



vivienda libre de nueva construcción

Cocina

5 shelf cabinets

2'-3 1/4"

2'-3 1/4"

Consejos generales

La compra de una vivienda es probablemente la inversión más importante que haga usted en su vida por lo que antes de decidirse lea atentamente estas indicaciones:

1. Piense detenidamente lo que necesita antes de la compra.
2. Lea detenidamente todo documento antes de firmar nada.
3. Si hay algún aspecto de los documentos que no entiende, solicite tiempo para estudiarlo y con una copia déjese asesorar por un experto.
4. Solicite toda la documentación a la que tiene derecho (a examinar y a acceder) según el Real decreto 515/89 (se especifica más adelante) y desde luego no deje de solicitar los siguientes documentos:
 - A. Título de propiedad. Compruebe la titularidad de los terrenos y vivienda si ya está edificada, cargas y afecciones de los mismos, en que se va a edificar en caso de compra sobre plano. (ver lo relativo más adelante a la opción de compra). Si no se lo proporciona el vendedor, puede solicitar nota simple en el Registro de la Propiedad.
 - B. Licencia de Primera Ocupación. Es un documento administrativo que acredita la idoneidad de la vivienda para el uso al que se destina. Tenga en cuenta que sin este documento no tendrá acceso a los suministros básicos.



C. Plano de la vivienda y Memoria de Calidades.

5. Asegúrese que se trate de una vivienda libre o de promoción pública.
6. Guarde toda la publicidad relativa a la vivienda que está pensando en adquirir.
7. Asesórese antes de la compra en varias entidades bancarias sobre las condiciones en que le concederían un préstamo hipotecario.
8. Recuerde que los acuerdos verbales no pueden ser exigidos en caso de incumplimiento.
9. Recuerde que la Licencia de Primera Ocupación es el documento administrativo que acredita la idoneidad del edificio para su uso como vivienda. Sin este documento no podrán contratarse los servicios básicos (luz, agua, etc).
10. Recuerde que no está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario solicitado por el constructor para la financiación de la construcción de la vivienda, ni debe correr con los gastos de cancelación de la misma.
11. La promotora está obligada a la división horizontal de la vivienda, pero no está obligada a redactar los Estatutos de la Comunidad de Propietarios ni a constituir ésta.

Información a suministrar en la compraventa de viviendas



El promotor tiene la obligación de proporcionar de forma cierta y objetiva una **información veraz, eficaz** y suficiente sobre las características esenciales de los bienes, productos y servicios puestos a su disposición. (artículo 13 de la Ley 26/84, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).

La oferta, promoción y publicidad de los productos, bienes y servicios destinados a los consumidores se realizarán de acuerdo con los principios de suficiencia, objetividad y veracidad en el marco de la legislación sobre publicidad, de forma que no puedan engañar o inducir a engaño sobre las características y condiciones de adquisición. (artículo 17 de la Ley de Protección a los Consumidores de la Comunidad de Madrid).

La **Ley 34/88, de 11 de noviembre, General de Publicidad (BOE 15 de noviembre de 1988)** determina como **ilícita** la **publicidad engañosa, desleal** y la que infringe la normativa

de publicidad de determinados bienes o servicios.

La **Ley 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid (BOCM 29 de marzo de 1999)** en materia de oferta y promoción de viviendas contiene algunos aspectos importantes:

- Las ofertas al público indicarán las características referentes a la construcción y uso del edificio indicando que el Libro del Edificio se encuentra a disposición.
- La publicidad de oferta de viviendas, plantas o locales, garajes y anejos será veraz y se ajustará a las calidades y mediciones definidas en los correspondientes proyectos.
- Si la venta se hace sobre plano en el momento de la entrega material del edificio se hará constar en un acta que el promotor ha puesto a disposición de los adquirentes, el Libro del Edificio, y que se cuenta con las licencias o autorizaciones para su primera ocupación, uniéndose copias de las mismas a los documentos.

La **Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6 de noviembre de 1999)** obliga al promotor a entregar al adquirente la documentación de la obra ejecutada y demás documentación exigida por la Administración, así como el llamado Libro del Edificio.

