

CAMPAÑAS NACIONALES

AÑO: 2018.

OBJETIVO: Verificar el cumplimiento de la normativa vigente.

DENOMINACIÓN: Información en la compraventa de viviendas.

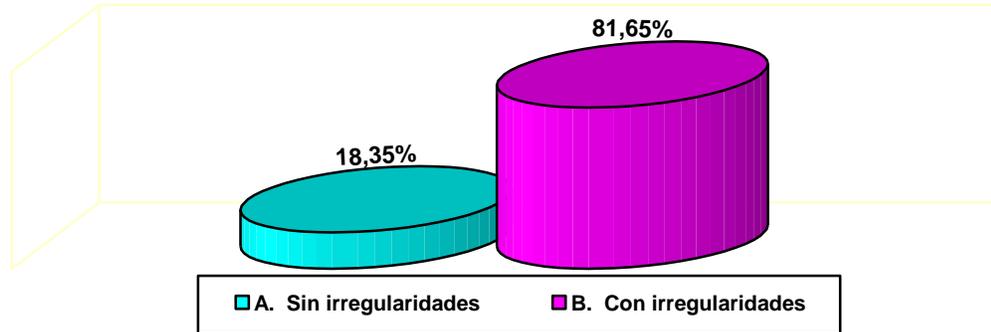
ELEMENTOS ESENCIALES DE CONTROL:

Aspectos relevantes de las actividades desarrolladas en las empresas que repercuten en los derechos de los consumidores y usuarios.

ASPECTOS SIGNIFICATIVOS	ACTIVIDADES INSPECTORAS	
	PROGRAMACIÓN	REALIZADO
CC.AA Participantes	Aragón Castilla-La Mancha Murcia Navarra C. Valenciana	Aragón Castilla-La Mancha Murcia C. Valenciana
Nº servicios a controlar	145	109

A.- ACTUACIONES INSPECTORAS

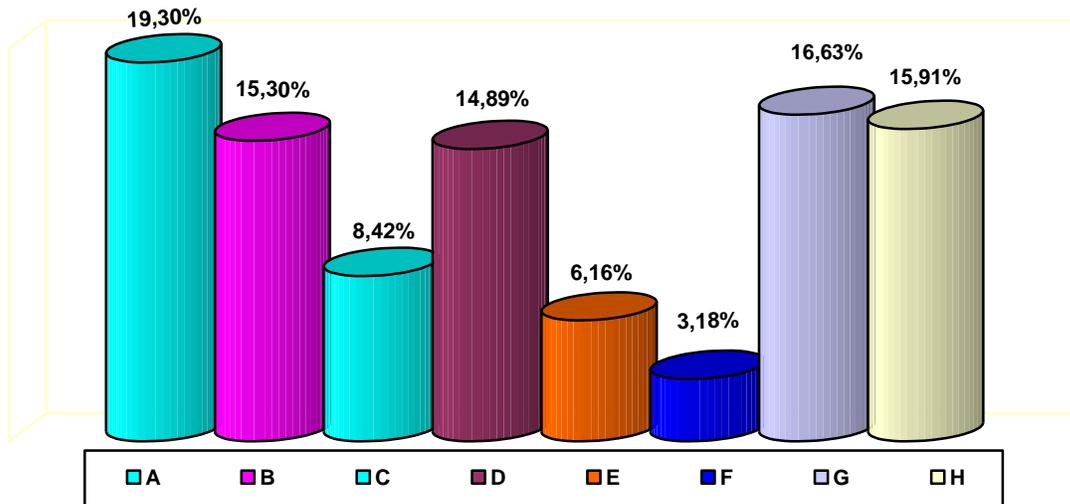
Nº DE SERVICIOS CONTROLADOS:	109	
Nº DE SERVICIOS SIN IRREGULARIDADES Y % (A):	20	18,35
Nº DE SERVICIOS CON IRREGULARIDADES Y % (B):	89	81,65



B.- ASPECTOS CONTROLADOS E IRREGULARIDADES DETECTADAS

Las actuaciones de la inspección se han centrado en los siguientes aspectos:

