

# Guía Breve Información sobre Vivienda



Dirección General de Comercio  
y Consumo  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,  
EMPLEO Y HACIENDA

**Comunidad de Madrid**





**ASOCIACIÓN EMPRESARIAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA**

calle Zabaleta, nº 9 • Madrid 28002

Tel. 91 444 88 10 • Fax: 91 444 88 23

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



# ÍNDICE

<b>COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE DE NUEVA CONSTRUCCIÓN</b> .....	4
1.- QUÉ INFORMACIÓN DEBE RECIBIR AL COMPRAR UNA VIVIENDA.....	4
2.- CONTRATACIÓN.....	5
2.1.- Reserva de la vivienda.....	5
2.2.- Contrato privado de compraventa.....	6
2.3.- Escritura pública.....	6
2.4.- Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.....	6
3.- PRECIO.....	8
4.- CONSEJOS PARA LA COMPRAVENTA.....	8
5.- OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.....	9
5.1.- Acceso a través de una cooperativa.....	9
5.2.- Acceso a través de una comunidad de propietarios.....	10
<b>COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE DE SEGUNDA MANO</b> .....	11
1.- CONSEJOS GENERALES.....	11
Certificado de eficiencia energética.....	11
2.- CONTRATACIÓN.....	11
3.- PRECIO / IMPUESTOS.....	12
<b>VIVIENDA ADQUIRIDA A TRAVES DE UN AGENTE INMOBILIARIO</b> .....	12
1.- EL AGENTE INMOBILIARIO.....	12
2.- CONTRATACIÓN.....	12
<b>ALQUILER DE VIVIENDA</b> .....	13
1.- DEFINICIÓN.....	13
2.- CONTRATO.....	13
3.- RENTA.....	13
4.- OBRAS EN LA VIVIENDA.....	14
4.1.- Obras de conservación.....	14
4.2.- Obras de mejora.....	14
4.3.- Obras del arrendatario.....	14
5.- DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	15
6.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	15
7.- CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER.....	16
<b>VIVIENDA PROTEGIDA</b> .....	16
Líneas de actuación de la Comunidad de Madrid en vivienda protegida.....	17
<b>CÓMO RECLAMAR</b> .....	18
1.- LA MEDIACIÓN DE CONSUMO.....	18
2.- SISTEMA ARBITRAL DE CONSUMO.....	18
<b>DICCIONARIO DE TÉRMINOS</b> .....	19
<b>PREGUNTAS MÁS FECUENTES</b> .....	21
<b>LEGISLACIÓN BÁSICA</b> .....	23

## COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

La compra de una vivienda es probablemente la inversión más importante que haga usted en su vida por lo que antes de decidirse lea atentamente estas indicaciones:

### 1. QUÉ INFORMACIÓN DEBE RECIBIR AL COMPRAR UNA VIVIENDA

El promotor tiene las siguientes obligaciones:

- Informar de forma veraz, eficaz y suficiente sobre las características esenciales de las viviendas locales, garajes y anejos que ofrece. Podrá exigir el cumplimiento del contenido de la publicidad aun cuando no figure expresamente en el contrato celebrado.
- Poner a disposición del interesado una serie de documentación, entre otros, la relativa al seguro decenal, conforme le exige al promotor la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, para los daños causados por vicios o defectos que afecten a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio y el documento de garantía de devolución de las cantidades a cuenta con intereses, para el caso de vivienda sin terminar.
- Facilitar información exhaustiva sobre el precio y forma de pago, medios de pago, garantías que ha de constituir el promotor y el descuento de las cantidades a cuenta.
- Si la venta se hace sobre plano, en el momento de la entrega material del edificio, se hará constar en un acta que el promotor ha puesto a disposición de los adquirentes el Libro del Edificio y que se cuenta con las licencias o autorizaciones para su primera ocupación uniéndose copias de las mismas a los documentos.
- Poner a disposición de los compradores de viviendas un Certificado de Eficiencia Energética.

El Certificado de Eficiencia Energética es un documento que contiene información sobre las características energéticas del edificio o de parte del mismo, para que el potencial comprador de la vivienda puede hacerse una idea del gasto en energía que supondrá vivir en ella.

Si la vivienda está en la Comunidad de Madrid, el certificado de eficiencia energética debe inscribirse en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

La etiqueta energética, que debe utilizarse en toda la publicidad para venta, es el distintivo que permite constatar que un inmueble cuenta con la correspondiente calificación energética.

En edificios construidos a partir de 2007, el Certificado de Eficiencia Energética deberá constar en el libro del edificio (de no contar con el citado libro, se podrá solicitar copia del mismo en el colegio de arquitectos correspondiente).

