

GUÍA PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA

1. Vivienda Libre de Nueva Construcción

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:

Piense detenidamente lo que necesita antes de la compra.

Lea detenidamente todo el documento antes de firmar nada.

Si hay algún aspecto de los documentos que no entiende, solicite tiempo para estudiarlo y, con una copia, déjese asesorar por un experto.

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:

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.

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.

Plano de la Vivienda y Memoria de Calidades.

Asegúrese de que se trata de una vivienda libre o de promoción pública.

Guarde toda la publicidad relativa a la vivienda que está pensando en adquirir.

Asesórese antes de la compra en varias entidades bancarias sobre las condiciones en que le concederían un préstamo hipotecario.

Recuerde que los acuerdos verbales no pueden ser exigidos en caso de incumplimiento.

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).

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.

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 construir 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 con los principios de suficiencia, objetividad y veracidad en el marco de la legislación sobre publicidad, de forma que no puedan engañar o

incluir 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 (BOC; 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 menciones 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 adquirientes, 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 adquiriente 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 las viviendas 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 de 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 formación 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 o 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 (sólo entre ellas). La escritura posterior debe recoger los mismos aspectos ya pactados en el contrato.

El contrato ha de contener:

Una determinación clara del objeto del mismo, es decir, una descripción de la vivienda indicando todas las cuestiones de relevancia que debemos conocer.

Condiciones de adquisición entre las que se incluye el precio, con especificación de los gastos que asumiremos y la forma de pago.

La fecha de entrega de las llaves. Es recomendable pactar una cláusula penal para el caso de retraso en la entrega.

La fecha de escrituración.

La posibilidad de modificación del proyecto original por causas ajenas a los transmitientes.

Consignar las servidumbres y cargas.

La participación en los elementos comunes del edificio.

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 durante un determinado número de años. El pago de préstamo se garantizará con la propia vivienda. En algunos casos, además se exigen garantías adicionales (una segunda hipoteca, avales, etc.). El consumidor podrá elegir el préstamo hipotecario que le resulte más adecuado, pudiendo incluso subrogarse 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

Estos 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 abonará al Notario 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.

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

Quiénes son responsables:

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.

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

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 dependen. Igualmente en caso de subcontrata.

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 adquirientes (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:

Diez años, por deficiencias de la estructura del edificio.

Tres años, respecto de las deficiencias que afectan a elementos constructivos o instalaciones que supongan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de la vivienda.

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 de caución.

Para garantizar las deficiencias que afectan a elementos constructivos o instalaciones que supongan incumplimiento de los requisitos de habilidad durante tres años.

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

Plazo de reclamaciones: Dos años a contar desde que se produzca los daños.

Para viviendas construidas antes de la entrada en vigor de la LOE. Los agentes responsables son los mismos que en el anterior supuesto. No hay limitación en cuanto a daños materiales ni frente a quienes responde. Los plazos de responsabilidad serán:

De DIEZ AÑOS por vicios ruínógenos (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: Las 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 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 e la cooperativa los que llevan a cabo el proyecto. En otro caso puede existir una empresa denominada "gestora" de cooperativas. Es ésta quién se encarga tanto de captar los socios como de la gestión total del proyecto. Existen en la cooperativa unos órganos de gestión:

La asamblea formada por todos los socios cooperativistas. Es el órgano que determina la voluntad social.

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.

Interventores. Su función es el control de las cuentas anuales y la elaboración de un informe escrito de las mismas.

Información Previa:

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.

Comprobar la titularidad de los terrenos o la existencia de derecho de opción de compra, el coste y el programa de financiación.

Comprobar el proyecto y la aportación económica.

Aportación Económica: Se producen tres tipos de aportaciones:

Aportaciones al capital social: Su importe es siempre responsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y no prevén los estatutos; la devolución se produce en las condiciones y plazos que señalan 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 ésta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: construcción, 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 le 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 ajusten 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 las cantidades.

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 promocionales 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 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 construir una Comunidad de Bienes, resevándose las labores de gestión y administración de todo el proceso.

Regulación:

La Comunidad de bienes no tiene personalidad jurídica propia, lo que significa que los actos de compra y de hipoteca se lleva a cabo por cada persona individualmente.

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

Qué personas la integran y la relación que les une con la gestora, en la medida de lo posible.

La existencia real del terreno o solar sobre el que se pretende edificar.

Si existe anteproyecto de viviendas visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

Si se han iniciado los trámites para acogerse a las ayudas oficiales.

Sistema de financiación previsto y cuotas o aportaciones.

Seguimiento detenido del proceso de construcción.

Informarse sobre la cuantía de las cuotas y fecha de abono.

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 construcción de la comunidad. Actúa a través de dos órganos rectores:

La Junta General. Formada por todos los comuneros y que se encarga de acordar las cuestiones de especial relevancia.

