

## Compra de vivienda nueva: información y derechos

De manera general, sin que este criterio resulte plenamente aplicable a todos los supuestos, se entiende por vivienda nueva aquella que se transmite por primera vez por el promotor o constructor, una vez finalizada su construcción o rehabilitación.

La compra de una vivienda nueva es una de las decisiones económicas más relevantes. Antes de firmar, conviene conocer la información disponible y los derechos que te protegen como persona consumidora.

### Información previa a la compra

Antes de adquirir una vivienda, la empresa promotora está obligada a facilitar información clara y comprensible que permita conocer tanto la promoción como las condiciones de la oferta.

En este sentido, debe identificarse adecuadamente:

- **La empresa promotora**, indicando su nombre o razón social, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- **La vivienda**, incluyendo su plano, la superficie útil, los materiales y calidades de construcción, así como su situación concreta dentro del edificio y el estado de ejecución de la obra.
- **El edificio y la urbanización**, indicando las características de las zonas comunes, los servicios e instalaciones disponibles o las medidas de seguridad previstas, ya que estos elementos forman parte de la decisión de compra.

La información que se ofrece al público a través de folletos, anuncios o cualquier otro medio publicitario debe ser veraz, suficiente y no inducir a error. Además, tiene carácter vinculante, lo que significa que las condiciones anunciadas —como calidades, precios o servicios incluidos— pueden ser exigidas por la persona compradora, incluso cuando no se recojan expresamente en el contrato.

### Condiciones de la compraventa y garantías de la vivienda

---

**Condiciones de compraventa:** Antes de formalizar la compraventa, la persona consumidora debe recibir información completa sobre el precio total de la vivienda, incluyendo los impuestos y los gastos asociados. También **deben explicarse de forma clara las condiciones de pago, los plazos previstos y, en su caso, los intereses aplicables cuando existan pagos aplazados o la posibilidad de subrogarse en un préstamo hipotecario.**

El contrato de compraventa debe redactarse de forma clara, contener toda la información esencial de la operación y reflejar fielmente las condiciones ofertadas. En él deben constar, entre otros aspectos:

- El precio final
- La forma de pago
- La fecha de entrega
- La descripción completa de la vivienda

No se consideran admisibles aquellas cláusulas que permitan modificar el precio sin causa justificada, que impongan al comprador gastos que corresponden al vendedor o que omitan información económica relevante.

Una vez finalizada la obra, la persona promotora debe poner a disposición de las personas compradoras el denominado **Libro del Edificio**, que constituye el conjunto de documentos relativos a la construcción del inmueble. Este documento incluye, entre otros aspectos, el proyecto de obra, los planos definitivos, la memoria de calidades, la identificación de los agentes intervinientes y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. Su finalidad es garantizar un adecuado conocimiento del inmueble por parte de sus propietarios y facilitar su correcta conservación, uso y eventual reclamación por defectos constructivos.

**Garantías:** En el supuesto de que se entreguen cantidades a cuenta antes de la finalización de la obra, estas **deben estar debidamente garantizadas mediante aval o seguro, y depositadas en una cuenta especial.** Esta garantía tiene como finalidad proteger a la persona compradora y asegurar la devolución de las cantidades entregadas, junto con los intereses correspondientes, en caso de que la vivienda no llegue a construirse o no se entregue en las condiciones pactadas.

La normativa establece distintos niveles de responsabilidad respecto a las garantías en función del tipo de defecto que pueda presentar la vivienda. Así, se prevén las siguientes garantías:

- Para daños estructurales que afecten a la estabilidad del edificio: **10 años**
  - Para defectos que comprometan las condiciones de habitabilidad: **3 años**
  - Para defectos de acabado: **1 año**
- 

En todos los casos, **el plazo para ejercer la acción de reclamación es de dos años desde que se manifiesta el daño.**

## Cómo reclamar si hay un problema

---

**Antes de la formalización del contrato**, si surge cualquier incidencia relacionada con la información ofrecida, la publicidad, las condiciones de la oferta o los pagos anticipados realizados, la persona consumidora debe dirigirse en primer lugar a la empresa promotora, como responsable de la información y de la comercialización de la vivienda, con el fin de solicitar su aclaración, corrección o, en su caso, la devolución de las cantidades entregadas.

En relación con estos pagos, conviene tener en cuenta que su recuperación dependerá de lo establecido en el contrato suscrito (por ejemplo, en documentos de reserva) y de la causa por la que no se formalice la compraventa. En todo caso, la normativa protege especialmente las cantidades entregadas a cuenta en viviendas en construcción, que deben estar garantizadas mediante aval o seguro para asegurar su devolución, junto con los intereses, cuando la promoción no se lleve a efecto o no se cumplan las condiciones pactadas.

**Una vez entregada la vivienda**, si se detectan defectos o incumplimientos, la reclamación deberá dirigirse a la persona promotora y, en su caso, a los demás agentes de la edificación (como constructora o dirección facultativa), de acuerdo con el régimen de responsabilidades previsto en la normativa.

En ambos casos, si no se alcanza una solución satisfactoria, la persona consumidora puede acudir, de manera voluntaria, al **Sistema Arbitral de Consumo** como vía

---

alternativa de resolución de conflictos, siempre que la empresa esté adherida o acepte someterse a este procedimiento.

## Ejemplo práctico

Una persona compra una vivienda sobre plano tras ver un folleto publicitario y la información facilitada por la promotora. En ese material se indicaba que el edificio contaría con una piscina comunitaria y zonas ajardinadas.

Cuando finaliza la construcción y se entrega la vivienda, la persona compradora comprueba que la piscina no se ha construido y que las zonas comunes son diferentes a las anunciadas.

Ante esta situación, lo primero es revisar la documentación conservada, como folletos, publicidad o correos electrónicos. Si en ellos se incluían esas características, puede exigir su cumplimiento o, en su caso, solicitar una solución equivalente o una compensación.

Si no se alcanza un acuerdo con la promotora, puede presentar una reclamación. En este tipo de casos, la normativa de consumo establece que la información publicitaria es exigible, incluso cuando no se haya incorporado expresamente al contrato.

## Conviene tener en cuenta

- Toda la información facilitada antes de la compra tiene carácter obligatorio y vinculante, por lo que puede ser exigida en caso de incumplimiento.
  - Resulta especialmente recomendable **conservar toda la documentación** relacionada con la compra, como folletos publicitarios, justificantes de pago y el propio contrato, ya que pueden ser necesarios en caso de reclamación.
  - Cuando la vivienda no se ajusta a lo anunciado, es posible presentar una reclamación, dado que **la publicidad es exigible** conforme a la normativa de consumo.
  - Es obligatorio **garantizar las cantidades anticipadas** en compras sobre plano cuando la vivienda no esté terminada.
  - En caso de aparición de defectos tras la entrega, será necesario atender al tipo de problema para determinar el plazo de garantía aplicable (1, 3 o 10 años).
-

- La persona compradora tiene derecho a **elegir libremente notario** y debe asegurarse de que el contrato refleja de forma clara y equilibrada las condiciones de la operación.

## Preguntas frecuentes

---

### ¿Puedo reclamar si la vivienda es diferente a la anunciada?

Sí, la información publicitaria es exigible conforme a la normativa de consumo.

### ¿Es obligatorio garantizar las cantidades entregadas?

Sí, cuando la vivienda no está terminada, debe avalarse o asegurarse.

### ¿Quién elige el notario?

La persona compradora.

### ¿Qué ocurre si aparece un defecto tras la compra?

Dependerá del tipo de defecto y del plazo de garantía aplicable (1, 3 o 10 años).

### ¿Puedo desistir de la compra antes de firmar la escritura ante notario?

Con carácter general, no existe un derecho de desistimiento reconocido por la normativa en la compraventa de vivienda nueva. La posibilidad de desistir antes de formalizar la escritura **dependerá de lo que se haya pactado en el contrato suscrito con la promotora**, como un documento de reserva o un contrato privado. Cuando no se haya previsto expresamente esta posibilidad, la renuncia puede implicar la pérdida de las cantidades entregadas o la aplicación de penalizaciones. No obstante, el comprador sí podrá resolver el contrato sin penalización en caso de incumplimiento por parte de la promotora, en los términos previstos en la normativa y en el propio contrato.

## Normativa de aplicación

---

- [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](#)
  - [Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas](#)
  - [Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación](#)
-

- [Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios](#)
- [Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación](#) (Comunidad de Madrid)
- [Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio](#) (Comunidad de Madrid)

## Temas relacionados

---

- Compra de vivienda de segunda mano.
- Alquiler de vivienda.
- Hipotecas y crédito inmobiliario.
- Reclamaciones en consumo

## Cierre

---

Contar con información clara antes de firmar permite tomar decisiones con seguridad y ejercer adecuadamente los derechos como consumidor.

**Fecha de publicación: mayo de 2026.**

---