En edificios construidos antes de 2007, el propietario deberá solicitar la elaboración del certificado a un técnico certificador, ya sea calificando el edificio o una parte del mismo (vivienda o local).

El certificado tendrá una validez máxima de 10 años desde su emisión.

## 2. CONTRATACIÓN

En el ordenamiento español (**artículo 1.255 del Código Civil**) existe el principio de libertad de contratación (las partes pueden pactar lo que estimen oportuno). Por ello, es conveniente consultar con un profesional el contenido del contrato, especialmente en el caso de contratos con **condiciones generales de la contratación**, es decir, contratos tipo en los que una parte se limita a aceptar o rechazar la oferta realizada por la otra parte, sin posibilidad de modificarla.

En estos contratos, las cláusulas no negociadas individualmente deben ser claras y sencillas, sin reenvíos a otros textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente.

Un juez puede declarar abusivas las cláusulas no negociadas individualmente. Y se tendrán por no puesta en el contrato.

### 2.1. Reserva de la vivienda

Cuando se ha tomado la decisión de comprar la vivienda, el siguiente paso es “reservarla”, a efectos de que se retire de la venta la vivienda que nos interesa. Es importante conocer que los términos reserva, señal y arras son sinónimos, en los tres casos nos encontramos ante contratos preparatorios a la compraventa.

Dentro de las arras las más habituales en el tráfico jurídico son:

- **Arras confirmatorias**, también conocidas como “paga y señal”. Las partes contratantes firman un contrato que confirma su intención, uno de comprar y el otro de vender, entregando el comprador una cantidad de dinero a cuenta del precio final de la vivienda.  
Desde que se firma el contrato de arras confirmatorias, tanto el vendedor como el comprador pueden exigir el cumplimiento del contrato. El comprador podrá exigir al vendedor la venta en el precio que se ha pactado y el vendedor podrá exigir al comprador la compra en el precio acordado.
- **Arras penitenciales**. Cuando en el contrato de arras que vamos a firmar aparece la referencia o mención expresa al artículo 1.454 del Código Civil se tratará de las arras penitenciales. En este caso, las dos partes pueden retractarse: el vendedor de vender, devolviendo al comprador el doble de lo recibido, y el comprador de comprar, perdiendo la cantidad entregada.

Dado el elevado precio de las viviendas, y para el caso de que no pueda obtener la financiación necesaria, puede proponer al promotor que condicione la validez de su reserva a la obtención de dicha financiación, con el compromiso de devolución de la misma en caso de no conseguirla.

## 2.2. Contrato privado de compraventa

En la compraventa de vivienda de obra nueva es frecuente que con carácter previo a la formalización, ante notario, de la escritura de compraventa se firme un contrato de compraventa privado, aunque no es obligatorio. Debemos tener en cuenta que lo que se pacte en este contrato privado sólo tiene fuerza vinculante entre las partes contratantes. Por eso, es importante comprobar que la escritura posterior recoge los mismos aspectos ya pactados en el contrato privado.

El contrato ha de contener:

- 1) Identificación de las partes intervinientes en el contrato.
- 2) Una determinación clara del **objeto del mismo**, es decir una descripción de la vivienda indicando todas las cuestiones de relevancia que debamos conocer.
- 3) **Condiciones de adquisición** entre las que se incluye el precio, con especificación de los gastos que asumiremos y la forma de pago.
- 4) La **fecha de entrega de llaves**. Es recomendable pactar una cláusula penal, llamada **cláusula de precario**, para el caso de retraso en la entrega.
- 5) La **fecha de escrituración**.
- 6) La **posibilidad de modificación del proyecto original** por causas ajenas a los transmitentes o por acuerdo entre las partes.
- 7) Consignar las **servidumbres y cargas**.
- 8) Participación de los **elementos comunes** del edificio.

## 2.3. Escritura pública

Tanto para el caso de haber firmado un contrato de compraventa privado como un contrato de arras, cualquiera de las partes puede requerir a la otra la elevación del documento a escritura pública. La escritura pública se otorga ante Notario y permite la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

Las partes pueden pactar la designación de Notario. En caso de no hacerlo, su elección corresponde al consumidor si bien deberá tener conexión territorial con el inmueble objeto del contrato o las partes contratantes, para evitar desplazamientos a otras provincias.

## 2.4 Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación

Independientemente de las responsabilidades establecidas en los contratos de compraventa, todos los agentes que intervienen en la edificación, responden ante los propietarios y terceros adquirentes.

