

VIVIENDA

I. LA INFORMACIÓN EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

- *¿Qué información general es necesario recabar a la hora de adquirir una vivienda?*
- *¿Qué características generales debe reunir la publicidad en la venta de viviendas?*
- *¿Qué información se debe facilitar por los vendedores cuando realicen ventas de viviendas?*
- *¿Cómo se debe publicitar el precio?*
- *¿Cómo se regula la entrega de cantidades a cuenta en caso de que la vivienda aún no esté construida?*

II. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

- *¿Qué características deben reunir los contratos de compraventa de vivienda?*
- *Si el comprador no se subroga en la hipoteca del promotor, ¿está obligado a costear los gastos de cancelación de la misma?*
- *¿Es necesario que el contrato se otorgue en escritura pública?*

III. GARANTIAS FRENTE A DEFECTOS DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA

- *¿Qué responsabilidades tienen los agentes de la construcción frente a los defectos de la vivienda?*
- *¿Durante qué plazo puede reclamarse la responsabilidad una vez aparecidos los defectos?*
- *¿Cómo se hace frente a estas responsabilidades?*
- *¿Quiénes son los agentes de la construcción?*

IV. LA FISCALIDAD EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA

- *¿A qué impuestos y gastos está sujeta la compraventa de vivienda?*

V. RESOLUCION DE CONFLICTOS

- *¿Qué hacer en caso de desavenencia?*

NORMATIVA SOBRE VIVIENDA

PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES DE INTERÉS

VIVIENDA

La adquisición de una vivienda representa una de las decisiones económicas más relevantes que un consumidor adopta a lo largo de su vida, por la alta inversión que comporta. Por todo ello antes de decidirnos a comprar una vivienda debemos estar bien informados y conocer cuáles son nuestros derechos.

I. LA INFORMACIÓN EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

¿Qué información general es necesario recabar a la hora de adquirir una vivienda?

A la hora de decidirse por la adquisición de una vivienda, es interesante recopilar toda la información posible acerca de la misma, como por ejemplo:

- **La situación física** de los terrenos, si está en proyecto, o de la propia vivienda, si ya está construida.
- **La situación registral de la misma**, que puede consultarse en el Registro de la Propiedad solicitando una nota simple o un certificado. Con esta consulta se obtendrá, entre otros, información acerca de:
 - Si el inmueble está libre de cargas y gravámenes, por ejemplo, una hipoteca
 - Si el propietario es el que consta efectivamente en el registro
- **El planeamiento urbanístico de la zona**, que puede consultarse en el Ayuntamiento. Se trata de comprobar si en la parcela se puede construir, si existen previsiones de posibles expropiaciones, la dotación de zonas verdes, equipamientos de la zona, etc.

¿Qué características generales debe reunir la publicidad en la venta de viviendas?

Toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de viviendas se debe ajustar 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.

Además, la publicidad deberá hacer referencia a:

- La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.
- La descripción de la vivienda, superficie útil y construida, y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta.
- El precio de venta y condiciones básicas de financiación.
- La sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable para garantizar las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante.

¿Qué información se debe facilitar por los vendedores cuando realicen ventas de viviendas?

En la venta de viviendas se debe informar principalmente de los datos relativos a:

- El promotor o el constructor, si se trata de una vivienda nueva, o el vendedor, en caso de posteriores transmisiones
- Las condiciones económicas
- Las características esenciales de la vivienda, proporcionando el plano de la misma, las dimensiones, etc...
- La situación jurídica del inmueble, haciendo referencia a la titularidad registral de la vivienda y cargas y gravámenes de la misma, entre otros aspectos
- La situación administrativa: licencia de edificación, información sobre el estado de pagos respecto a impuestos, tasas, etc...
- Las condiciones de uso y mantenimiento

¿Cómo se debe publicitar el precio?

Las condiciones económicas para la adquisición de una vivienda deben estar especialmente detalladas y claras. Por ello, el vendedor debe informar al posible comprador de:

- Precio total y conceptos que éste incluye (tasas, impuestos y otros gastos por cuenta del adquirente).
- Pagos aplazados e intereses.
- Garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos.

¿Cómo se regula la entrega de cantidades a cuenta en caso de que la vivienda aún no esté construida?

Es habitual que se haga entrega de cantidades anticipadas por la vivienda cuando ésta se adquiere sobre plano o en construcción.

Esta entrega está regulada y deberá cumplir dos condiciones:

- Que se garantice la devolución de, al menos, las cantidades entregadas más el 6 por 100 de interés anual mediante un contrato de seguro para el caso de que la construcción no se inicie o no se termine en plazo.
- Que se haga entrega de las cantidades anticipadas a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en una cuenta especial y separada de cualquier otra clase de fondo perteneciente al constructor, y de la que sólo se podrá disponer para la atención derivada de la construcción de la vivienda.

