

# Tu derecho bajo techo



Junta de  
Castilla y León

Junta de Castilla y León

Consejería de Sanidad

Dirección de Salud Pública y Consumo.

Diseño y maquetación: Celarayn Dirección de Arte.

Dep. Legal: LE-1207-2006

Imprime: Gráficas Celarayn, S.A.

## **NORMATIVA APLICABLE**

- Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 3/1998, de 24 de junio desarrollada por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, sobre accesibilidad y supresión de barreras.

## **I. INFORMACIÓN A TENER EN CUENTA A LA HORA DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA**

**Antes** de realizar la compra de una vivienda es preciso obtener información adecuada sobre la misma.

Con el fin de garantizar esta información, la legislación vigente, obliga a quienes se dedican profesionalmente a la venta de viviendas a tener a disposición del comprador la siguiente información:

- Nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- Planos de emplazamiento de la vivienda y de la vivienda misma, descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas, y calefacción; garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.
- Descripción de la vivienda, indicando su superficie útil, y descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Datos relativos a la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.
- Precio total de la vivienda:  
La información en cuanto al precio será especialmente detallada y clara, los promotores o vendedores deben tener a disposición del público una NOTA EXPLICATIVA en la que figure:
  - Precio total, en el que se incluirán los honorarios del vendedor o agente profesional que en su caso haya intervenido, el IVA (cuando la transmisión la realice el promotor) o El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (cuando la transmisión sea entre particulares o se trate de una segunda transmisión).
  - Forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y las fechas de vencimiento.
  - Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.



- Si se prevé la subrogación de hipoteca, los datos de la misma.

- Garantías que debe constituir el comprador por el precio aplazado.

Es importante tener en cuenta que cualquier reforma en la vivienda que origine una modificación del precio debe formalizarse documentalmente y contar con la conformidad del comprador.

- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, si esta estuviera ya constituida, así como la información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.
- Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la Vivienda. (los impuestos que gravan la adquisición de la vivienda son el IVA o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, así como el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Grava la propiedad de la vivienda el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Modelo de contrato, con sus condiciones específicas.
- El seguro de daños y vicios ocultos actualmente exigible conforme a la normativa en vigor.

En el caso de **viviendas en construcción**, además de la información anteriormente indicada, deberá ponerse a disposición del consumidor:

- En el caso de entregarse cantidades anticipadas a cuenta, documento (aval bancario o contrato de seguro) donde se formalizan las garantías de dichas cantidades, así como la cuenta especial en la que deben ingresarse.
- Nombre y domicilio del arquitecto y nombre o razón social y domicilio del constructor, cuando se trate de viviendas de primera transmisión.
- Fecha de entrega de la vivienda y fase en que se encuentra la edificación.

### **Exigibilidad de la publicidad**

En la publicidad, folletos o documentos similares sobre la promoción de viviendas, debe figurar obligatoriamente la siguiente información:

- Identificación del vendedor indicando nombre, razón social, domicilio y en su caso datos de inscripción en el registro mercantil.
- Descripción de la vivienda, indicando su superficie útil así como la descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y servicios accesorios.

### **Cuando compramos la Vivienda a un particular**

En el caso de que contratemos con un **particular**, (adquisición de vivienda de segunda mano), es preciso tener en cuenta que estos no están sujetos a las obligaciones legales anteriormente mencionadas, pero si es conveniente requerirles al menos la siguiente información:

1. Información registral de la propiedad del vendedor o transmitente.
2. Recibo de haber pagado la última anualidad del impuesto sobre Bienes Inmuebles.
3. Certificado expedido por la comunidad de propietarios de estar al corriente de los pagos de comunidad (si no es así, el nuevo titular pasa a ser el responsable de las deudas acumuladas, durante el año en curso y el anterior).
4. Copia de los estatutos de la comunidad.

