

## INTRODUCCIÓN

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo que compromete a todas las Administraciones Públicas en el marco de sus competencias, a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas adecuadas para hacer efectivo y tutelar dicho derecho.

La adquisición de una vivienda es uno de los actos de mayor trascendencia en la vida del consumidor, no sólo por el esfuerzo económico que realizará para su amortización, la escasa información que se le suministra, como la influencia que ejercerá en gran parte de su vida cotidiana al ser su hábitat.

Por tales motivos se justifica la necesidad de que las Administraciones Públicas y las Asociaciones de Consumidores se esfuercen en informar a los consumidores en este capítulo que ocupa año tras año el primer lugar en sus estadísticas de consultas y reclamaciones.

Esta publicación fruto de la colaboración entre la Dirección General de Consumo del Gobierno de Canarias, la Asociación de Consumidores de Gran Canaria – ACOGRAN y la Unión de Consumidores de Las Palmas – UCONPA, está dirigida a los consumidores y usuarios que pretenden adquirir o alquilar una vivienda.

El concepto de una vivienda ha evolucionado a lo largo del tiempo desde la inicial de refugio o lugar de reposo hasta la actual de unidad de habitación que debe satisfacer las normas mínimas de construcción relacionadas con la seguridad, higiene y comodidad, para lo cual se dota de los correspondientes servicios de instalación de agua potable, salida de aguas residuales o suministro de energía eléctrica.

## ASPECTOS GENERALES

La elección de una vivienda adecuada a las necesidades del consumidor y usuario, ya sea para adquirir o alquilar, es un acto de gran trascendencia de cuyo acierto dependerán las condiciones de vida de un largo período de tiempo.

Para determinar la elección debemos tener en cuenta los siguientes factores:

- Análisis Económico: Determinando el precio que podemos pagar de acuerdo con los ingresos disponibles, así como el sistema de financiación más adecuado a nuestras posibilidades.
  
- Situación de la vivienda y características de su entorno.
  - Una vivienda en el centro urbano tiene la ventaja de la cercanía a una amplia gama de servicios que nos evitan desplazamientos.
  - Una vivienda rodeada de zonas verdes implica un fácil acceso a zonas de esparcimiento.
  
- El tipo de edificación, ya sea vivienda unifamiliar o viviendas comunitarias en edificios de varias alturas, prestándose especial atención a que la edificación se ajuste al plan urbanístico vigente y al cumplimiento de la normativa sobre seguridad estructural. En las viviendas comunitarias es importante informarse sobre los servicios e instalaciones comunes, así como el destino que se va a dar a los bajos del edificio para valorar la posible instalación de negocios molestos o ruidosos.

- Características de la vivienda. Antes de efectuar la elección a efectos de hacer un adecuado análisis de relación calidad – precio se deben considerar una serie de criterios fundamentales, tales como:
  - Superficie útil, que es la superficie realmente aprovechable, excluyendo la de los tabiques, muros y zonas comunes.
  - Superficie construida, que es la resultante de añadir a la superficie útil la de los tabiques, muros y zonas comunes.
  - Distribución interior.
  - Posibilidades de uso.
  - Condiciones de construcción.
  - Orientación de la vivienda, para conseguir un confort térmico adecuado.
  - Instalación de servicios (instalación eléctrica, gas, fontanería...)
  - Materiales empleados.
  - Condiciones de accesibilidad (zaguán, ascensores, sistemas contra incendios...)

## FORMAS DE ADQUISICIÓN

Existen diferentes sistemas de acceder a una propiedad dependiendo de su estado y tiempo de edificación tal como describimos:

- Sobre plano.
  - Cuando se compra una vivienda en futura construcción es la modalidad de adquisición más problemática, ya que adquirimos algo relativamente incierto. Es preciso que las cantidades entregadas a cuenta sean ingresadas en una cuenta en entidad bancaria habilitada a tal fin, con la correspondiente cobertura de una póliza de seguro para garantizar la devolución de las cantidades recibidas a cuenta por los adquirientes, caso de que la construcción no llegue a buen fin en el plazo convenido.
  
