

La oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas

La oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas

Regulación: **Real Decreto 515/1989, de 21 de abril de 1989** en conexión con los principios que informan a la LGCU y a la Ley General de Publicidad.

¿Qué condiciones deben reunir la oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas?

- Deberá adaptarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.
- Deberá hacerse de manera que no induzca, ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

¿Cuál es la información que los vendedores o arrendadores de viviendas han de tener a disposición del público, y, en su caso, de las autoridades competentes?

- 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 y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en 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, y 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 identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

Se trata de una información sobre los datos más relevantes de la vivienda, evitando que el que pretende comprarla o arrendarla se forme una imagen equivocada sobre ella.

***Si se entregan folletos o documentos similares debe constar en ellos los lugares en que se encuentra a disposición del público la referida información.**

Cuando se promocionan viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

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, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios".

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".

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

Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.)

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

- Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

- Los artículos 1280.1º y 1279 del Código Civil.
- El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio".
- En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados 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 transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

Información a cargo del vendedor

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

- Precio total de la venta incluyendo los honorarios de agente y el IVA, si la venta está sujeta a este impuesto o la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Forma de pago: En caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha del vencimiento de unos y otros.
- Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponda a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
- Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte del aplazado.
- Se hará 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.
- En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de Julio.

¿Qué ocurre si el constructor no comienza la construcción o no la finaliza en el plazo señalado?

Implica una opción para el comprador, que puede optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el 6 por 100 de interés anual, o conceder una prórroga.

Circunstancias que deben constar en los folletos o documentos similares

Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y además los siguientes:

- El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en 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, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

Datos identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

- Los artículos 6 y 7 del Real Decreto 515/1989 de 21 de Abril de 1989, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas.
- Los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la referida información.

Obligación de entregar una copia de los citados documentos

En el momento de la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del citado Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los referidos documentos informativos.

***Hay que tener en cuenta que todos los datos que constan en los folletos o documentos similares serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado (artículos 3.2 del Real Decreto de 21 de Abril de 1989 y 8.1 de la LGCU).**