El **Real Decreto 515/89, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas (BOE 17 de mayo de 1989)** obliga al promotor de viviendas a poner a disposición del interesado una serie de documentación. Además ha de informar al interesado de los datos del vendedor, arquitecto y constructor. Obliga además a facilitar una información exhaustiva sobre el precio y forma de pago, medios de pago, garantías que ha de constituir el comprador, descuento de las cantidades a cuenta y documento de garantía de devolución de las mismas para el caso de vivienda sin terminar.

Contratación

Aunque los contratos verbales son válidos en nuestro Ordenamiento Jurídico, lo habitual en la compraventa de vivienda es el contrato escrito.

Dado que existe el principio de libertad de contratación (las partes pueden pactar lo que estimen oportuno), es conveniente consultar con un profesional el contenido del contrato.

Los consumidores pueden exigir el cumplimiento del contenido de la publicidad, aún cuando no figure expresamente en el contrato celebrado (artículo 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).



Condiciones Generales de Contratación

Cuando una misma empresa lleva habitualmente contrataciones con muchos consumidores no puede negociar cada uno de los contratos, por lo que se opta por redactar contratos tipo en los que la otra parte se limita a aceptar o rechazar la oferta realizada sin posibilidad de modificarla (artículo 10 de la LGDCU).

Las cláusulas no negociadas individualmente deben ser claras y sencillas, sin reenvíos a otros textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente. Al consumidor se le debe entregar recibo, justificante, copia o documento acreditativo de la operación o en su caso del presupuesto debidamente explicado.

Interpretación de las condiciones generales. En caso de duda sobre lo que quiere decir una cláusula deberá interpretarse de la manera más favorable al consumidor.

Cláusulas abusivas. Las condiciones generales son cláusulas abusivas cuando causen un perjuicio importante en los derechos y obligaciones de una de las partes (art. 10 LGDCU). La Disposición Adicional de la Ley establece un listado de cláusulas abusivas. No obstante, un juez puede declarar abusivas

otras cláusulas. Apreciada la abusividad, la cláusula será declarada nula (es decir, se tiene por no puesta en el contrato).

Precontrato

Es la promesa de comprar o vender (art. 1451 del Código Civil). La formalización del precontrato dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato, habiendo conformidad en la cosa y el precio.

Documento de reserva

En ocasiones puede ocurrir que a efectos de que se retire de la venta una vivienda que nos interesa firmemos una "reserva" por la que, a cambio de la entrega de una determinada cantidad, no se ofrecerá esa vivienda a otra persona durante el tiempo que se haya pactado. La cantidad entregada se perderá si no formalizamos la compra.

Documento de arras o señal

Diferente es si lo que se firma es un documento de arras, en el que el importe que el comprador entrega al vendedor como señal de la compraventa que van a celebrar es parte del precio de la compraventa. Pueden ser de dos tipos:

Si se trata de las llamadas **arras confirmatorias**, suponen una aceptación en firme de la compraventa pudiendo la otra parte exigir el cumplimiento o la resolución con indemnización de daños y perjuicios.

Las **arras penitenciales** supone que en caso de incumplimiento del contrato, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas (artículo 1454 del Código Civil).

Si en el documento no especifica a que tipo de arras se está refiriendo hay que entender que se trata de confirmatorias.

Contrato privado de compraventa

Es frecuente que con carácter previo a la formalización de escrituras se firme un contrato de compraventa privado aunque no es obligatorio. Debemos tener en cuenta que lo que se pacte en él tiene fuerza vinculante entre las partes contratantes (solo entre ellas). La escritura posterior debe recoger los mismos aspectos ya pactados en el contrato.



El contrato ha de contener:

- 1) Una determinación clara del objeto del mismo, es decir, una descripción de la vivienda indicando todas las cuestiones de relevancia que debamos conocer.
- 2) Condiciones de adquisición entre las que se incluye el precio, con especificación de los gastos que asumiremos y la forma de pago.
- 3) La fecha de entrega de llaves. Es recomendable pactar una cláusula penal para el caso de retraso en la entrega.
- 4) La fecha de escrituración.
- 5) La posibilidad de modificación del proyecto original por causas ajenas a los transmitentes.
- 6) Consignar las servidumbres y cargas.
- 7) La Participación en los elementos comunes del edificio.
- 8) Las garantías prestadas.

Escritura Pública

Tanto para el caso de haber firmado un contrato de compraventa privado como un contrato de arras, cualquiera de las partes puede requerir a la otra la elevación del documento a escritura pública. La escritura pública se otorga ante Notario, y permite la inscripción en el registro de la nueva propiedad.