- En construcción.
  - Es la forma más generalizada y donde se despliega con más intensidad los reclamos publicitarios. El piso piloto es el principal reclamo, estando amueblado con mobiliario de dimensiones ajustadas para dar mayor sensación de amplitud.
  
- Vivienda recién terminada o de “Primera mano”.
  - En este caso se recomienda hacer más de una visita a la vivienda asesorándole si es posible de un técnico en construcción. Es preciso exigir la **Cédula de Habitabilidad, la Licencia de Primera Ocupación** y todos los certificados acreditativos de que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente pues sin ellos no podremos contratar el abastecimiento de agua o la acometida de energía eléctrica.

- Vivienda de “Segunda mano”.
  - Se deben adoptar las mismas precauciones que con las viviendas de “Primera Mano”, prestando especial atención además al estado de conservación de las instalaciones y servicios. Se recomienda solicitar nota simple informativa al Registro de la Propiedad a fin de conocer si la vivienda tiene o no cargas y gravámenes, informándonos también si existen deudas con la Comunidad de Propietarios.
  
- Comunidad de Propietarios.
  - Está constituida por una serie de personas que acuerdan realizar conjuntamente los trámites para la construcción de sus viviendas, adquiriendo el solar y construyendo el edificio.
  
- Cooperativas de viviendas.
  - Se realiza mediante la constitución de una sociedad formada por un grupo de personas que se reúnen con la finalidad de promover la construcción de viviendas para uso exclusivo de sus socios, que se convierten en promotores de sus viviendas, rigiéndose su gestión por los Estatutos que los propios cooperativistas aprueban.
  
- Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.)
  - Es una vivienda que ha de dedicarse a domicilio habitual y permanente, teniendo una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup> (para familias numerosas hasta 120 m<sup>2</sup>), cumpliendo unas condiciones de precio y calidad establecidas por normas administrativas y ser calificadas como tales por la Administración.

## **EMPRESAS DEDICADAS A LA PROMOCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS**

Con independencia del carácter de las mismas, pueden ser:

- Empresas Promotoras.
- Agencias de la Propiedad Inmobiliaria.
- Gestoras de Cooperativas o de Comunidades de Propietarios.
- Promotoras de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.)

Estas empresas están obligadas por Ley a suministrar la información necesaria para que el consumidor pueda realizar una compra consecuente con sus necesidades, posibilidades y con las debidas garantías.

### **¿QUIÉN TIENE DERECHO A SER INFORMADO?**

El Ordenamiento Jurídico muestra su mayor preocupación sobre el colectivo de los consumidores, que son aquellas personas que adquieren, utilizan o disfrutan, como destinatarios finales bienes, productos, servicios, actividades o funciones.

En consecuencia, es consumidor, a efectos de compra de vivienda, quien la adquiere para utilizarla para sí, no para integrarla en procesos de prestación de servicios a terceros, como puede ser, el alquiler o la instalación de una oficina o negocio.

### **¿QUIÉN TIENE LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR?**

Constructores, promotores, inmobiliarias y todo aquel que oferte y publicite viviendas aunque estas se promuevan desde otra entidad, siempre y cuando se realice de modo profesional y dirigido al consumidor.

## **INFORMACIÓN QUE DEBE SUMINISTRARSE**

El Ordenamiento Jurídico tiene como fin primordial proteger al consumidor frente a la situación de superioridad que habitualmente posee el vendedor o el arrendador. Contemplando esta situación de desequilibrio, existe una normativa que es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que dichos actos vayan dirigidos a consumidores y usuarios, y que está regulado en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra – venta y arrendamiento de viviendas.

- Cuando la compra se realice antes y durante la construcción de la vivienda es preciso comprobar los siguientes aspectos:
  - La titularidad del solar.
  - La existencia de la correspondiente licencia municipal de obras.
  - La calificación del solar como edificable.
  - Fecha prevista de entrega de la vivienda finalizada.
  - Fase en que se encuentra la edificación.
  - La existencia de una cuenta especial abierta en entidad bancaria o caja de ahorros, donde obligatoriamente se depositarán las cantidades entregadas a cuenta con el fin de que solamente sean destinados a la construcción de la vivienda.
  - Póliza de seguro colectivo o avales bancarios que garanticen el rescate de las cantidades entregadas a cuenta caso de que la obra no llegue a buen fin.
  