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:

Menor coste de las viviendas.

Forma de pago generalmente más cómoda.

Inconvenientes:

Los precios de las viviendas pueden variar durante la construcción de las mismas.

Se adquiere sobre plano, por lo que la fecha de entrega de las viviendas es incierta.
Se asumen los riesgos de la promoción al ser el comunero autopromotor de la vivienda.

2. Vivienda Libre de Segunda Mano

Consejos Generales

Son aplicables los establecidos en los números 1, 2, 3, 4 A, 5, 6, 7 y 8 para las Viviendas Nuevas, además de los siguientes:

Compruebe que se trata de una vivienda que no tiene limitaciones para ser vendida al precio requerido.

Compruebe en el Registro de la Propiedad que la vivienda se halla libre de cargas.

Compruebe que el vendedor se encuentra al corriente de los gastos de la comunidad (solicitando certificación al presidente de la Comunidad de Propietarios de esta circunstancia), suministros (solicitando la información en las compañías suministradoras, aunque legalmente no estén obligadas a ello) e Impuesto sobre Bienes Inmuebles (solicitando información en el Ayuntamiento).

Infórmese de la legalidad de las obras que hubieren realizado los anteriores propietarios, como cubierta de terrazas, modificaciones de la distribución de espacios, etc (informándose en el Ayuntamiento o en su Comunidad de Propietarios, según los casos).

Haga una última visita a la vivienda antes de adquirirla inmediatamente antes de la firma del contrato o las escrituras a fin de comprobar que se encuentra tal y como acordó con los vendedores.

Si realiza una tasación de la vivienda siempre tiene derecho a la entrega de un ejemplar del documento de tasación.

Cuestiones Comunes

Lo habitual es firmar primero un Contrato Privado de Compraventa y después elevarlo a Escritura Pública ante Notario.

Adquirida la vivienda, si aparecen desperfectos importantes que usted ignoraba y que no se pudieron apreciar en el momento de la compra podrá exigir al vendedor el saneamiento de los llamados vicios ocultos, presentando una demanda, en plazo de seis meses, desde la entrega de la vivienda (art. 1490 del Código Civil).

Precio

Además del precio de la vivienda, el comprador deberá abonar los siguientes impuestos:

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, en caso de elevación a público del contrato.

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) si ha pasado más de un año desde que el vendedor adquirió la vivienda. El obligado al pago del impuesto es el vendedor aunque puede pactarse que lo asuma el comprador.

Vivienda Adquirida a Través de un Agente Inmobiliario

Libertad de Ejercicio

No se requiere ser agente de la propiedad inmobiliaria ni estar en posesión de ningún tipo de titulación para ser agente intermediario inmobiliario.

Sin embargo, sólo podrán anunciarse como Agente de la Propiedad Inmobiliaria o API, los colegiados en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. El resto deberá utilizar otra calificación.

Contratación

El consumidor puede relacionarse con el agente inmobiliario:

A través de un Contrato de Encargo de Compra.

En el mismo se determinarán las facultades otorgadas por el consumidor al agente, los honorarios a satisfacer, a las obligaciones que puede asumir el agente en nombre del cliente, la duración del contrato, etc. Es importante que en el contrato se fijen de manera clara las facultades otorgadas por el consumidor al agente inmobiliario (si se trata de un contrato) de mandato, si se encomienda una labor de mera gestión....) y que se haga referencia expresa al poder necesario, en su caso, para asumir obligaciones en nombre del cliente, especialmente en lo que se refiere a tramitación de préstamos hipotecarios. Pero podemos estar ante un contrato de arras o señal en el que las obligaciones para las partes pueden variar.

Sin Relación Contractual.

El agente inmobiliario tiene firmado contrato de encargo de venta con una tercera persona, propietaria de la vivienda que se ofrece al consumidor. El agente inmobiliario será el encargado de enseñar la vivienda y realizar las negociaciones con el consumidor adquirente pero la aceptación de la oferta de compra la tiene que realizar el propietario de la vivienda. Es importante conocer si el contrato de encargo de venta es en exclusiva o no, por las consecuencias que ello puede tener para el comprador. El importe de los honorarios se fija en el contrato de encargo de venta firmado entre el vendedor y el agente inmobiliario. La existencia de ésta figura intermediaria hace que el precio de vivienda se vea incrementado respecto al precio de la vivienda de segunda mano adquirida directamente al propietario.

Responsabilidad del Agente.

Ésta va a depender del tipo de contrato suscrito y de las facultades que se le hayan otorgado a la inmobiliaria.

Vivienda Adquirida a Particular sin Intermediación

Las partes podrán fijar libremente el contenido del contrato. Cuando el contrato no complete alguna cuestión, será de aplicación el Código Civil.