Las partes pueden pactar la designación de Notario. En caso de no hacerlo, su elección corresponde al consumidor.

Precio

Formas de pago

- Pago al contado, con o sin hipoteca.
Dado el valor de las viviendas, lo habitual es que se constituya un préstamo hipotecario para el pago al contado. La hipoteca consiste en suscribir un préstamo hipotecario con una entidad bancaria que adelantará la cantidad necesaria y que le será restituida, según las condiciones pactadas, en pagos mensuales, a un tipo de interés y un durante un determinado número de años. El pago del préstamo se garantiza con la propia vivienda. En algunos casos además se exigen garantías adicionales (una segunda hipoteca, avales, etc.). El consumidor podrá elegir el préstamos hipotecario que le resulte más adecuado, pudiendo incluso subrogarse (hacerse cargo de) en el préstamo hipotecario ya constituido por el constructor o promotor para la edificación de la vivienda.

Antes de formalizar el contrato de compraventa de vivienda, asegúrese de que usted puede conseguir un préstamo hipotecario por el importe que necesita para la adquisición.

- **Pago aplazado**

Se produce cuando el consumidor abona al constructor o promotor cantidades en diferentes plazos. Dichas cantidades son deducibles del precio final. Si la construcción de la vivienda no está finalizada, el promotor o constructor debe garantizar las cantidades entregadas mediante las siguientes formas:

- Constitución de un seguro
- Depósito de las cantidades en una cuenta constituida para estos efectos.

Impuestos

En el caso de **viviendas nuevas** se devengará:

- IVA (7%)
- Impuesto sobre Actos Jurídicos documentados.

Dichos impuestos ha de abonarlos el comprador.

- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) que grava el beneficio obtenido por el vendedor por la venta del terreno, esté construido o no. Dicho impuesto, por ley, corresponde al vendedor, aunque en contrato se puede pactar que corresponda al comprador.

Otros gastos

- Gastos de escrituración y registro (que se abonarán al Notario y al Registrador).
- Tasación de la vivienda. Necesaria para la concesión del préstamo hipotecario.
- Gestoría. Normalmente las entidades bancarias imponen que los trámites de gestión de la hipoteca los lleve a cabo una empresa.
- Seguro de incendio, sólo si se constituye la hipoteca.
- Seguro de vida (aunque no es obligatorio por Ley, la práctica de las entidades financieras es su imposición).

Responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso de construcción

Son responsables de la edificación, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de construcción, bien de forma personal e individualizada o colectivamente si no se puede determinar la responsabilidad individual, en cuyo caso la responsabilidad será solidaria. El promotor responderá siempre solidariamente con los demás agentes intervinientes. En la figura de promotor, a efectos de responsabilidad por defectos constructivos, se incluye también la figura del gestor de cooperativas y comunidades de propietarios.

1) Para viviendas construidas después de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (5-05-00).

- Quiénes son responsables:

1.- El **promotor** que es quien decide, impulsa, programa y financia con recursos propios o ajenos la obra para sí o para su posterior venta, entrega o cesión a terceros.

2.- El **arquitecto**, que es el que realiza el proyecto de la vivienda y el que certifica la ejecución de la construcción adecuada al mismo.

3.- El **constructor** que es el que ejecuta la obra con medios humanos y materiales propios o ajenos. Responde directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos causados por la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan. Igualmente en caso de subcontrata.

4.- El **arquitecto técnico o aparejador**, que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales.

- **Ante quién responden:** Frente a propietarios y terceros adquirentes (no otros) de los edificios o parte de los mismos si son objeto de división.



- **De qué responden:** De los daños materiales causados respecto de edificaciones construidas a partir de la entrada en vigor de la ley (5 de mayo de 2000) y obras en los edificios existentes para cuyos proyectos se solicite la licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la ley.

- **Plazo durante el cual responden:** Según la Ley de Ordenación de la Edificación hay tres plazos de responsabilidad en función del tipo de deficiencias que presente la vivienda:

1.- **Diez años**, por deficiencias de la estructura del edificio.

2.- **Tres años** respecto de las deficiencias que afecten a elementos constructivos o instalaciones que supongan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de la vivienda.

3.- **Un año** sólo exigible al constructor por defectos de terminación y acabado.