- 1.- Información genérica a disposición del público. (188).
- 2.- Información a disposición del público relativa a licencias, autorizaciones y obligaciones. (149).
- 3.- Nota explicativa a disposición del público. (82).
- 4.- Documentación contractual de compraventa de viviendas en primera transmisión. (145).
- 5.- Cantidades entregadas a cuenta. (60).
- 6.- Control adicional sobre edificios terminados de vivienda de nueva construcción. (31)
- 7.- Folletos publicitarios o documentos similares. (162)
- 8.- Otra documentación preceptiva. (155)



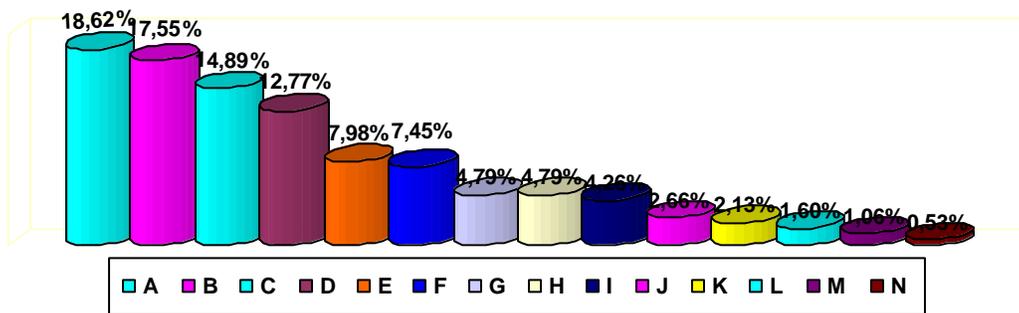
- A.- Información genérica a disposición del público.
 B.- Información a disposición del público relativa a licencias, autorizaciones y obligaciones.
 C.- Nota explicativa a disposición del público.
 D.- Documentación contractual de compraventa de viviendas en primera transmisión.
 E.- Cantidades entregadas a cuenta.
 F.- Control adicional sobre edificios terminados de vivienda de nueva construcción.
 G.- Folletos publicitarios o documentos similares.
 H.- Otra documentación preceptiva.

El total de irregularidades ha sido de 974.

C.- DESGLOSE DE RESULTADOS MÁS SIGNIFICATIVOS

1.- INFORMACIÓN GENÉRICA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO

Las irregularidades encontradas en relación con la información genérica a disposición del público, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



A.- No se dispone de descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble. (35)

B.- No dispone de instrucciones sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia. (33)

C.- No dispone de instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial. (28)

D.- No constan datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo. (24)

E.- No dispone de información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda. (15)

F.- No consta la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor. (14)

G.- No consta si la vivienda se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido en la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de viviendas. (9)

H.- No dispone de la referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios. (9)

I.- No contiene la forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos no indica el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y la fecha de vencimiento de unos y otros. (8)

J.- No consta el domicilio del vendedor. (5)

K.- No consta el nombre o razón social del vendedor. (4)

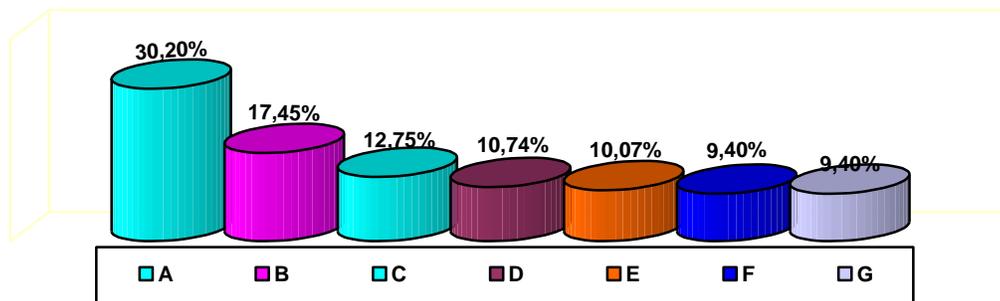
L.- No informa del precio total de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago. (3)

