

## RECOMENDACIONES AL COMPRADOR

### 1. Antes de firmar el contrato observe que no existan cláusulas abusivas, comprobando especialmente que:

- ▶ En el caso de pago diferido existan cláusulas que reflejen: la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortizar y las condiciones de amortización de los créditos concedidos.
- ▶ No existen cláusulas que faculten a la parte vendedora a modificar de manera unilateral el contrato, sobre todo en lo que concierne al precio, a las características de la vivienda y a los plazos comprometidos de entrega.
- ▶ Y que el vendedor no repercuta al comprador el pago de los defectos o errores administrativos o bancarios que no le sean directamente imputables.

### 2. En el caso que se entreguen folletos deberán contener el periodo de validez de la promoción.

### 3. Conviene guardar la información y documentación recibida acerca de la vivienda con objeto de comprobar el cumplimiento de todo cuanto se oferta en ella.

### 4. Los distintos agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán ante los propietarios de la siguiente manera:

- durante 10 años de los daños causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales.
- durante 3 años de los daños causados por vicios o defectos que afecten a los requisitos de habitabilidad.
- durante 1 año de los daños causados por vicios o defectos que afecten a la terminación o acabado de las viviendas.

**Las acciones para exigir responsabilidades por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos prescriben en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños. Las infracciones en materia de defensa al consumidor en que pudieran incurrir prescriben en el plazo de 5 años.**

# Lo que el Consumidor debe saber antes de adquirir una vivienda nueva



**Antes de realizar ningún desembolso para la adquisición de una vivienda nueva, el vendedor está obligado a:**

## **1. Facilitarle la siguiente información:**

- ▶ **Identificación del vendedor (nombre, domicilio).**
- ▶ **Características de la vivienda:**
  - Plano de la vivienda y de su emplazamiento.
  - Trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción.
  - Superficie útil de la misma
  - Descripción del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
  - Información de los materiales empleados en la construcción de la vivienda.
  - Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- ▶ **Precio total de la vivienda, de los servicios accesorios y forma de pago.**

## **2. Tener a disposición del interesado en la compra de la vivienda la siguiente documentación:**

- ▶ **La licencia de obra para la construcción de la vivienda.**
- ▶ **La licencia de primera ocupación de la vivienda y licencia de funcionamiento de garajes o piscinas, en el caso de que la construcción estuviera terminada.**
- ▶ **Nota explicativa relativa al precio de la vivienda conteniendo los siguientes datos obligatorios:**
  - Precio total de la venta, que se entenderá que incluye en su caso, los honorarios de agente inmobiliario y el IVA.
  - Forma de pago de la vivienda, incluyendo en su caso cantidades aplazadas, tipos de interés y fecha de vencimientos.

- Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- En el caso de preverse la subrogación del comprador en alguna hipoteca, se indicará: el notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de la misma y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En la nota explicativa se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente.
- ▶ **Si la vivienda no está terminada y se anticipan cantidades para la compra de la misma, dichas cantidades se deberán garantizar mediante aval o contrato de seguro, siendo obligatorio tener a disposición del público una copia de los mismos.**

## **3. El vendedor está obligado a informar al interesado acerca del contenido del contrato, en el que se deberá hacer constar lo siguiente:**

- ▶ Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.
- ▶ Los artículos 1280.1º y 1279 del Código Civil.
  - El artículo 1280.1 establece que los contratos que se celebren con objeto de transmitir bienes inmuebles deberán hacerse constar en documento público.
  - Y el artículo 1279 dispone que cualquiera de los contratantes puede obligar al otro a que el contrato de transmisión de bienes inmuebles se haga constar en documento público.
- ▶ El derecho a la elección de notario que corresponde al consumidor.
- ▶ El nombre y el domicilio del arquitecto y del constructor.
- ▶ Y en el caso de que la vivienda, zonas comunes o elementos accesorios no se encuentran totalmente edificados se hará constar claramente la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.