- Cuando compremos una vivienda que esté finalizada es preciso comprobar los siguientes aspectos:

- Inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad.
- Que el vendedor figure como propietario en el Registro.
- La existencia o no de cargas o hipotecas que afecten a la vivienda.
- Si se exige la entrega de una cantidad como señal de compra el vendedor deberá entregar en contrapartida un documento donde se especifique que dicha cantidad se entrega como arras en relación al precio detallado de la vivienda y como cantidad a deducir del precio total de la vivienda. Si el comprador desiste de la compra perderá la cantidad entregada y si quien desiste es el vendedor este se verá obligado a devolver al comprador el dote de la cantidad entregada.

Con independencia de que la vivienda se adquiera en construcción o ya construida, el consumidor tiene derecho a exigir que se le facilite la siguiente información:

- Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor.
- Plano General de emplazamiento de la vivienda y plano 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 cuente el inmueble.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y servicios accesorios.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos identificadores 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 y servicios accesorios y forma de pago.
- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda zonas comunes y servicios accesorios.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad. Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará 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.
- Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:
  - Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.
  - Los artículos 1.280, 1º y 1.279 del Código Civil.
- En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

- Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y el domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

## **LA PUBLICIDAD EN LA VENTA O ALQUILER DE VIVIENDAS**

Según reiteradas sentencias del Tribunal Supremo, el contenido del mensaje publicitario obliga al vendedor a cumplir con lo prometido u ofertado, ya que es primordial la confianza que deben generar las manifestaciones de cada parte, por lo que los consumidores al adquirir o alquilar una vivienda debemos saber que:

- La publicidad en la promoción de viviendas cumple funciones de oferta contractual, considerándose su contenido como cláusulas del contrato, pese a que sus mensajes no estén contenidos en él; por ello no podrán aceptarse las declaraciones del anunciante en el sentido de que la publicidad es precontractual.
- La publicidad tendrá incluso preferencia sobre el contrato u otras informaciones suministradas por el vendedor, sus instrucciones o cualquier otra documentación.
- Toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.
- La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

## **CONTRATO DE COMPRA – VENTA**

La compra-venta de una vivienda siempre se debe formalizar en Escritura Pública que se realiza ante Notario, y lo que es más importante, inscribir dicha Escritura en el Registro de la Propiedad, trámite este último que garantizará de manera plena el derecho del comprador frente a terceros. De no hacerlo así, nos exponemos a que nuestra propiedad pueda ser intervenida por obligaciones del anterior propietario. Es práctica habitual que antes de formalizarse la Escritura Pública, el vendedor y comprador celebren un contrato privado que contenga las condiciones de la compraventa, y regule las relaciones de las partes hasta el momento del otorgamiento de dicha Escritura Pública.

A la hora de formalizar el contrato debemos exigir lo siguiente:

- Descripción del título acreditativo de la propiedad.
- Descripción de la propiedad.
- Precio total.
- Forma de pago, con indicación de la cuantía de los plazos y fechas de vencimiento.
- Indicación de cargas y gravámenes que afecten a la vivienda. En caso contrario se hará constar que está libre de cargas.
- Fecha y condiciones en que se cumplimentará la correspondiente Escritura Pública.
- Cláusulas en caso de cumplimiento de una de las partes.
- Que el vendedor entregue toda la documentación informativa a que le obliga el Real Decreto 515/1989.
- Que las cláusulas del contrato deben estar redactados de forma sencilla, clara y concisa, sin que hagan referencia a otros textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración de dicho contrato.

- En dicho contrato se indicará expresamente:
  - Que el comprador tiene derecho a elegir el notario que él designe, a fin de formalizar la posterior Escritura Pública.
  - Que ambas partes pueden requerirse recíprocamente para el otorgamiento de la Escritura Pública.
- Que el comprador no soportará en ningún caso los gastos derivados por:
  - La declaración de obra nueva y división horizontal.
  - La cancelación o división de la hipoteca solicitada por el promotor para financiar la construcción del inmueble.
  - Si la vivienda está en construcción, se expresará en el contrato la cuenta especial y entidad financiera donde se entregarán las cantidades a cuenta, así como el contrato de seguro colectivo que proteja dichas cantidades.