En este tipo de adquisición de vivienda es recomendable dirigirse a un asesor jurídico para que redacte el contrato.

Subir

3. Viviendas Sometidas a Régimen de Protección Pública

Consejos Generales

Es importante conocer, previamente a la firma de cualquier documento, las bases de la convocatoria o pliego de condiciones a que se acoge la vivienda ya que pueden contener restricciones o limitaciones de uso a posteriores transacciones. Compruebe la titularidad de los terrenos o la existencia de derecho de opción de compra.

Planes de Vivienda

Los planes de Vivienda financian las actuaciones protegidas en materia de vivienda (vivienda de nueva construcción, viviendas usadas, rehabilitación de viviendas y edificios, urbanización de suelo para la promoción de vivienda protegida).

La financiación puede provenir de fondos exclusivamente autonómicos o de fondos concedidos por el Estado a través del Plan Nacional de Vivienda.

En ambos casos, la gestión del Plan de Vivienda la gestión del Plan de la Vivienda la realiza la Comunidad de Madrid.

Las viviendas protegidas reciben nombres distintos en función del régimen de protección al que se hallen sometidas: Vivienda de Protección Pública; Vivienda de Protección Oficial; Vivienda de Precio Tasado (consultar diccionario de términos página 20).

Legislación Básica

Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid (BOCM de 13 de enero de 1997).

Decreto 11/01, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004 (BOCM de 31 de enero de 2001)

Además de estas normas básicas existe un conjunto normativo extenso que resulta de aplicación. Para informarse el mismo puede dirigirse a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Características de las Viviendas Sometidas a Régimen de Protección Pública

La promoción, construcción y financiación puede llevarse a cabo:

Directamente por la Administración Pública.

Mediante convenio con otra Administración Pública.

Mediante convenio con una Entidad Privada.

Duración de la calificación. Será la que determine la norma que resulte de la aplicación.

Durante ese período de tiempo existirán las limitaciones de uso y precio que figure en la

normativa reguladora. Se podrá solicitar la descalificación restituyendo a la Administración Pública los beneficios económicos que se disfrutaron.

Formas de financiación:

Préstamos cualificados. La Administración Pública suscribe convenio con una Entidad Financiera para que se concedan préstamos en unas condiciones especiales y más ventajosas.

Ayudas económicas directas. Subsidiación de préstamo, Subvención personal u objetiva.

Tipos de viviendas con Protección Pública, en función de su finalidad de uso:

Para venta o uso propio.

Para arrendamiento que a su vez puede ser:

Viviendas con Protección Pública para arrendamiento.

Viviendas para arrendamiento de jóvenes o mayores.

Viviendas en arrendamiento de integración social.

Competencia Administrativa

En la Comunidad de Madrid, el órgano administrativo competente en materia de vivienda protegida es la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte).

4. Diccionario de Términos

Amortización: Pago total o parcial que se realiza para la devolución de un préstamo. Las condiciones de las amortizaciones vienen fijadas en el contrato de préstamo que se celebra entre las partes.

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (A.P.I.): Profesional que actúa como intermediario en las transacciones inmobiliarias y que está colegiado en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Arras: Cantidad de dinero que se entrega como parte del precio de una compraventa antes de formalizar la misma en Contrato Privado o Escritura Pública.

Cancelación Registral: Eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de una carga que figura sobre una finca.

Carga Registral: Limitación la dominio de una finca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Cédula de Habitabilidad: Documento que presenta el constructor o promotor a la Administración municipal para que le sea concedida la Licencia de Primera Ocupación. Coloquialmente se utiliza con el mismo sentido que Licencia de Primera Ocupación.

Coefficiente de participación: Proporción que le corresponde a cada una de las viviendas o locales que constituyen la Comunidad de Propietarios en relación con la total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Comunidad de Propietarios: Es el colectivo formado por todos los cotitulares de un edificio dividido en régimen de "propiedad horizontal". Se organiza corporativamente y carece de personalidad jurídica, aunque goza de alguno de sus atributos. Se regula por las normas que consta en la escritura de división horizontal, en los estatutos de la comunidad y en la Ley de Propiedad Horizontal.

Contrato Privado de Compraventa: Documento en el que dos partes acuerdan la entrega de un objeto a cambio de un precio.

Escritura Pública: Contrato de compraventa formalizado ante un Notario con los requisitos fijados por la Ley a estos efectos.

Euribor: Índice de referencia oficial que recoge la media simple de los tipos de interés diarios dentro de los países de la Unión Monetaria y se utiliza en los créditos hipotecarios para la fijación del tipo de interés aplicable.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: Impuesto que grava los actos formalizados en el documento público.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: Impuesto municipal que grava el aumento del valor de los terrenos. Le corresponde abonarlo al vendedor del bien aunque en contrato se puede pactar que sea asumido por el comprador.

