

VIVIENDA

COMPRA VENTA

4

La oferta, promoción y publicidad de las viviendas en venta debe ser clara y se hará de manera que no induzca a error. Por lo tanto, el comprador podrá exigir todos los datos, características y condiciones relativas a la construcción, utilización y pago que hayan sido anunciadas, aunque no figuren expresamente en el contrato. El vendedor deberá hacer saber al comprador, inexcusablemente, algunos datos obligatorios.

Datos obligatorios

Del vendedor.

Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, datos de inscripción en el registro Mercantil.

De la vivienda.

Plano general del emplazamiento de la vivienda y de la vivienda misma. Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

Descripción y trazado de las redes eléctricas, agua, gas y calefacción, y medidas de seguridad contra incendios. Referencia a los materiales empleados (la llamada memoria de calidades) en la construcción, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos. Instrucción sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios. Si está ya esta funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

El precio y los pagos

Precio total de la vivienda, que incluirá, en su caso: honorarios del agente, el IVA o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Forma de pago: Si se acuerda aplazamiento en el pago, se indicará el tipo de interés aplicable, cantidades a abonar por principal e intereses y fechas de vencimiento.

Arras o señal: Cualquiera cantidad entregada como adelanto o señal para reserva, se descontará siempre del precio final. No olvide pedir recibo o justificante de pago de las cantidades que entregue y a ser posible que en el mismo figure: "Si el comprador renuncia a la compra perderá la cantidad abonada y si es el vendedor quien desiste deberá abonar el doble de la cantidad recibida".

El contrato

El comprador tiene derecho a elegir notario. Todos los contratos deben redactarse con claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la formalización del contrato. Se adjuntará al contrato una documentación completa en la que se defina a planta escala la vivienda y el trazado de todas sus instalaciones, así como los materiales empleados en su construcción.

En el contrato, además de los datos habituales de identificación de las partes y del inmueble, deberá constar la aceptación del comprador de la forma de pago y de los gastos que le correspondan, las cláusulas penales aplicables en caso de incumplimiento por alguna de las partes y la Ley, Real Decreto u Orden a que esté acogida la vivienda, así como las ayudas y subvenciones a que pudiera acceder el comprador.

Tenga en cuenta que corresponden al vendedor los gastos de Obra Nueva, Propiedad Horizontal, hipotecas para financiar la construcción o su división y cancelación.

Lo que el comprador no debe aceptar

No admita cláusulas que no indiquen claramente u omitan datos sobre el precio aplazado, el tipo de interés y las condiciones de amortización de los créditos, o que permitan el aumento del precio aplazado o, en su caso, que impongan aumentos de precio por servicios, accesorios, aplazamientos, recargos, reformas u otras obras no autorizadas por usted como comprador.

No admita cláusulas que repercutan al comprador fallos administrativos o bancarios que no le sean directamente imputables ni ninguna cláusula que limite sus derechos como comprador.

Modalidades de compra

- Si compra **sobre Plano o en Construcción** lo normal es que aún no este inscrita en el Registro de la Propiedad. Debe comprarse, al menos, que el solar existe y está inscrito a nombre del vendedor.

Si la vivienda esta en construcción, debe ser informado de la fecha de entrega y la fase en que se encuentra la edificación. Exija un precio total y definitivo desde la primera información. No acepte cláusulas de revisión o actualización de los precios iniciales. Si entrega alguna cantidad a cuenta exija el Aval o Seguro con el que el vendedor esta obligado a garantizar la devolución de esas cantidades a cuenta (y sus intereses) para el caso en que la construcción no cumpla con las fechas previstas o no se lleve a término. Exija que se cumpla a la terminación de la vivienda, lo dispuesto en la Memoria de Calidades.

- **De Oficio:** El promotor o el promotor tiene concedida la Cédula de Calificación Provisional.

Gastos

- **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):** 8% del total del precio. Su pago corresponde al comprador y grava la primera transmisión.
- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP):** 8% del total del precio. Su pago corresponde al comprador. En los inmuebles que vayan a ser la vivienda habitual, el tipo es el 4%, cuando se cumplan ciertos requisitos.
- **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD):** el tipo general es el 1%. Existe un tipo reducido del 0,30% y 0,10% cuando se cumplen ciertos requisitos.
- **Notaría y Registro:** los gastos por el otorgamiento de escritura (lo que se llama **matriz**) son de cuenta del vendedor y los de expedición de la primera copia y de más posteriores a la venta los paga el comprador.
- **Plusvalía:** Impuesto municipal que grava el incremento del valor de los terrenos. Antes de la compra se puede conocer el importe exacto del impuesto. El sujeto pasivo, y por ello a quien corresponde su pago, es el vendedor.