## **II. EL CONTRATO**

El promotor o vendedor debe tener a disposición del comprador una copia del modelo de contrato antes de su firma, en el que además de las condiciones pactadas, debe hacerse constar expresa y claramente:

- Que el comprador no soportará los gastos previos que por ley corresponden al vendedor (la declaración de obra nueva, la división horizontal, constitución y cancelación de la hipoteca para la cancelación, Impuesto de Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), etc...).
- Lo dispuestos en los art. 1279 y 1280 del Código civil, que establecen el derecho del comprador a exigir el otorgamiento de escritura pública.
- El derecho de elección de notario, que corresponde, al comprador.

En el caso de Entregas de cantidades anticipadas a cuenta en el contrato debe figurar:

- Obligación del promotor de devolver las cantidades recibidas anticipadamente, más el interés legal del dinero en caso de incumplimiento de la obligación de inicio o entrega de la vivienda en el plazo convenido, o no obtención de la Licencia de 1ª ocupación.



- Referencia al aval o contrato de seguro de esas cantidades anticipadas a cuenta, e indicación de la entidad avalista o aseguradora.
- Designación del Banco o Caja de Ahorros y de la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades entregadas a cuenta.

A la firma del contrato todo adquiriente tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos anteriormente referidos (planos, memoria de calidades, copia de licencias...).

La formalización del contrato de compraventa de inmuebles debe realizarse obligatoriamente ante notario en escritura pública para su total validez. El notario por la formalización del contrato percibe unos honorarios que están fijados por el Estado y que varían según sea el precio de la vivienda. Una vez formalizada la escritura pública de compraventa ante notario, es recomendable acudir al registro de la propiedad a inscribir la nueva titularidad de la vivienda, a fin de evitar sorpresas desagradables, como la inscripción de cargas que graven al anterior titular registral incluso después de haber transmitido su vivienda.

### III. RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS

#### A. RESPONSABILIDADES

La Ley de Ordenación de la Edificación (ley 38/1999, de 5 de noviembre, L.O.E. aplicable a las obras con licencia solicitada a partir de mayo de 2000) establece el régimen de responsabilidades de las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación por los vicios o defectos que se produzcan en la misma.

- **Durante 10 años**, de los daños materiales causados al edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos **estructurales** que comprometan directamente la resistencia mecánica del edificio.

- **Durante 3 años**, de los daños materiales causados al edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de **habitabilidad**.
- **Durante 1 año**, de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de **terminación o acabado** de las obras.

Si no fuera posible individualizar la causa del daño, se podrá exigir la responsabilidad solidaria del promotor y los demás agentes que hayan intervenido en la edificación.

Las acciones para exigir responsabilidad al amparo de esta ley, prescriben en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños.

Además, la L.O.E. establece **la obligación del promotor** de entregar a los usuarios finales del edificio, toda la documentación de la obra ejecutada mediante el denominado **“libro del edificio”** el cual contiene:

- El proyecto, con sus modificaciones.
- El Acta de Recepción.
- La relación de los agentes intervinientes en la edificación.
- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Por otro lado serán **obligaciones de los propietarios**:

- Conservar el buen estado del edificio mediante un adecuado uso y mantenimiento.
- Recibir, conservar y transmitir el Libro del Edificio (en Castilla y León está pendiente de regulación), seguros y garantías.

## **B. GARANTÍAS**

Para garantizar el cumplimiento efectivo de las responsabilidades por daños o defectos de construcción, la L.O.E. impone la obligación de contratar una serie de Seguros:

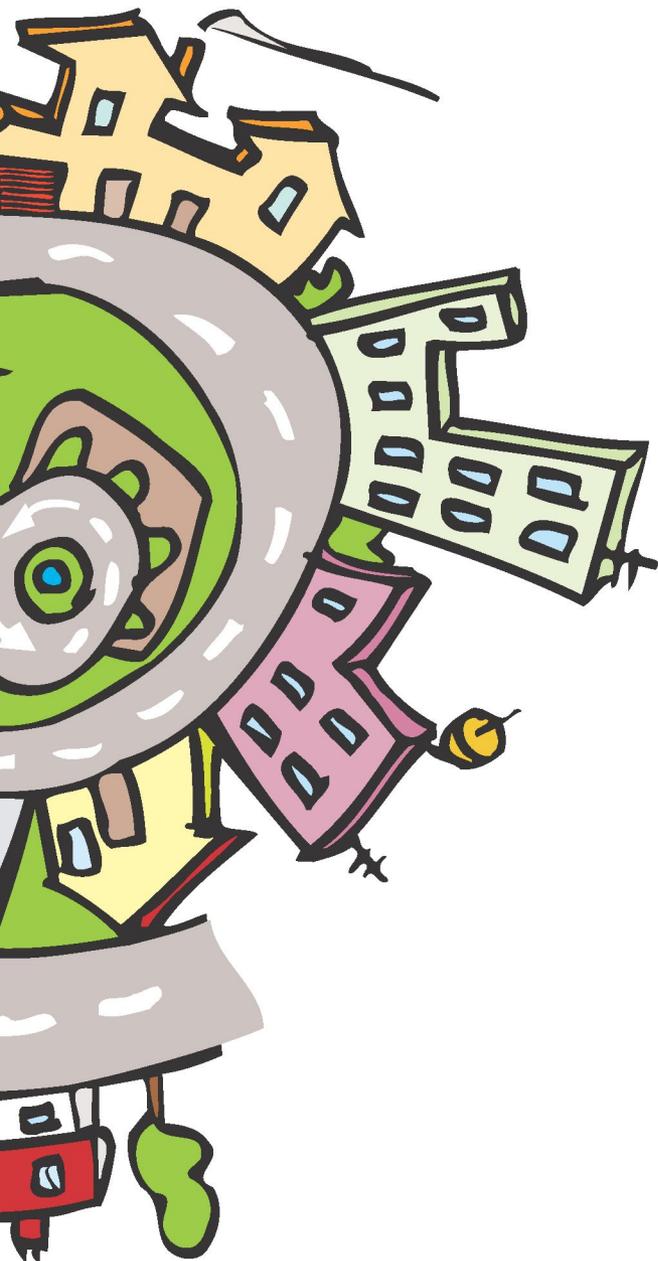
### SEGURO DECENAL

- Obligado a contratar/Tomador del seguro: *el promotor*.
- Objeto del seguro: Garantizar el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos estructurales.
- Duración mínima: 10 años.
- Importe del capital asegurado: 100% del coste final de ejecución material de la obra.

Este seguro es el **único actualmente obligatorio**, a partir de la entrada en vigor de la L.O.E.

### **Autopromotores:**

Los autopromotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio, **no están obligados a contratar el seguro decenal**. Sin embargo si transmiten inter vivos la vivienda dentro del plazo de los 10 años están obligados a contratar la garantía por el tiempo que reste para completar los 10 años, salvo pacto en contrario. (Reforma de la L.O.E. por ley 53/2002, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).



## SEGURO SOBRE LAS INSTALACIONES

- Obligado a contratar/Tomador del seguro: *el promotor.*
- Objeto del seguro: Garantizar los daños materiales por defectos en los elementos constructivos que lleven al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- Duración mínima: 3 años.
- Importe mínimo del capital asegurado: El 30% del coste final de la ejecución material de la obra.

## SEGURO SOBRE LOS ACABADOS

- Obligado a contratar/Tomador del seguro: el constructor.
- Objeto del Seguro: Asegura los daños por vicios de ejecución que afecten al acabado o la terminación.
- Duración mínima del seguro: 1 año.
- Importe mínimo del capital asegurado: El 5% del coste final de ejecución material de la obra.

Este seguro podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.

Estos dos últimos Seguros **no son exigibles**, en tanto no se establezca esta obligación por Real Decreto de desarrollo de la L.O.E., tal y como se establece en su Disposición Adicional II.