Impuesto de Bienes Inmuebles: Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Es anual y se determina en función del valor de la finca.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales: Impuesto que grava distintos actos de transmisión de la propiedad de un bien, entre ellos la compraventa.

Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.): Impuesto estatal que grava la compraventa de viviendas nuevas y debe ser abonado por el comprador.

Licencia de Primera Ocupación: Término que se utiliza con el mismo significado que Cédula de Habitabilidad. Documento administrativo que emiten los Ayuntamientos del lugar donde esté ubicada la vivienda, por el que se certifica que la construcción ha sido finalizada y el inmueble tiene aptitud para dedicarse a residencia humana y que permite la contratación de los suministros básicos (luz, agua, gas, telefonía).

Memoria de Calidades: Documento donde se hace constar los materiales y calidades que se van a utilizar en la construcción de la vivienda.

Nota Simple Registral: Documento que expide el Registro de la Propiedad donde consta los datos de la finca que obran inscrita en dicho Registro.

Novación: Es la modificación de una obligación por la variación del objeto o condiciones principales, por sustitución de la persona del deudor o por la subrogación a un tercero en los derechos del acreedor.

Opción de Compra: Es un contrato que permite el acceso a la propiedad de una vivienda destinado a la venta. No se encuentra específicamente regulado en nuestra legislación. En el contrato de opción de compra es necesario que el objeto y el precio de la compraventa estén bien precisados y determinados.

Precontrato: Documento que suscriben dos partes y por el que se comprometen a formalizar a posteriori un contrato. En el precontrato constan las cuestiones básicas del futuro contrato.

Préstamo Hipotecario: Contrato por el que una Entidad Financiera entrega una cantidad de dinero determinada a cambio de su devolución, en un plazo determinado, junto con los intereses que se generen y con la garantía del inmueble que se adquiere.

Promotor: Persona física o jurídica que promueve la construcción de una vivienda para su venta.

Registro de Propiedad: Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente.

Ruina: En términos del Derecho Civil, es el estado de la vivienda que corre riesgo de caerse, viniendo el propietario obligado a la ejecución de las obras necesarias para evitar su caída o a la demolición del edificio.

Saneamiento: Es la responsabilidad de la parte vendedora por los vicios ocultos que pueda presentar la vivienda tanto de construcción como los que impidan la posesión legal y pacífica de la cosa (saneamiento por evicción).

Señal: Cantidad de dinero que se entrega como parte del precio de una compraventa antes de formalizar la misma en Contrato Privado o Escritura Pública. Es un término sinónimo de arras.

Subrogación: Es el hecho jurídico por el que una parte acepta asumir los derechos y obligaciones de otra parte en una relación contractual celebrada con un tercero.

Subvención: Cantidades abonadas a fondo perdido por las Administraciones Públicas a los compradores de viviendas dentro de algún régimen de protección pública.

Superficie Construida: Normalmente es el dato que nos dan los planos de la vivienda. Hace referencia a la suma de la superficie útil, más el grosor de las paredes, terrazas y conductos de ventilación. En algunos casos incluye también los patios.

Superficie Útil: (metros útiles) es la superficie total descontando los muros, vigas, patios, conductos... que puede suponer alrededor de un 15% menos que la superficie construida. En lenguaje coloquial podíamos decir que es la superficie donde podemos pisar. Las terrazas abiertas se cuentan por la mitad de su superficie para la superficie útil.

Superficie Total: es la superficie construida a la que añadimos la parte proporcional de los "elementos comunes". Se llaman zonas comunes a los espacios de uso compartido por todos los vecinos - propietarios como el portal, la escalera, los jardines...

Tasa Anual de Equivalencia (T.A.E.): Procedimiento matemático mediante el cual se puede conocer la equivalencia anual de un préstamo cualquiera que sea su forma de liquidación.

Tasación: Valor de un inmueble certificado por profesionales tasadores.

Tipo de Interés: Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

Título de Propiedad: Documento público que acredita la propiedad de una finca.

Vicio Ruinógeno: Vicio o defecto en la construcción que puede generar la ruina del inmueble afectado.

Vivienda de Protección Oficial: La vivienda destinada a residencia habitual y permanente, de una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y que es calificada como tal por el Estado o por la Comunidad Autónoma correspondiente.

Vivienda de Protección Pública: La vivienda que, con una superficie máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uno, precio y calidad establecidas en las normas que se dictan al efecto y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

Vivienda de Precio Tasado: Vivienda de una superficie no superior a 120 metros cuadrados cuyo precio de adjudicación o venta no exceda del legalmente fijado. Debe ser residencia habitual y permanente del adquirente. Puede ser vivienda libre, usada o de nueva construcción, y las viviendas de Protección Oficial en segunda o posterior transmisión.