de garantía anteriormente reflejado:

- En las promociones para cuyos proyectos se solicitó la licencia de edificación antes de 6 de mayo de 2000, al no tener establecido plazo específico se entiende que es el genérico de quince años, siempre que los defectos constructivos hayan surgido durante los periodos de garantía anteriormente indicados.
- En las promociones para cuyos proyectos se solicite la licencia de edificación a partir de 6 de mayo de 2000, el plazo para ejercitar la acción es de dos años a contar desde que éstos se produzcan y siempre que surjan durante el tiempo de garantía anteriormente indicado.



CONSUMIDORES EN ACCIÓN

Patrocina



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Gobernación

FACUA Almería Federico García Lorca, 104 - 04005 Almería ☎ 950 269 350
FACUA Cádiz Avenida de Andalucía, 88 - 11008 Cádiz ☎ 956 259 259
FACUA Córdoba Plaza de San Miguel, 9 - 14002 Córdoba ☎ 957 488 108
FACUA Granada Horno del Espadero, 12 - 18005 Granada ☎ 958 262 465
FACUA Huelva Duque de Ahumada, 12 - 21004 Huelva ☎ 959 254 911
FACUA Jaén Guillén, 15 - 23700 Linares ☎ 953 699 327
FACUA Málaga Pedro de Toledo, 1 - 29015 Málaga ☎ 952 276 908
FACUA Sevilla Resolana, 8 - 41009 Sevilla ☎ 954 376 112

Oficinas centrales Bécquer, 25 A - 41002 Sevilla

Administración: 954 902 365 Gabinete de Comunicación y Publicaciones: 954 900 078

Gabinete Jurídico: 954 383 610 Fax: 954 387 852 Correo-e: facua@facua.org

www.facua.org