Ambas condiciones deberán constar expresamente en el contrato de compraventa, haciendo referencia a la obligación de devolución con intereses de la cantidad entregada así como a la Entidad aseguradora y a la cuenta y Entidad bancaria en que se hace efectiva la entrega.

Expirado el plazo para la iniciación de la obra o la entrega de la vivienda sin que éstas se hubiera llevado a cabo, el comprador podrá optar entre:

- Rescindir el contrato con devolución de la señal incrementada con los intereses.
- Conceder una prórroga, que se hará constar en el contrato especificando el nuevo período de construcción y entrega.

II. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

¿Qué características deben reunir los contratos de compraventa de vivienda?

Los contratos de compraventa deberán ir redactados con **claridad y sencillez**, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del mismo.

No hay que olvidar que los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad son exigibles aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado.

Además, los contratos deberán responder a los principios de **buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones**. Esto significa la prohibición de incluir, en el caso de contratos con condiciones generales, cierto tipo de cláusulas por su carácter abusivo tales como:

- La obligatoriedad para el comprador de hacer frente a pagos que legalmente corresponden al vendedor.
- La estipulación de que el consumidor haga frente a los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al profesional (obra nueva, propiedad horizontal...)
- La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

A la firma del contrato, el adquirente tiene derecho a recibir una copia de cada uno de los documentos que el vendedor está obligado por ley a tener a disposición del público.

Si el comprador no se subroga en la hipoteca del promotor, ¿está obligado a costear los gastos de cancelación de la misma?

No, el comprador no está obligado a hacer frente a los gastos derivados de la cancelación de la hipoteca del promotor, considerándose como cláusula abusiva la inclusión de esta obligación en el contrato, salvo que se haya negociado individualmente.

¿Es necesario que el contrato se otorgue en escritura pública?

No es un requisito obligatorio que la compraventa se lleve a cabo en documento público, aunque es muy recomendable que así sea, puesto que la escritura pública es requisito

indispensable para poder inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad del lugar donde radique, lo que garantiza los efectos frente a terceros de la compra.

Además, la elevación a escritura pública y su posterior inscripción garantiza la legalidad de la compraventa, ya que pasaría por la comprobación tanto del Notario para escriturarla como del Registrador para inscribirla, dotando a la transmisión de total seguridad jurídica y garantizando al comprador la situación inatacable de su propiedad.

Por otra parte, es necesario recordar que para poder hipotecar la vivienda adquirida es necesario que la misma esté inscrita en el Registro de la Propiedad.

III. GARANTÍAS FRENTE A DEFECTOS DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA

¿Qué responsabilidades tienen los agentes de la construcción frente a los defectos de la vivienda?

Los agentes de la construcción responden frente a los propietarios y los terceros adquirentes de las viviendas por los daños materiales ocasionados en el edificio.

Esta responsabilidad se mantiene durante distintos períodos de tiempo según el defecto o vicio a considerar, contados desde el momento de la construcción, siempre que esta se iniciara a partir del 6 de mayo de 2000, momento de entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación:

1. Durante diez años:

Por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que 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 la estabilidad del edificio.

Esta garantía se superpone con la denominada *responsabilidad decenal*, establecida en el Código civil, aplicable, por tanto, a todas las edificaciones, con independencia del momento de la construcción, para los supuestos de ruina por vicios ocultos, a la que harán frente el contratista de la construcción y el arquitecto, y que se extiende durante el mismo lapso de tiempo.

2. Durante tres años:

Por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, tales como el insuficiente aislamiento térmico o acústico.

3. Durante un año:

Por los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación de las obras, tales como el deficiente acabado de suelos o roturas de azulejos.

Respecto a la responsabilidad de índole contractual, el Código civil alarga el período de garantía del contratista hasta los **quince años**.

Es necesario señalar, por otra parte, que la responsabilidad civil será exigible de forma personal e individualizada, tanto respecto a actos u omisiones propios, como de personas de las que deban responder, aunque, en el caso de que esa individualización no sea posible, responderán todos solidariamente.

¿Durante qué plazo puede reclamarse la responsabilidad una vez aparecidos los defectos?

La ley establece un **plazo de dos años** para iniciar acciones de reclamación de responsabilidad civil para los supuestos señalados anteriormente, dejando a salvo la responsabilidad contractual, que se mantiene durante quince años desde el momento en que concluyó la construcción.

¿Cómo se hace frente a estas responsabilidades?

Para hacer frente a las responsabilidades derivadas de daños en las viviendas por defectos de la construcción, los responsables de la misma deberán contar con un **seguro de daños materiales o seguro de caución** que garantice el resarcimiento de los daños durante uno, tres o diez años, según el carácter del vicio.

