

## ▲6. A la hora de buscar financiación

Comprueba las condiciones del préstamo hipotecario suscrito para la construcción de la vivienda y, en su caso, la aceptación del banco para que puedas subrogarte en la misma. Debes saber que según la legislación vigente, no estás obligado a subrogarte en el crédito que fue solicitado para la construcción de la vivienda ni a soportar los gastos de cancelación, en el caso de que decidas obtener un préstamo hipotecario nuevo. No obstante, si decides hacerlo, debes saber que te ahorrarás el I.A.J.D por este concepto, si bien producida la subrogación, en el futuro serán de cuenta del comprador los gastos de cancelación de la hipoteca.

Para la concesión de este préstamo hipotecario deberá tasarse la vivienda, lo que supone el correspondiente coste, que seguramente cargará la entidad bancaria.

Debes saber que para que la hipoteca constituida tenga validez debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad. La entidad financiera que escojas se encargará de gestionar la inscripción de las escrituras previas a la hipoteca. Por este servicio de gestoría tendrás que asumir un coste adicional además de pagar en el momento de la firma una provisión de fondos a la gestoría.

## ▲7. Conoce tus derechos

### Sobre la fecha de entrega de la vivienda

Cuando se trate de vivienda en construcción y mientras dure la obra, los promotores vienen obligados a garantizar la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, para el caso de que la construcción no se inicie o no se ponga a disposición del comprador en las condiciones legalmente establecidas para su uso en el plazo convenido.

### El comprador

Podrá exigir responsabilidades a los distintos agentes que hayan intervenido en el proceso edificatorio.

- Por los daños materiales causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de obra que se pongan de manifiesto en el plazo de 1 año.
- Por los daños materiales por vicios que afecten a la habitabilidad del edificio por un plazo de 3 años.
- Por los defectos constructivos estructurales que pudieran aparecer durante un plazo de 10 años que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. Respecto de éstos últimos la Ley exige al promotor que tenga contratado un Seguro Decenal sin el cual no podrá transmitir la vivienda.

Además de los anteriores plazos de garantía, la ley establece plazos para la reclamación. Así, hay que distinguir claramente el plazo dentro del cual se manifiestan los defectos del plazo que disponemos desde ese momento para reclamarlos, que en todo caso es de dos años.



[www.asprima.es](http://www.asprima.es)

ASPRIMA es:

- ▲ Asesoramiento
- ▲ Calidad
- ▲ Colaboración
- ▲ Comunicación
- ▲ Formación
- ▲ Investigación
- ▲ Punto de encuentro
- ▲ Promoción

## ¿QUIÉNES SOMOS?

La **Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid** es una organización empresarial, su principal objetivo es defender los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, siendo su norma primordial el servicio a la sociedad y el diálogo con las Administraciones Públicas para intentar buscar soluciones a los problemas que afectan al sector.

¿Necesitas ayuda?

Llámanos: 91 522 90 11

Estaremos encantados de ayudarte

Asociación de Promotores  
Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)

c/ Diego de León 50, 2ª planta  
28006 Madrid



[www.asprima.es](http://www.asprima.es)



Guía para la compra  
de una vivienda  
nueva

Edición 2017



## Guía para la compra de una vivienda nueva\*

Comprar una casa es una decisión que debe tomarse con cierta cautela, por ello queremos poner a tu alcance esta guía con los puntos fundamentales que debes tener en cuenta antes de comprar una vivienda.

\* El presente documento ofrece información general cuando se trata de primera entrega y el comprador es una persona física. En cuanto a la tributación, hay que tener en cuenta que la normativa tributaria puede verse modificada en cualquier momento bien sea creando nuevos impuestos, tasas o contribuciones, o bien modificando los ya existentes. También puede que en algunos de ellos existan bonificaciones u otras condiciones especiales por razón del propietario/comprador. Le recomendamos que consulte a las distintas administraciones tributarias en cada momento.



### ▲1. Tómate el tiempo necesario para descubrir qué es lo que quieres

Pregúntate cómo, dónde y cuánto. Ten en cuenta que la publicidad de las viviendas tiene que ser objetiva y cierta y no debe provocar confusión. Las características de la vivienda (ubicación, construcción, servicios...) así como las condiciones de adquisición que se incluyan en la oferta, son exigibles.

Debes saber que existen una serie de obligaciones de información para la oferta y publicidad dirigida a la venta de viviendas, que deben estar a disposición del público:

- El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del vendedor o arrendador.
- Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, garantías de las mismas y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.
- 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.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- 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 y servicios accesorios. Forma de pago.