Los documentos contractuales de compra-venta o arrendamientos de viviendas deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

- Sean confusas u omitan datos de pagos derivados y de tipos de interés de dichos pagos.
- Obliguen a la subrogación de un crédito hipotecario sin informar de sus condiciones.
- Impongan incrementos del precio por conceptos adicionales no sometidos a la decisión del comprador.
- Permitan al vendedor aumentar discrecionalmente el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
- Repercusión sobre el comprador de errores o fallos administrativos o bancarios que no le sean imputables directamente.

## FINANCIACIÓN

Normalmente las viviendas se adquieren sin que el comprador disponga del dinero suficiente para pagar la totalidad de su precio, por lo que necesitará recurrir a sistemas que permitan un pago aplazado de su coste, pudiendo así disfrutar anticipadamente de la vivienda a costa de su capacidad de endeudamiento.

En las viviendas de nueva construcción son los promotores los que gestionan la financiación inicial, pudiendo el comprador subrogarse o recurrir a uno de los siguientes sistemas:

- Préstamo personal. Es una operación en la que entidad financiera, o un particular, presta a otra persona una cantidad de dinero con amortizaciones periódicas. Amortizaciones que pueden ser mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, percibiendo los intereses pactados, y en el primer cargo, los gastos de la operación, como la comisión de apertura, intervención del corredor de comercio e impuestos.

El préstamo queda reflejado y documentado en la póliza de préstamo, con las condiciones que regirán el contrato realizado ante notario.

- Préstamo hipotecario. Se disponen una serie de formalidades, siendo la más importante la obligación de establecerse en escritura pública y la exigencia de inscribirlo en el Registro de la Propiedad para que surta efecto.

Cuando el préstamo va destinado a la compra de vivienda libres, se concede con aportación de garantías reales e hipotecarias al uso. Pero cuando las viviendas son de protección oficial, el beneficiario tiene que presentar la calificación de la vivienda, así como el contrato de compra – venta o el compromiso de venta por parte del promotor.

- Préstamo Ahorro – Vivienda. Consiste en la obligación del comprador a ingresar en una cuenta o cartilla una determinada cantidad, periódicamente, durante un tiempo no inferior a dos años. Los fondos sólo pueden ser destinados a la compra de una vivienda. Se deberá alcanzar como mínimo un importe equivalente al 20% del valor de la vivienda que se quiere adquirir, con ello se puede obtener un préstamo de dos a cuatro veces el importe de lo ahorrado. Su amortización tendrá un plazo no inferior a diez años.

## **IMPUESTOS Y GASTOS ADICIONALES QUE GRAVAN LA ADQUISIÓN DE VIVIENDAS**

- I.G.I.C. (I.V.A. en el resto del Estado).
- Gastos de Notaría.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (sólo para la segunda y posteriores transmisiones).
- Gestoría, en caso de utilizarla.
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

## **RESPONSABILIDADES POR EL ESTADO DE LA VIVIENDA**

- El vendedor responde por los vicios y defectos ocultos de la vivienda durante un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de entrega, por lo que se recomienda al comprador que los reclame por escrito y de manera fehaciente, ya sea por burofax certificado y con acuse de recibo o carta notarial.

- Cuando se manifiesten vicios o defectos de construcción que afecten a la estructura o solidez del edificio, provocando incluso su ruina, la responsabilidad será exigible al arquitecto que ha dirigido la obra o al constructor si dichos defectos se manifiestan en el plazo de diez años contados a partir de la terminación de la obra. Si la causa fuera la falta del contratista a las condiciones del contrato, el plazo para ejercer la acción de indemnización durará quince años. En cualquiera de los casos se recomienda ejercer las acciones correspondientes en el menor tiempo posible, demandando solidariamente a todos los intervinientes con responsabilidades en el proceso de edificación ya que durante dicho proceso se depurarán las responsabilidades que correspondan a cada uno de los elementos.

**NOTA: Este folleto cumple con un fin meramente divulgativo al amparo de la Ley 26/1984 de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, sin que su contenido tenga carácter jurídico vinculante para las entidades editoras.**