

LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

La compra de una vivienda es una de las decisiones económicas más importantes de nuestra vida. Antes de comprar hay que tener en cuenta lo siguiente:

1-PUBLICIDAD SOBRE LA VENTA DE UNA VIVIENDA:

La publicidad sobre la venta de una vivienda no puede contener informaciones que induzcan o puedan inducir a error :

- **La información sobre la superficie de una vivienda:** se ha de referir a la superficie útil.
- **La información sobre el precio de una vivienda:** ha de especificar los conceptos que se incluyen. Si no se especifican, no se incluyen las tasas, los impuestos y los demás gastos que legalmente sean a cargo del comprador.
- **La información sobre la oferta económica:** si se incluyen pagos aplazados se han de especificar los intereses que se originen por razón del aplazamiento y la forma de aplicarlos. Si no se especifica, los intereses se han de abonar únicamente sobre la cantidad pendiente y su vencimiento.

2-INFORMACIÓN PREVIA PARA LA VENTA DE UNA VIVIENDA DE PRIMERA MANO:

La información que se ha de facilitar para la venta de una vivienda ha de ser la siguiente:

- Características de dimensión y diseño.
- Nivel de calidad de la construcción.
- Grado de aislamiento térmico y acústico.
- Titularidad jurídica.
- Cargas y gravámenes del inmueble.
- Condiciones de uso.
- Servicios que hay al alcance de la vivienda.
- Gastos previsibles de mantenimiento.
- Condiciones económicas y de financiación de la oferta.
- Tributos que gravan la propiedad.
- Información relativa a las licencias o autorizaciones administrativas.
- Datos de la construcción y datos de la garantía obligatoria (sólo para viviendas acabadas).
- Posibilidad de que el futuro adquirente pueda solicitar al promotor la exhibición del proyecto técnico completo de carácter ejecutivo de la edificación.

Si no nos facilitan esta información, podemos presentar la correspondiente denuncia ante la Subdirección General de Consumo, lo cual puede comportar una sanción económica para la empresa que ha cometido la infracción.

LA COMPRA DE UNA VIVIENDA NUEVA:

A) Requisitos previos para la compra de una vivienda sobre plano (en proyecto o en construcción):

Para formalizar un contrato de compraventa y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda en proyecto o en construcción hay que exigir el cumplimiento de los siguientes requisitos :

- Disponer de licencia de obras inmediatamente ejecutiva.
- Tener el título justificativo de la disponibilidad de los terrenos sobre los cuales se ha proyectado la vivienda.
- Haber sido redactado el proyecto técnico completo de carácter ejecutivo de la edificación.
- Prever los plazos de finalización y entrega de las viviendas acabadas.
- Prever el régimen jurídico de la edificación proyectada que debe incluir los siguientes puntos:
 - a.- El régimen jurídico de protección al cual se pretende acoger la vivienda.
 - b.- Las servidumbres, las cargas y los gravámenes que le afectan.
 - c.- Las condiciones económico-financieras de la compraventa.
 - d.- Los coeficientes de participación de la vivienda en el inmueble.
 - e.- El proyecto de estatutos de la futura comunidad de propietarios o, si no ha sido elaborado, la consignación de que éstos faltan.

Además de cumplir con los requisitos señalados, deberán cumplir también los requisitos para la compra de una vivienda acabada, una vez finalizadas las obras y antes de realizar la entrega al comprador.

B) Requisitos previos para la escrituración de una vivienda acabada:

Para formalizar un contrato de compraventa y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda acabada hay que exigir el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Haber sido otorgada la garantía suficiente.
- Disponer el edificio de la conexión de servicio general de suministros previstos por la red, de acuerdo con los reglamentos correspondientes.
- El cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras.
- Haberse formalizado el Libro del Edificio correspondiente.
- Haber sido dividido el crédito hipotecario, si es el caso, entre las diferentes entidades registrales del inmueble –pisos--.
- Disponer de una certificación entregada por técnicos competentes sobre la idoneidad de los materiales, de las soluciones constructivas utilizadas y de las redes de instalaciones de servicios, y también sobre la bondad de la ejecución y de la fecha de finalización de las obras.

ENTREGA DE ARRAS O PAGA Y SEÑAL:

Cuando el usuario está interesado en la adquisición de una vivienda podrá entregar una cantidad de dinero al vendedor. Esta entrega puede realizarse según diferentes conceptos jurídicos que explicamos a continuación.

En todo caso la cantidad que entrega el comprador al vendedor ha de constar en documento escrito donde se indique como mínimo, los datos del comprador, los datos del vendedor, los datos y descripción de la vivienda, la cantidad que se entrega en concepto de arras o paga y señal (que se deducirá del precio total de la vivienda), las cargas y gravámenes que afectan a la vivienda, y la fecha y condiciones en que se otorgará la escritura pública.

Si hablamos de **reserva** lo habitual es pensar que hemos firmado una opción de compra: el comprador elige si compra o no en un plazo determinado.

Si hablamos de **paga o señal o entrega a cuenta o incluso arras "confirmatorias"** las partes se obligan a comprar y vender.

Sin embargo si hablamos de arras penitenciales, (art. 1.454 del Código Civil –las más habituales), las partes no están obligadas a comprar y vender, pero si el comprador, definitivamente, no quiere comprar, pierde las arras, y si el vendedor, definitivamente, no quiere vender, debe devolverlas duplicadas.