- **Seguros.** Para garantizar que los agentes puedan hacer frente a la responsabilidad que en su caso se les pueda exigir la Ley exige la constitución de unos seguros:



- Seguro de daños materiales o seguro de caución. **Para garantizar los daños estructurales** durante **diez años**. El importe mínimo del capital asegurado será el 100% del coste final de la ejecución material de la obra incluidos los honorarios de los profesionales. Este seguro es obligatorio.

El Notario y el Registrador no deberán autorizar ni inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones sin que se acredite la constitución de esta garantía.

- Seguro de daños materiales o seguro de caución. **Para garantizar las deficiencias que afecten a elementos constructivos o instalaciones** que supongan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad durante **tres años**.

- Seguro de daños materiales o seguro de caución. **Para garantizar los daños materiales o vicios por defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado durante un año.**

Estos dos últimos seguros en la actualidad no son obligatorios en tanto no salga una disposición que declare su obligatoriedad.

- Plazo de reclamaciones. Dos años a contar desde que se produzcan los daños.

2) Para viviendas construidas antes de la entrada en vigor de la LOE.

Los agentes responsables son los mismos que en el anterior supuesto. Los seguros no son obligatorios. No hay limitación en cuanto a daños materiales ni frente a quien se responde. Los plazos de responsabilidad serán:

- de DIEZ AÑOS por vicios ruinógenos (estructurales, que impidan la habitabilidad de la vivienda...)
- con independencia del año de construcción de la vivienda, en caso de incumplimiento de contrato el plazo de reclamación, en la vía civil, es de QUINCE AÑOS. En la vía administrativa la prescripción de la infracción es de 5 años.

Otras formas de acceso a la vivienda libre

Acceso a través de una cooperativa

Definición de cooperativa

Son asociaciones que tienen personalidad jurídica propia y su funcionamiento se basa en la participación democrática de los socios. Cuando una persona entra a formar parte de una cooperativa de viviendas no está adquiriendo una vivienda sino formando parte de una asociación cuyos fines son la construcción y adjudicación a los socios de unas viviendas. Los cooperativistas se convierten pues en promotores de sus propias viviendas.

Normativa

Ley 4/99, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 14 de abril de 1999).

Ley 27/99 de 16 de julio, de Cooperativas (BOE 17 de julio de 1999).

Real Decreto 136/02, de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas (BOE 15 de febrero de 2002).



Estructura. Organización de una Cooperativa

Puede ser que sean los propios cooperativistas quienes se hacen cargo de realizar las gestiones: contratan el proyecto técnico, al arquitecto, al constructor, supervisan la obra, realizan los pagos, y la financiación. Son ellos mismos representados en la cooperativa los que llevan a cabo el proyecto. En otro caso puede existir una empresa denominada "gestora" de cooperativas. Es ésta quien se encarga tanto de captar los socios como de la gestión total de proyecto.

Existen en la cooperativa unos órganos de gestión:

1. La asamblea formada por todos los socios cooperativistas. Es el órgano que determina la voluntad social.
2. El Consejo Rector. Es el órgano representativo y de gobierno de la cooperativa. Su actuación está sujeta a la ley, a los Estatutos y a la voluntad de la Asamblea. Está presidida por quien es, a su vez, presidente de la asamblea.
3. Interventores. Su función es el control de las cuentas anuales y la elaboración de un informe escrito de las mismas.

Información previa

- 1) Comprobar que está inscrita en el Registro de Cooperativas, actualmente adscrito a la Consejería de Trabajo de la Comunidad de Madrid, para las Cooperativas de esta Comunidad Autónoma.
- 2) Comprobar la titularidad de los terrenos o la existencia de derecho de opción de compra, el coste y el programa de financiación.
- 3) Comprobar el proyecto y la aportación económica.



Aportación Económica

Se producen tres tipos de aportaciones: aportaciones al capital social, cuota de ingreso y/o periódicas, y aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

- **Aportaciones al capital social.**

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y lo prevén los estatutos; la devolución se produce en las condiciones y plazos que señala el artículo 114.5 de la Ley 4/99. Las aportaciones al capital social son normalmente de pequeña cuantía.

