

registro de la propiedad

Es un servicio público donde podemos consultar los datos que nos interese conocer sobre la vivienda que vamos a adquirir, tales como: metros cuadrados, quiénes son los actuales propietarios, qué participación tienen, cargas que pesan sobre la vivienda. Ej.: hipotecas, servidumbre, embargos...

Debemos exigir que la hipoteca que haya podido realizar el anterior propietario, además de estar pagada haya sido cancelada.

responsabilidad y garantías

Las personas que intervienen en el proceso de edificación tienen ante los propietarios afectados las siguientes responsabilidades, además de las contractuales:

- Durante diez años, por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga u otros elementos estructurales.
- Durante tres años, por los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda.
- Durante un año, por los vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras.

En caso de que no se pudiera individualizar la causa del daño el promotor responderá solidariamente con los demás agentes que hayan intervenido en la edificación. Las acciones para exigir esta responsabilidad deberán ejercerse en el plazo máximo de dos años a contar desde que se produzcan los daños.

SERVICIOS PROVINCIALES DE
CIUDADANÍA Y DERECHOS
SOCIALES
(Sección de Consumo)

HUESCA
San Jorge, 65
Tel. 974 247 229

TERUEL
San Vicente de Paúl, 1
Tel. 978 654 026

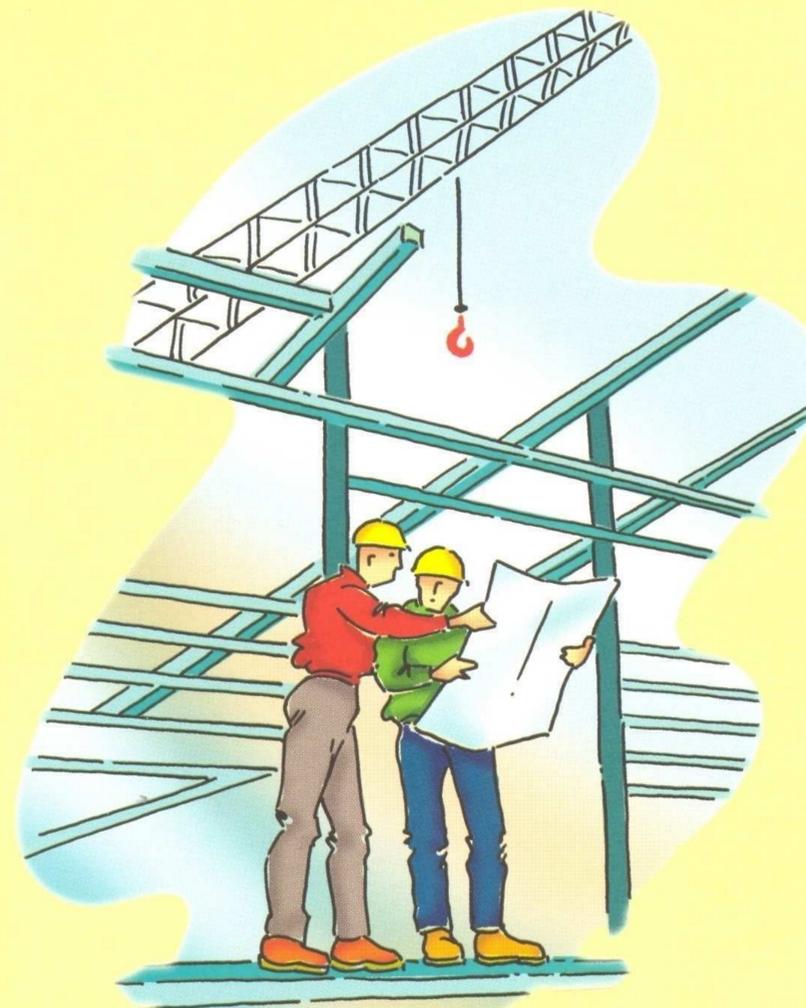
ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 3
Tel. 976 715 243 / 976 715 897

DIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN
DE CONSUMIDORES Y USUARIOS
Plaza del Pilar, 3
50003, Zaragoza

www.aragon.es/consumo

ATENCIÓN AL CONSUMIDOR

900 12 13 14



¿Qué exigir?

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

 GOBIERNO DE ARAGON

Información

que deben suministrarle
la constructora, inmobiliaria
o promotora

Las empresas vendedoras deben tener a disposición del público los siguientes datos:

- Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el Registro Mercantil del vendedor.
- Plano general y de servicios (agua, gas, electricidad), tanto del edificio como de la vivienda.
- Superficie útil del edificio y vivienda.
- Memoria de materiales empleados.
- Instrucciones del uso y conservación de las instalaciones.
- Datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito.
- Precio total y forma de pago.
- Copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios si ya está constituida.
- Información de los tributos que graven la vivienda y su utilización.
- Seguro de daños y vicios ocultos.
- Se informará con toda claridad de la fecha de entrega y fase en que se encuentran las partes no edificadas todavía.
- Si se trata de una primera venta se especificará el nombre y domicilio del arquitecto y constructor.

recuerde en relación con los préstamos hipotecarios

- Elegir el más conveniente según las necesidades, comparando detenidamente todos los que se ofertan.
- El comprador no está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario concertado por el promotor.



En todo caso, las reclamaciones podrán resolverse por voluntad de las partes en el Sistema Arbitral de Consumo.

el contrato

El contrato de compraventa podrá documentarse en escritura pública ante notario. La elección del notario corresponde siempre al consumidor.

Las cláusulas del contrato deberán redactarse con claridad y sencillez, respondiendo siempre al principio de buena fe y justo equilibrio entre las partes.

Es aconsejable solicitar el contrato de compraventa antes de firmarlo para su estudio, y pedir asesoramiento jurídico si alguna de sus cláusulas no se comprenden.

Quedan prohibidas las siguientes cláusulas:

- Las que no reflejen con claridad los datos relativos a pagos o cantidades aplazadas.
- Las que supongan un aumento en el precio cuando éste no sea motivado por nuevas prestaciones adicionales, siempre y cuando el comprador pueda o no aceptarlas.
- Las que hagan pagar al comprador los gastos derivados de defectos o errores que no le correspondan.
- Las que supongan en la primera venta de la vivienda un aumento de gastos que no le corresponda pagar al comprador tales como: obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción, división o cancelación.

precio de venta

La información sobre el precio de venta y condiciones de pago será clara y detallada, debiendo tener a disposición del público y de las autoridades competentes los siguientes datos:

- Precio total de venta que incluirá honorarios del agente y los impuestos correspondientes.
- En el caso de que exista aplazamiento en el pago, se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por el principal e interés y fecha de vencimiento de unos y otros.
- Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- Si se subroga libremente el consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía sobre la propia vivienda, se indicará con claridad entre otros datos su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
- Garantías que debe constituir el comprador por el precio o la parte del aplazado. Siempre se hará constar que, del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta antes de la formalización de la compraventa.

NO OLVIDE QUE EN RELACIÓN CON LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA COMO SEÑAL QUEDA ESTABLECIDO QUE:

- Si el comprador renuncia a la compra de la vivienda, pierde la señal.
- Si quien desiste es el vendedor, debe devolver el doble de la señal entregada.

impuestos que gravan la adquisición de la vivienda

La primera venta está gravada con el I.V.A. aplicándose la tarifa reducida del 7%, más el 1% del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

La segunda venta está gravada con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, aplicándose también la tarifa del 7%.

La PLUSVALÍA es un impuesto local que grava el incremento del valor del terreno, y que corresponde abonar al vendedor.