### **Garantías de las cantidades entregadas a cuenta.**

Una vez tomada la decisión de comprar una vivienda es habitual la entrega de una cantidad de dinero que confirma el deseo de formalizar la compra, estas cantidades se denominan “arras”, y para el caso que el contrario no se perfeccione por decisión del comprador el vendedor no está obligado a devolverlas, y si al contrario, es el vendedor el que decide unilateralmente no vender, tendrá que devolver el doble de la cantidad entregada al comprador.

También es común (caso de viviendas en construcción) que una vez formalizada en documento privado la

compraventa se exijan cantidades anticipadas para afrontar la construcción. Estas cantidades siempre deben estar garantizadas por el constructor.

Cuando el comprador entrega al promotor *cantidades anticipadas a cuenta*, dichas cantidades conforme a lo establecido en la *Ley 57/68, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*, y en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre de ordenación de la Edificación*, deben estar aseguradas en los siguientes términos.

- El seguro sobre cantidades anticipadas se debe constituir en la promoción de toda clase de viviendas, incluso cuando se trate de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.
- Las cantidades deben domiciliarse en una **cuenta especial**, separada de otros fondos del promotor y que únicamente deberá emplearse para la construcción de la vivienda.
- El seguro debe garantizar la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento de la devolución en el caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales de inicio o entrega de la vivienda en el plazo convenido.

#### **IV. COMO RECLAMAR**

##### **A. En el caso de que aparezcan defectos en la vivienda**

Si aparecieran defectos en la vivienda comprada a una promotora, existen dos vías para reclamar.

- La Vía del Arbitraje de Consumo.
- La Vía Judicial.

En primer lugar, es aconsejable intentar llegar a un acuerdo, si éste no fuera posible, la reclamación debe formularse por escrito, especificando el objeto de la reclamación y describiendo los vicios o defectos que afectan a la vivienda. El escrito debe remitirse por medios que permitan dejar constancia de su contenido y recepción. Siendo en este sentido el Burofax el medio más adecuado.

En el escrito es conveniente indicar un plazo, transcurrido el cual, sin solucionarse la situación se advertirá la posibilidad de emprender las acciones oportunas. En ese caso, puede optarse por el Arbitraje de Consumo, siendo este un procedimiento gratuito, que se resuelve con un “laudo” obligatorio para ambas partes.

En todo caso, directamente o una vez intentadas las vías anteriores se podrá acudir a los Tribunales.

Es conveniente, en caso de que los vicios o defectos afecten a varios vecinos de un mismo inmueble, iniciar las acciones y mecanismos de forma colectiva.

##### **B. En el caso de incumplirse la fecha de entrega de la vivienda.**

Si llegado el plazo pactado para iniciar las obras o para entregar la vivienda sin que tenga lugar una cosa u otra, el comprador podrá optar por:



1. Resolver el contrato y percibir las cantidades entregadas más el interés legal del dinero.
2. Conceder una prórroga al promotor, haciéndola constar en el contrato, e indicando un nuevo plazo de finalización de las obras y entrega de la vivienda.

#### V. NO OLVIDE QUE

Están a su disposición diferentes servicios para resolver sus dudas en materia de vivienda:

- A través del **902 47 77 47** se atenderán sus consultas como consumidor
- A través del **902 22 88 88**, se le informará sobre las diferentes líneas de ayuda en materia de vivienda.

-Las agencias inmobiliarias o similares están obligadas a tener hojas de reclamaciones a disposición del público reguladas en el Decreto 109/2004, de 14 de octubre, por el que se regulan las hojas de Reclamaciones de los Consumidores y Usuarios.



Tu derecho  
bajo techo



Servicio de Atención Integral al Consumidor  
Teléfono 902 47 77 47  
[www.jcyl.es/consumo](http://www.jcyl.es/consumo)



Junta de  
Castilla y León