

DE INTERES PARA EL CONSUMIDOR

INFORMACION OBLIGATORIA Y NECESIDAD DE LOS CONTRATOS EN LA COMPRA Y ALQUILER DE VIVIENDAS

*La vivienda constituye en la actualidad un producto de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o alquiler constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor.

*En el mes de mayo ha sido aprobada una norma de protección a los consumidores en este tema, que obliga a los vendedores y promotores de viviendas y a los propietarios de viviendas de alquiler a suministrar una información necesaria a los compradores o inquilinos.

*Esta información se refiere entre otros a:

-Los planos de la vivienda y de las instalaciones (electricidad, gas, agua, calefacción), así como su garantía.

-Los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos aislamientos térmicos y acústicos.

-Datos de identificación en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrita en él.

-Precio total o alquiler de la vivienda y forma de pago.

*Los promotores de viviendas tendrán a disposición de los compradores:

-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.

-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.

-Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

-Forma en que está previsto realizar el contrato con sus condiciones generales y particulares.

-Si la vivienda no estuviese totalmente edificada se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

-Cuando se trate de primera venta se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público una nota explicativa que contenga los siguientes datos:

1º Precio total de la venta, que se entenderá que incluye en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto.

2º Forma de pago. 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.

3º Identificación de cualquier operación de crédito que repercuta



en la vivienda y de la cual tenga que hacerse cargo el comprador, con expresión de cantidades y vencimientos.

4º Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él aplazado.

También se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente.

*A la firma del contrato todo adquirente de vivienda tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos referidos anteriormente.

*Los CONTRATOS de compra-venta o alquiler de viviendas deberán estar redactados con la debida claridad y sencillez. Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio entre las partes, lo que implica la prohibición de incluir condiciones o cláusulas que:

1º No reflejen con claridad o no expresen, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre las amortizaciones pendientes y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma permitan al vendedor incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

2º Cláusulas que impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, como prestaciones impuestas sin la libre aceptación o rechazo del comprador o inquilino de la vivienda.

3º Cláusulas que supongan perjuicio, preferentemente económico, para el comprador o inquilino por fallos, defectos o errores administrativos o bancarios de los que no sea responsable.

4º Cláusulas que impongan en la primera venta de viviendas, la obligación del comprador de abonar los gastos de la titulación de la vivienda (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o su cancelación), que por Ley, o por naturaleza corresponden al vendedor.

El incumplimiento de cualquiera de los preceptos señalados en la normativa aprobada recientemente se considera infracción en materia de protección al consumidor y por lo tanto puede ser reclamado o denunciado a través de los organismos competentes en consumo, como son las Oficinas Municipales de Información al Consumidor.

OMIC - La Solana

