



DE COTTA MCKENNA & SANTAFÉ English Lawyers and Spanish Abogados

COMPRAR SU VIVIENDA NUEVA SUEÑO O PESADILLA?

Una hermosa vivienda, con balcones con vistas y verdes jardines, piscina y pista de tenis. Eso es lo que se observa en la mayor parte de los carteles que pueblan nuestras carreteras, sobre todo en la Costa del Sol. El sueño de comprar esa casa nueva es el que impulsa a la mayor parte de personas que como primera vivienda o bien como inversión, apuestan la mayor parte de sus ingresos en este proyecto. Sin embargo, la firma de los primeros documentos es un momento crucial en que realmente empieza una relación que puede durar años y que puede convertirse en nuestro mayor sueño o en nuestra mayor pesadilla.

El particular que se dirige a una promotora, y por el simple hecho de serlo, lleva consigo toda una serie de derechos que obligatoriamente deben ser respetados en esa relación que se inicia. Ello porque en esa relación, no nos engañemos, él será la parte más vulnerable.

Todas estas normas obligan a los promotores a seguir una serie de actuaciones desde el mismo momento en que inician el proyecto que va a ser su vivienda. Para empezar, todo lo que se incluya en la publicidad que le está llevando a dirigirse a dicha promotora, es decir, la situación, calidad, vistas, instalaciones, modos de pago, etc... que se ofertan, son exigibles aunque no se incluyan en el contrato siempre que exista otro medio de probarlos.

En este primer contacto, deben poder ofrecerle datos tan importantes como quién le vende la vivienda, quién es el dueño de los terrenos, su inscripción en el Registro de la Propiedad y quién construye las mismas. Recuerde que no siempre estas personas coinciden en una. Asimismo, debe contar con un plano general del emplazamiento de la vivienda y un plano individual de la vivienda misma, así como los planos de las instalaciones con que contará, incluyendo todo el edificio.

Fundamental resulta que el proyecto que se pretende realizar cuente con las licencias administrativas, sobre todo con la Licencia de obras otorgada por el ayuntamiento correspondiente y que puedan entregarle una copia antes de firmar nada, junto con la memoria de calidades y sus planos.

Si usted cuenta con toda esta información y decide firmar un contrato privado con la promotora, tenga en cuenta que ésta tiene obligación de respetar toda una serie de derechos que usted tiene, y que si no lo hace, las cláusulas del contrato que los contravengan, pueden ser consideradas nulas por abusivas.

Para empezar, el promotor deberá entregarle la vivienda sin ninguna carga, lo que quiere decir que deberá pagar los gastos de cualquier documentación que deba preparar con anterioridad al otorgamiento de escritura a su favor y que no podrá



DE COTTA MCKENNA & SANTAFÉ English Lawyers and Spanish Abogados

obligarle a subrogarse en la hipoteca que él tenga concertada durante la construcción, ni a pagar los gastos de su cancelación.

Es práctica común que se acuerden una serie de pagos previos a la Firma y entrega de la vivienda. Lo que debe evitar es que se acuerden pagos obligatorios (como por ejemplo a través de pagarés) por el total del resto del precio antes del momento de la firma de Escritura Pública de compraventa. Cuánto es razonable pagar antes de poder tener las llaves en su mano no está establecido, pero desde luego les recomiendo que no sea más del 40 % del total del precio. Si su promotora le pide que firme letras o pagarés por el total del precio en el momento de la firma del contrato privado, desconfíe.

Desde el año 1968, las personas que compran una vivienda en España tienen derecho a que se les entregue una garantía por las cantidades que entregan a las promotoras más el 6 % de interés anual, consistente en Seguro otorgado por Entidad Aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Por ello debe constar expresamente la fecha de entrega de la vivienda y no hacer referencia a documentos o datos que no están a disposición del comprador en ese momento.

Una vez fijada sin dudas la fecha de firma, una buena pregunta que debe encontrar respuesta en el contrato es ¿Qué ocurre si se retrasan? Tengo derecho a que me devuelvan el dinero? ¿Qué ocurre si me retraso yo en el pago? ¿Qué ocurre si me arrepiento? ¿Pueden ellos quedarse con parte de mi dinero como indemnización? ¿Cuánto?

Deben recordar que un simple retraso no les dará derecho a recuperar su dinero si no se deja claro en el contrato que la fecha es esencial tanto para una como para otra parte. Aunque la ley reconoce este derecho a los consumidores, los jueces son reacios a aplicarlo a salvo de excepciones. No obstante, un retraso de importancia puede obligar al promotor a indemnizarle por los daños y perjuicios que usted haya sufrido.

Cualquier cláusula que le sancione desproporcionadamente por cualquier incumplimiento en sus obligaciones de pago puede considerarse nula si el promotor no es sancionado igualmente cuando no cumpla las suyas. Eso se llama principio de reciprocidad.

Una vez más, cuando fijen la fecha para la entrega de su vivienda, tengan en cuenta que no deben contentarse con que les ofrezcan el famoso “Certificado de Final de Obras” y aún menos una simple comunicación de que han acabado. Usted tiene



DE COTTA MCKENNA & SANTAFÉ English Lawyers and Spanish Abogados

derecho a que le entreguen la “Licencia de Primera Ocupación” otorgada por el Ayuntamiento.

Esta licencia debería ser su garantía de que el Ayuntamiento considera que la vivienda es apta para ser habitada y que es acorde con el proyecto que presentaron al Ayuntamiento y que debe coincidir con el que aparece en su contrato privado. Obviamente esto no le garantiza que tras la entrega la vivienda ésta no tenga defectos de construcción o que aparezcan más adelante, pero igualmente deberían entregarle una copia del seguro que cubrirá tales defectos y un libro con instrucciones de uso de la vivienda.

Debe tener en cuenta que el promotor no puede imponerle el notario a la hora de firmar la escritura pública de compraventa ni puede exigirle que los problemas que puedan surgir del contrato sean resueltos por Tribunal Arbitral u otro sistema que no sea el juez predeterminado por ley.

Si bien posiblemente usted se sienta muy optimista tras la lectura de estos derechos que tiene reconocidos por ley, lamento tener que informarle de que estos derechos no suelen verse reflejados nunca en los contratos privados que se firman cuando usted compra una vivienda. Los promotores imponen estas cláusulas abusivas y una vez firmadas, usted puede verse obligado a luchar judicialmente contra ellas. Puede que los tribunales le den la razón pero probablemente su sueño se haya convertido ya en su pesadilla. Nuestro consejo es que no se deje llevar sólo por el aspecto de la foto y cuando vea los documentos, seleccione a las promotoras que cumplan con la ley. Ahora que la conoce un poco más, esa será su mayor garantía.

Juana Navas es abogada con el bufete de Abogados De Cotta McKenna y Santafé
email: juananavas@decottalaw.net www.decottalaw.com Tel: 952 93 17 81