¿Quiénes son los agentes de la construcción?

Se consideran agentes de la construcción a todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación, tales como el **promotor**, el **constructor** o el **director de obra**.

IV. LA FISCALIDAD EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA

¿A qué impuestos y gastos está sujeta la compraventa de vivienda?

Los diversos actos que se llevan a cabo para la adquisición de una vivienda están sujetos a una serie de gravámenes y gastos.

Son a cargo del comprador:

- **I. V. A.:**
Se paga sólo en la primera transmisión de la vivienda, generalmente la del promotor al comprador.
Con carácter general, el tipo impositivo es del 7 por 100.
Existe un tipo reducido del 4 por 100 para las VPO.
- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales:**
Se paga para las segundas o posteriores transmisiones de la vivienda.
El tipo de gravamen general es del 7 por 100

Se prevé un tipo reducido del 4 por 100 para los supuestos de adquisiciones de VPO de régimen especial y las adquisiciones de vivienda habitual por familias numerosas y personas con discapacidad.

- ***Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:***
Grava la escritura como documento notarial.
El tipo impositivo con carácter general es del 1 por 100, aunque para la primera copia de escritura que documente la adquisición de vivienda habitual el establecido es del 0.1 por 100.
- ***El Notario:***
Sólo respecto a la **primera copia de escritura**.
- ***La inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.***

Son a cargo del vendedor:

- ***Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana ("plusvalía").***
- ***El Notario:***
Respecto a los **gastos de la primera escritura**.

V. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

¿Cómo solucionar las posibles controversias?

Cuando se detecten irregularidades en la venta de viviendas, excluidas las VPO, será necesario ponerlo en conocimiento de los órganos de consumo, competentes en esta materia, a través de las correspondientes Hojas de Reclamaciones que deberán tenerse a disposición del público.

En caso de conflicto, cabe la posibilidad de resolver las desavenencias mediante el arbitraje de consumo, pero para ello es necesario que ambas partes se sometan a esta vía voluntariamente. En caso contrario será necesario acudir a los órganos judiciales.

NORMATIVA APLICABLE

- ✓ *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*
- ✓ *Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.*
- ✓ *Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Vivienda.*
- ✓ *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda.*
- ✓ *Ley 57/1968, de 27 de julio, regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.*

PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES DE INTERÉS

Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, núm. 738/1998, de 11 de diciembre.

En el presente supuesto, el comprador de una vivienda reclama, tanto al vendedor como al agente inmobiliario, la devolución de la señal y los gastos que tuvo que satisfacer al Registro de la Propiedad para conocer la situación jurídica de la finca, que resultó no ser la prometida.

La Sala entiende que "la información no ha de limitarse a los aspectos físicos de la compra, sino que debe alcanzar a los jurídicos, de igual importancia al menos que los primeros, que deben ser conocidos por el vendedor y que desde luego tienen que ser conocidos por quien profesionalmente interviene en el contrato." Además, añade, "el incumplimiento de este deber informativo, de asesoramiento o consejo más bien, no puede ser soslayado con la razón de recaer sobre datos que constan en un Registro de contenido público, como es el de Propiedad, al que tiene libre acceso el comprador, pues la obligación de que se trata tiene un carácter personal, que por Ley se impone a quien fabrica el producto o presta el servicio, y con aquel carácter debe ser cumplido, y no puede ser obviado por figurar aquellos en determinada oficina".

Por lo tanto, la Sala interpreta que se ha incumplido el deber de información, por lo que se declara resuelto el contrato, con la consiguiente devolución de la señal al comprador.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia núm. 65/2006, de 11 de julio.

El presente pronunciamiento estudia la posible responsabilidad del vendedor en la aparición de humedades en una vivienda.

"El promotor", recuerda la Sala, "responde de la entrega de una vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad" añadiendo, además, que "si las soluciones constructivas adoptadas en su momento no garantizan tales condiciones, y ello se manifiesta dentro de

los plazos de garantía señalados en el art. 17.1 LOE, debe responder por ello siendo de su cargo los gastos ocasionados por la reparación, sin perjuicio del posible ejercicio de su acción de repetición contra los otros agentes intervinientes en el proceso."

Reafirmando esto, la Sala entiende que "aún habiendo sido adoptadas por los técnicos y constructores las medidas que con carácter habitual exige la Lex artis, si el supuesto concreto exige una solución constructiva distinta, que se ha omitido, es el promotor el que debe asumir el riesgo, debido a esa posición de garante que la LOE le atribuye, en consonancia con lo que venía siendo constante doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo: quien obtiene el lucro debe asumir el riesgo."

Por lo tanto, el promotor deberá abonar al comprador los gastos de la reparación de las humedades.