M.- No dispone de la descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil. (2)

N.- No dispone de la descripción general del edificio en el que se encuentra la vivienda, incluidas las zonas comunes y de los servicios accesorios. (1)

2.- INFORMACIÓN A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO RELATIVA A LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OBLIGACIONES

Las irregularidades encontradas en relación con la información a disposición del público relativa a licencias, autorizaciones y obligaciones, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



A.- En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión, en relación con la forma en que está previsto documentar el contrato, no consta el derecho a la elección de notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer un notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio. (45)

B.- No consta la fecha de entrega y fase en que se encuentra la edificación, en el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados. (26)

C.- No dispone de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad. Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta. (19)

D.- No dispone de información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda. (16)

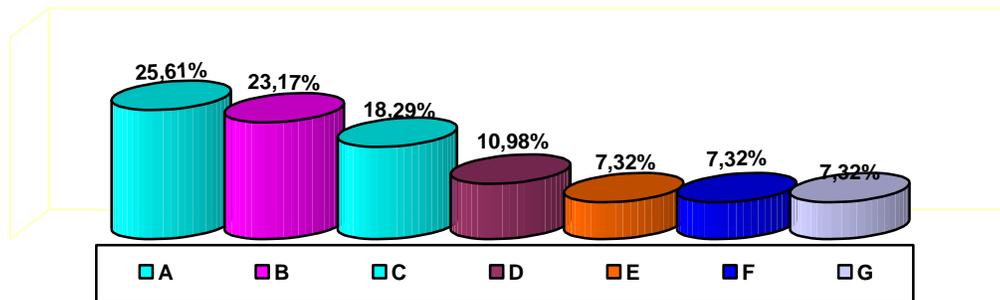
E.- En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión no figura la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. (15)

F.- Al tratarse de primera transmisión, no se indica el nombre y domicilio del arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor. (14)

G.- No dispone de copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios. (14)

3.- NOTA EXPLICATIVA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO.

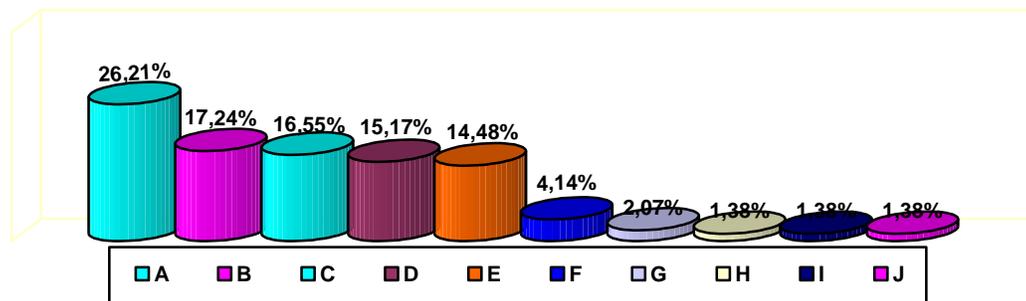
Las irregularidades encontradas en relación con la nota explicativa a disposición del público, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



- A.- Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda no se indica con claridad el notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de esta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades. (21)
- B.- No se hace constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente antes de la formalización de la operación. (19)
- C.- No contiene las garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado. (15)
- D.- No contiene los medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas. (9)
- E.- No contiene el precio total de la venta, incluyendo los honorarios de Agente, en su caso, y el IVA. (6)
- F.- No contiene la forma de pago. (6)
- G.- En el caso de preverse aplazamientos no se indica el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y la fecha de vencimiento de unos y otros. (6)

4.- DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN PRIMERA TRAMISIÓN.

Las irregularidades encontradas en relación con la documentación contractual de compraventa de viviendas en primera transmisión, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



- A.- En los contratos no consta la referencia a los artículos 1.280, 1º y 1.279 del Código Civil. (38)
- B.- No consta en el contrato el derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor. (25)
- C.- No figura en los contratos que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor. (24)
- D.- No cumple con la prohibición de la inclusión de cláusulas que supongan la repercusión al comprador de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no los sean directamente imputables. (22)
- E.- En el caso de producirse reformas de obra motivadas por causas no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, no han sido previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberían dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca. (21)
- F.- No dispone de modelo de contrato de compraventa con sus condiciones generales y especiales. (6)
- G.- En el caso de producirse reformas que propongan los adquirentes, no han sido objeto de formalización documental conteniendo sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados. (3)
- H.- En los casos de pago diferido, no figura de manera clara en el contrato, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier

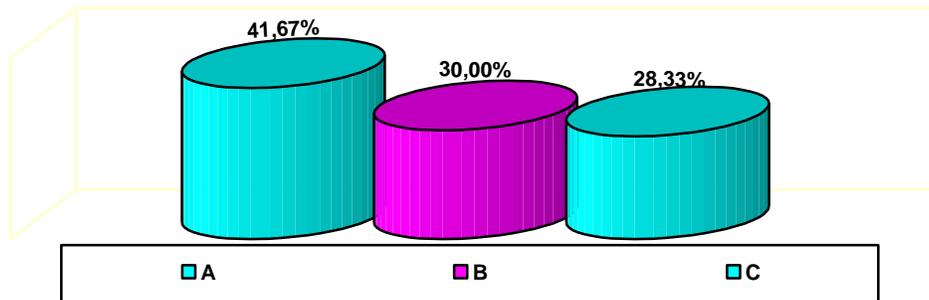
forma facultan al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato. (2)

I.- No cumple con la prohibición de la inclusión de cláusulas que impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación). (2)

J.- El contrato no está redactado con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato. (2)

5.- CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA.

Las irregularidades encontradas en relación con las cantidades entregadas a cuenta, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



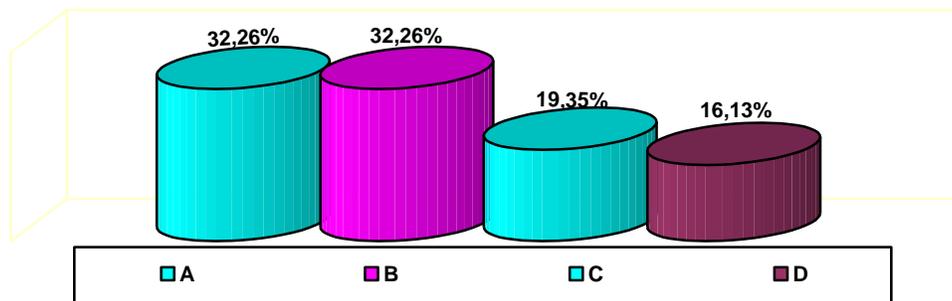
A.- Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, en la publicidad de la promoción de viviendas con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, no consta que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos conforme a la Ley 38/1999, haciendo mención expresa de la entidad aseguradora o avalista garante, y la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial. (25)

B.- No se garantiza por el promotor de viviendas (incluidas cooperativas) y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito. (18)

C.- No se cumple por parte de los promotores de viviendas, (incluidas cooperativas) y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, el que pueda percibirse las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y únicamente podrá disponer para ello. (17)

6.- CONTROL ADICIONAL SOBRE EDIFICIOS TERMINADOS DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

Las irregularidades encontradas en relación con el control adicional sobre edificios terminados de vivienda de nueva construcción, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



A.- El promotor y el constructor no tienen suscritos los seguros previstos en el Art.19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación. (10)

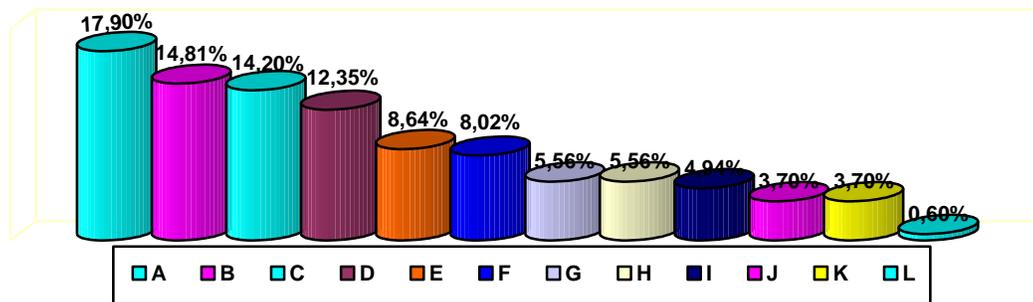
B.- Junto al proyecto toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores constituirán el Libro del Edificio. Este no es entregado a los usuarios finales del edificio. (10)

C.- No existe certificado final de obra o de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación o su solicitud. (6)

D.- No existe la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. (5)

7.- FOLLETOS PUBLICITARIOS O DOCUMENTOS SIMILARES.

Las irregularidades encontradas en relación con los folletos publicitarios o documentos similares, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



- A.- No figuran los datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo. (29)
- B.- No se indica el periodo de validez que tienen las menciones expresadas anteriormente. (24)
- C.- No se hace constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación. (23)
- D.- No constan los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la información a que se refieren los apartados anteriores. (20)
- E.- No figura el nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador. (14)
- F.- Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda no se indica con claridad el notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de esta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades. (13)
- G.- No figura el precio total de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago. Se entenderá, que incluyen, los honorarios de Agente y el IVA. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros. (9)
- H.- No contiene los medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas. (9)
- I.- No contiene las garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado. (8)

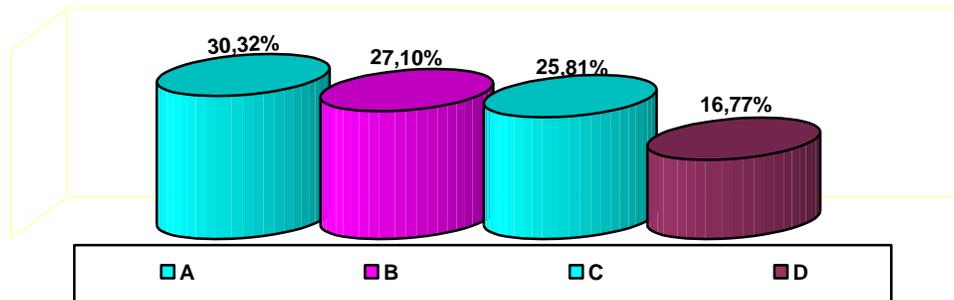
J.- No figura la referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios. (6)

K.- No figura la descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios. (6)

L.- No constan los datos sobre su ubicación. (1)

8.- OTRA DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA.

Las irregularidades encontradas en relación con otra documentación preceptiva, se desglosan de mayor a menor grado en el diagrama siguiente:



A.- El establecimiento no tiene hojas de reclamaciones a disposición del público, (47)
B.- El establecimiento no exhibe el cartel anunciador de la existencia del libro de quejas y reclamaciones en lugar visible, de forma que el consumidor pueda conocer claramente su existencia. (42)
C.- En toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de edificio o unidad del edificio no se incluye la Etiqueta de Eficiencia Energética o no figura en ésta si se refiere al proyecto o al edificio terminado o existente. (40)
D.- No se pone a disposición de los compradores el Certificado de Eficiencia Energética, según se refiera al proyecto o al edificio terminado o existente. (26)

RECOMENDACIONES

AL CONSUMIDOR:

El consumidor debe conocer los derechos que le asisten en materia de servicios, para poder hacerlos valer optando por la prestación de los servicios exclusivamente, en aquellos establecimientos que le garanticen una información correcta y adecuada.

AL SECTOR:

Es necesario que el sector implicado en la prestación de estos servicios tenga un conocimiento exhaustivo de la normativa aplicable a la actividad desarrollada, a fin de observar un estricto cumplimiento de los requisitos que se le imponen. Asimismo, los operadores implicados en la comercialización de los mismos a fin de observar un estricto cumplimiento de dicha normativa.

Nota: Información elaborada en el seno de la Comisión de Cooperación de Consumo.