### ▲2. Conoce los gastos e impuestos por la compra de una vivienda

En caso de vivienda de nueva construcción, la compra está sujeta al pago del **IVA.**, actualmente al tipo del 10%, y al pago del **I.A.J.D** (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados), por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. En la Comunidad de Madrid, en cuanto al I.A.J.D, se establece un tipo gradual en función del valor real de la vivienda que incluye los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes, siendo el tipo máximo del 0,75% sobre el valor de la vivienda.

Además, si la compra se hace con constitución de hipoteca, también corresponderá pagar el **I.A.J.D** (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) y la Ley obliga a su **tasación**, lo que supone el coste de la responsabilidad hipotecaria. Ahora bien, en el caso de que te subrogues en la hipoteca ya existente sobre la vivienda, no será necesario pagar este **I.A.J.D** que ya ha sido satisfecho por el promotor, si bien producida la subrogación, en el futuro serán de cuenta del comprador los gastos de cancelación de la hipoteca.

Finalmente, en cuanto a los gastos notariales y registrales por el otorgamiento de la escritura e inscripción de la compraventa y, en su caso del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad, corresponden al comprador los gastos de primera copia y posteriores de la escritura, de la inscripción en el Registro de la Propiedad y de los impuestos (IVA y Actos Jurídicos Documentados). Mientras que el vendedor debe pagar los gastos de plusvalía de la vivienda y los de titulación de la finca de la escritura original.

Debes saber que el comprador tiene derecho a la elección de Notario donde vaya a otorgarse la escritura de compraventa, siempre y cuando dicho Notario tenga competencia territorial en relación al lugar de ubicación de la vivienda o del domicilio de las partes.

### ▲3. Infórmate antes de firmar el contrato

Los promotores de viviendas están legalmente obligados a tener a tu disposición una serie de datos y documentos relativos a la obra. Algunos de ellos estarán desde su inicio, mientras que otros se irán generando en el curso de la misma. La mayoría de esta documentación se encuentra en el Libro del Edificio, que el promotor está obligado a elaborar durante el curso de la obra y entregar a su finalización a la Comunidad de Propietarios:

#### ▲ La empresa

- Su nombre o razón social, domicilio y los datos de inscripción en el Registro Mercantil, en su caso. Si se trata de una vivienda nueva, es obligatorio indicar el nombre y domicilio del arquitecto y del constructor.

#### ▲ La vivienda

- Plano del edificio con descripción de las zonas comunes y de los servicios accesorios, de la vivienda (con indicación de su superficie útil y distribución) y del trazado de las redes de suministro (electricidad, agua, climatización, etc.), así como las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el edificio.
- Memoria de calidades.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- En el caso de que la vivienda o las zonas comunes estén sin terminar, se debe indicar el estado en que se encuentra la obra y la fecha de su entrega.
- Los datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad si está inscrito o mención de que no lo está.
- Copia de la licencia de obra, de la cédula urbanística y de la licencia de primera ocupación de la vivienda, si las hay.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, si existen, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.
- Certificado y etiqueta de Eficiencia Energética (Fase de Proyecto/Edificio terminado).

#### ▲ El precio

- Precio de la vivienda e impuestos (en el caso de vivienda nueva, deberás pagar el IVA y el IAJD).
- Forma y medios de pago.
- Seguro o aval que garantice las cantidades entregadas a cuenta. Datos de la cuenta especial en la que hayan de ingresarse estas cantidades.
- Descuento de las cantidades entregadas a cuenta del importe total de la venta.

### ▲4. Conoce quién es el promotor

Los promotores asociados a ASPRIMA suscriben un Código Ético por el que, entre otras obligaciones, asumen las de respetar la legalidad y los criterios de una correcta práctica empresarial, no incurrir en sus actuaciones de publicidad y comercialización en ningún engaño ni incorrección y responder frente a sus clientes, en los términos contractualmente establecidos, respecto a precios, formas de pago, garantía de las cantidades a cuenta, calidades y plazos de entrega, sin repercutir injustificadamente sobre aquellos incrementos de precio, retrasos en plazos de entrega ni ninguna otra modificación indebida respecto a las condiciones contractualmente establecidas.

### ▲5. El contrato de compraventa

A través del “Sello ASPRIMA”, la Asociación revisa el clausulado de los contratos de compraventa de viviendas de las promociones de las empresas asociadas que así lo solicitan, a los fines de garantizar que los mismos cumplen con la normativa en materia de consumidores y usuarios y no contienen cláusulas abusivas.

En este sentido el comprador debe saber que los documentos contractuales de compraventa de viviendas deberán ir redactados 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.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, 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.

B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal.

A tales efectos las reformas de obra, motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes, quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

C) Supongan la repercusión al comprador de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no sean directamente imputables.

D) 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).