LA ESCRITURA PÚBLICA:

El contrato de compraventa debería estar redactado de común acuerdo por las dos partes contratantes (comprador/vendedor). En la mayoría de ocasiones quien redacta el contrato es el vendedor, mientras que el comprador se limita a aceptarlo sin objeciones (contrato de adhesión). No obstante, antes de firmar es recomendable pedir una copia del contrato para poder asesorarnos de las condiciones del mismo y de los efectos que comporta.

En el momento de la firma de la escritura pública de compraventa o en todo caso previamente a la entrega de la vivienda, podemos exigir la entrega de los siguientes documentos.

- La cédula de habitabilidad.
- Los estatutos y las normas de la comunidad de propietarios (cuando la propiedad esté dividida horizontalmente) y un extracto de cuentas corrientes correspondientes a la vivienda, que acredite que se encuentra al corriente de pago de los gastos comunitarios.
- Un plano de la vivienda, con el trazado de las redes eléctricas, de agua, de climatización, de comunicaciones y de otros servicios, cuando los haya, y de los servicios de seguridad que disponga el edificio.
- Descripción de los materiales utilizados en la construcción, con una referencia clara de los aislamientos térmicos y acústicos.
- La lista detallada de los técnicos, los constructores y los industriales que han intervenido en el proyecto, la dirección y la ejecución de la edificación.
- Las garantías de la vivienda y de sus elementos, con especificación del garante, el titular de la garantía, los derechos del titular y el plazo de duración.
- La documentación relativa a la hipoteca (para el caso de que esté constituida).
- La lista de las compañías suministradoras de los servicios de la vivienda, con indicación de su domicilio, a los efectos de la contratación, y los boletines correspondientes para llevarla a cabo.
- El Libro del Edificio (al presidente de la comunidad de propietarios).

Si la empresa se niega a entregar alguno de los documentos indicados es recomendable dejar constancia por escrito, ya sea en el contrato de compraventa o en un documento aparte, de todos los documentos que no se han entregado. Este es el paso previo para poder presentar la correspondiente denuncia ante la Subdirección General de Consumo, lo que puede comportar una sanción económica para la empresa que ha cometido la infracción.

En cuanto a la escritura pública remarcar que es un requisito indispensable para que la compraventa pueda inscribirse en el correspondiente Registro de la Propiedad, y por tanto tenga efectos frente a terceros.

LA CÉDULA DE HABITABILIDAD Y EL LIBRO DEL EDIFICIO:

La cédula de habitabilidad acredita que una vivienda cumple los requisitos de habitabilidad fijados por la normativa vigente y por tanto goza de las condiciones para ser destinada a residencia humana. Caduca a los 15 años de ser expedida y se ha de tramitar nuevamente transcurrido este plazo.

La cédula de habitabilidad es imprescindible para poder darse de alta de los servicios de suministro de agua, luz y gas.

El Libro del Edificio es el documento que recoge los datos esenciales del edificio en cuestión:

- Los datos relativos a la identificación del edificio.
- La identificación de los intervinientes en el proceso constructivo.
- El régimen jurídico y las garantías.
- Las especificaciones técnicas.
- Las tareas de mantenimiento que se lleven a cabo.
- Las incidencias que se produzcan.
- Las reformas y rehabilitaciones que se realicen.

El promotor ha de entregar el Libro del Edificio al adquirente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, si se trata de un único propietario o al presidente de la comunidad de propietarios. Si se trata de propiedad en régimen horizontal debe entregarlo en el momento que se constituya la comunidad.

El vendedor está obligado a entregar tanto la cédula de habitabilidad como el Libro del Edificio al comprador. Si el vendedor no nos entrega alguno o ninguno de estos documentos podemos presentar la correspondiente denuncia ante la Subdirección General de Consumo, lo que puede comportar una sanción económica para la empresa que ha cometido la infracción.

GASTOS QUE GENERA LA VENTA DE UNA VIVIENDA:

Gastos a cargo del comprador:

- Precio total de la vivienda.
- El IVA, (7% del valor declarado o el vigente en el momento de la escritura).
- El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Gastos de Notario y de Registro de la Propiedad.
- Gastos de gestor (presentación de documentos a Hacienda, Registro de la Propiedad...).

Gastos a cargo del vendedor:

- El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El vendedor no puede repercutir los gastos derivados del otorgamiento de la hipoteca para financiar la construcción del edificio, ni tampoco los gastos originados para la división en propiedad horizontal del inmueble, para el caso que se haya dividido.

GARANTÍAS:

Los promotores, antes de vender una vivienda, están obligados a otorgar una garantía -- a favor de los adquirentes-- que cubra la reparación de los defectos de la construcción y de los daños que se derivan directamente sobre la vivienda:

Un seguro de daños materiales para garantizar durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados al 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 a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

RESPONSABILIDADES POR EL ESTADO DE LA VIVIENDA:

Las personas físicas o jurídicas que intervengan en el proceso de edificación responden frente a los propietarios y terceros adquirentes de los edificios desde la fecha de recepción de la obra:

- Durante 10 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, a los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- Durante 3 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de habitabilidad.
- Durante 1 año también responde el constructor de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras.