

COMPRA DE VIVIENDA NUEVA

Antes de comprar, infórmese bien de las características de la vivienda: superficie útil y distribución, funcionamiento de las instalaciones, servicios, comunicaciones, condiciones ambientales, la accesibilidad, gastos de mantenimiento... Guarde los folletos publicitarios y otra documentación relativa a la vivienda, puesto que se podrá exigir.

El vendedor tendrá que tener a disposición del público toda la información relativa a las cédulas urbanísticas y de certificación, normas de la Comunidad de Propietarios, planos y trazado de redes de suministros, descripción de la vivienda y superficie útil, precio total de la vivienda y formas de pago, materiales empleados en la construcción, garantías y modo de empleo y conservación, etc. En la firma del contrato tiene derecho a tener copia de los documentos relativos a esta información. Además, el comprador tiene derecho a elegir al notario y la compañía de seguros con la cual suscribir el seguro de vida obligatoria.

En el supuesto de compra de vivienda sobre planos, el promotor está obligado a proporcionar al comprador la información mencionada y, además, su emplazamiento exacto, fecha de entrega y fase de la construcción. Pida siempre un comprobante por cualquier cantidad que entregue por anticipado.

Los promotores que perciban cantidades anticipadas en la construcción de toda clase de viviendas tendrán que garantizar la devolución de las cantidades libradas, más los intereses legales, mediante contrato a buen seguro o aval solidario, para el caso que la construcción no se inicie o no se libere la vivienda en el plazo convenido.

Si no se iniciara la construcción o la vivienda no hubiera sido entregada en plazo, el comprador podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas por anticipado, incluidos impuestos e intereses legales, o conceder al promotor una prórroga especificando un nuevo periodo con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

El promotor tiene que responder de los daños materiales siguientes:

- ✓ Los causados por vicios o defectos de acabado de la obra, durante un año.
- ✓ Los causados por vicios o defectos de elementos que incumplen los requisitos de habitabilidad, durante tres años.
- ✓ Los causados por vicios o defectos que afectan la cimentación, los apoyos, las vigas, los forjados..., durante 10 años.

NORMATIVA

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección a los consumidores en cuanto a información a suministrar a la compraventa y arrendamiento de viviendas.