- **Cuota de ingreso y/o periódicas.**

Reguladas por el artículo 57 de la Ley de Cooperativas. No integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

- **Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos.**

Cuantitativamente son las más importantes. Se determinan como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, como señala el artículo 114.5 de la Ley de Cooperativas.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

Posteriormente se obtendrán los préstamos hipotecarios (subsidiados en los casos de viviendas protegidas) y los créditos complementarios o "puente", en su caso.

Estatutos

Los estatutos de la cooperativa definen los derechos y obligaciones de los socios y la organización de la Cooperativa. Deben cumplir los mínimos impuestos por la Ley de Cooperativas. La inscripción en el Registro de Cooperativas garantiza que los Estatutos se ajustan a la normativa vigente.

Antes de inscribirse en la Cooperativa es conveniente examinar los Estatutos, con especial referencia a las condiciones para hacerse socio, dejar de serlo o ceder la condición a un tercero.

Al incorporarnos a una Cooperativa de Viviendas debemos recibir una copia de los estatutos sociales, condiciones del proyecto y la memoria de calidades.



Ventajas e inconvenientes

Las ventajas:

- Las viviendas desarrolladas bajo estas fórmulas tienen un menor coste que si compramos en una promoción.
- Los pagos son cómodos: se hace una entrega inicial, después los pagos proporcionales a la compra del terreno y al coste del avance de las obras y finalmente, el coste de las escrituras.
- La responsabilidad del cooperativista está limitada a las aportaciones.
- Los socios pueden modificar algunos aspectos del proyecto.

Los inconvenientes:

- Las viviendas se adquieren sobre plano, con lo que la fecha de entrega puede no ser segura.
- Debemos realizar un mayor seguimiento de la construcción.
- El coste final no suele estar cerrado y puede variar a lo largo de la construcción.

A través de una comunidad de propietarios

Definición

Una comunidad de bienes o de propietarios a los efectos de adquisición de una vivienda es un grupo de personas que acometen conjuntamente las operaciones y trámites precisos para llevar a cabo la construcción y posterior adjudicación de sus propias viviendas, para lo cual adquieren un terreno en común. Se convierten así en promotores de las viviendas.

En la práctica es frecuente que una empresa o gestora capte socios para constituir una Comunidad de Bienes, reservándose las labores de gestión y administración de todo el proceso.

Regulación

- 1) La Comunidad de Bienes no tiene personalidad jurídica propia, lo que significa que los actos de compra y de hipoteca se llevan a cabo por cada persona individualmente.
- 2) No existe regulación legal específica a excepción de los escasos artículos que el Código Civil dedica a las Comunidades de Bienes

Consejos

Es importante no confundir esta Comunidad de Bienes o de Propietarios con la Comunidad de Propietarios o de vecinos, regulada por la Ley de Propiedad Horizontal y que se refiere a las relaciones entre los propietarios de un inmueble ya construido y realizada la división horizontal.

Antes de entrar a formar parte de una Comunidad y durante la vigencia de ésta debe comprobar:

1. Qué personas la integran y la relación que les une con la gestora, en la medida de lo posible.
2. La existencia real del terreno o solar sobre el que se pretende edificar.
3. Si existe anteproyecto de viviendas visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
4. Si se han iniciado los trámites para acogerse a las ayudas oficiales.
5. Sistema de financiación previsto y cuotas o aportaciones.
6. Seguimiento detenido del proceso de construcción.
7. Informarse sobre la cuantía de las cuotas y fecha de abono.
8. Estar informado sobre la adjudicación de viviendas, plazas de garaje y demás elementos.

Organización interna

Las relaciones entre los comuneros, su participación, los derechos que tienen y las obligaciones que todo ello conlleva deben estar definidas en el Estatuto de constitución de la comunidad.

Actúa a través de dos órganos rectores:

- 1.- La Junta General. Formada por todos los comuneros y que se encarga de acordar las cuestiones de especial relevancia.
- 2.- La Comisión. Es el órgano ejecutivo.

Gastos

Los que se generan en la construcción de la vivienda y los que genera la gestión de la Comunidad de Bienes.

Ventajas

1. Menor coste de las viviendas.
2. Forma de pago generalmente más cómoda.



Inconvenientes

1. Los precios de las viviendas pueden variar durante la construcción de las mismas.
2. Se adquiere sobre plano, por lo que la fecha de entrega de las viviendas es incierta.
3. Se asumen los riesgos de la promoción al ser el comunero autopromotor de la vivienda.