Responsabilidades

Todas las personas físicas o jurídicas que intervengan en la edificación deben responder de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción. El promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes frente a los propietarios y los terceros adquirentes en los términos descritos en la Ley 38/99, de Ordenación de la edificación.

Durante 10 años. Daños materiales causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Durante 3 años. Daños materiales por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

Durante 1 año. Resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado.

Plazos de prescripción

Las acciones para exigir la responsabilidad por daños prescribirán a los dos años, a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

Garantías

Para asegurar el cumplimiento de las responsabilidades, la Ley exige la formalización de pólizas por las responsabilidades asumidas, en las que el promotor y los sucesivos adquirentes tienen la condición de beneficiarios. La prima debe estar pagada a la recepción de la obra.

El incumplimiento de estas garantías de suscripción obligatoria, implicará, en todo caso, la obligación del responsable de dicha omisión de responder personalmente de las consecuencias ante los usuarios.



OMIC

Oficina Municipal
de Información al Consumidor
www.omicvalladolid.es



La OMIC

La Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) es un servicio Público, gratuito, dependiente del Ayuntamiento de Valladolid que proporciona información, ayuda y orientación a los consumidores en temas relacionados con el consumo de bienes y la utilización de servicios:

-Información sobre todas las cuestiones referentes al consumo.

-Orientación e Información sobre los derechos del consumidor y los cauces para su adecuado ejercicio.

-Recepción y registro de quejas, denuncias y reclamaciones dentro del ámbito municipal, y su traslado, para su comprobación, a los servicios de inspección municipal o a otras entidades u organismos cuando no sean de competencia municipal.

-Mediación en los conflictos entre consumidores y comerciantes ofreciendo un marco de diálogo y discusión que ayude a la búsqueda de una solución a cada reclamación.

-Realización de tareas de formación y educación en materia de consumo, dirigidas a fomentar actitudes más conscientes en el consumidor, a la vez que se potencia la formación de educadores y escolares.

-Todo aquello que asegure con eficacia la defensa de los consumidores y usuarios protegiendo su salud y sus legítimos intereses.

Como utilizar la OMIC?

Para efectuar una reclamación o consulta puede dirigirse a la OMIC:

Calle Hostieros, Hostieros, 1-1ª planta
(Ed. Mercado del Campillo)
o en el Teléfono 983 30 39 44.
También tiene a su disposición la web www.omicvalladolid.es

La OMIC actuará como mediadora entre las partes en conflicto o indicará el Organismo competente al que presentar la reclamación.

¿Quiénes son Consumidores o Usuarios?

Según la Ley 02/2015, de 04 marzo, por el que se aprueba el estatuto del consumidor de Castilla-León (Bocyl nº49 del 12 de marzo), se entiende por Consumidor:

"A efectos de esta Ley y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en los libros tercero y cuarto del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley (General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión. Son también consumidores a efectos de esta Ley las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial."

MONOGRAFÍAS CONSUMO

4

1 25 años de la omic

2 tintorerías

3 seguros

4 vivienda (compra venta)

5 asistencia técnica

6 servicio telefónico

7 entidades de crédito

8 suministro de gas

9 muebles

10 electricidad

11 hojas de reclamaciones

12 academias de enseñanza

13 reparación de vehículos

14 servicios a domicilio

15 vivienda (alquiler)

16 teléfonos 803-806-807-907

17 la garantía

18 viajes combinados

19 usuarios telecomunicaciones

20 telefonía móvil

21 telefonía fija

22 acceso a internet

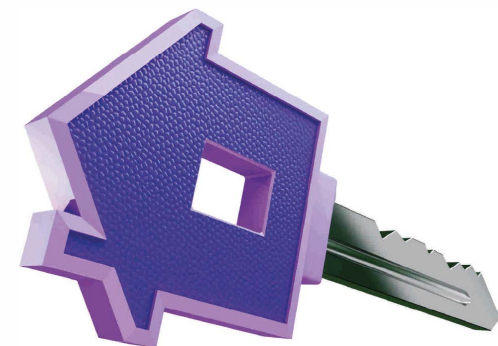
23 rebajas

24 comercio electrónico

VIVIENDA

COMPRA VENTA

4



4