- El **promotor**, aunque no construya, responde, junto a otros agentes, por los daños producidos por vicios o defectos de construcción. Igual responsabilidad tiene la figura del gestor de cooperativas y comunidades de propietarios.
- El **constructor** responde de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de su negligencia, falta de capacidad profesional o técnica, así como de los daños causados por las empresas subcontratadas en la obra.

- El **arquitecto** responde de los daños que se deriven de la insuficiencia, inexactitud o idoneidad del proyecto.
- El **arquitecto técnico o aparejador** es responsable de la exactitud del certificado final de obras. Igualmente, es responsable de las imperfecciones del proyecto, aunque no haya sido elaborado por él.

## Plazos

Según la legislación vigente ( Ley 38/1999 , de Ordenación de la edificación), se establecen **tres plazos de responsabilidad** en función del tipo de deficiencias que presente la vivienda:

- **Diez años**, por deficiencias en la estructura: **vicios o defectos constructivos que afecten a los elementos estructurales del edificio** (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga).
- **Tres años**, por **defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad del edificio**.
- **Un año**, sólo exigible al constructor, por los **defectos de terminación o acabado** de las obras.

## Garantías

Para garantizar que los agentes que intervienen en la edificación puedan hacer frente a la responsabilidad que, en su caso, se les pueda exigir, la normativa establece la obligación de suscribir las siguientes **pólizas de seguros**:

### A cargo del promotor:

- Seguro de daños materiales o de caución **para garantizar los daños estructurales** durante **diez años**. El capital asegurado debe ser el 100% del coste de la ejecución de la obra incluyendo los honorarios de los profesionales. La contratación de este seguro es obligatoria por ley.

El notario y el registrador no deben autorizar ni inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura pública de obra nueva sin que se acredite que se ha constituido esta garantía.

- Seguro de daños materiales o de caución para **garantizar las deficiencias de elementos constructivos o instalaciones** que afecten a la habitabilidad del edificio durante **tres años**.

### A cargo del constructor:

- Seguro de daños materiales o de caución para garantizar los **daños materiales o vicios por defectos de ejecución** que afecten a elementos de terminación o acabado durante **un año**. No es necesario contratar este seguro si el promotor retiene un 5% del importe de ejecución material de la obra que garantice los posibles daños.

Según la legislación actual, la contratación de estos dos últimos seguros no es obligatoria. Por último, en el caso de viviendas de segunda mano la responsabilidad que se puede exigir es la siguiente:

- Si la vivienda adquirida es de nueva construcción o tiene menos de diez años, pueden estar aún vigentes los plazos de **tres y diez años** que establece la Ley de Ordenación de la Edificación. En este caso, usted conserva los mismos derechos que el primer propietario y puede reclamar responsabilidades al promotor, constructor, arquitecto y aparejador por los desperfectos estructurales que presente la vivienda.
- Cuando la vivienda tiene **más de 10 años**, puede reclamar al vendedor la reparación de los desperfectos durante los **seis meses posteriores** a la fecha de la compra (artículo 1.848 y siguientes del Código Civil).

### 3. PRECIO

Dado el precio de las viviendas, es necesario disponer de una gran cantidad de dinero. Las dos formas de pago más habituales son:

- **Pago al contado**, con hipoteca:

Para hacer frente al pago al contado de la vivienda, lo habitual es que se constituya un préstamo hipotecario. La hipoteca implica suscribir un préstamo con una entidad financiera que adelantará la cantidad necesaria y que le será restituida según las condiciones pactadas en pagos periódicos a un tipo de interés y durante un determinado número de años. El consumidor podrá elegir el préstamo hipotecario que le resulte más adecuado, pudiendo incluso subrogarse (**asumir como propio**) en el préstamo hipotecario ya constituido por el constructor o promotor para la edificación de la vivienda.

Antes de formalizar el contrato de compraventa de vivienda, asegúrese de que usted puede conseguir la financiación necesaria para la adquisición. Incluso puede proponer al promotor que condicione la validez de su reserva a la obtención de financiación, con el compromiso de devolución de la misma en caso de no conseguirla.

- **Pago aplazado:**

Se produce cuando el consumidor abona al constructor o promotor cantidades en diferentes plazos. Dichas cantidades son deducibles del precio final. Si la construcción de la vivienda no está iniciada o finalizada, el promotor o constructor debe garantizar, **al amparo de la Ley 57/68, de 27 de julio**, las cantidades entregadas mediante las siguientes formas:

- Constitución de un seguro que garantice al comprador que en el caso de que la construcción no se inicie o no se termine en el plazo señalado, se le devuelvan las cantidades entregadas más el interés legal del dinero vigente hasta el momento en que se haga la devolución.
- Depósito de las cantidades en una cuenta constituida para estos efectos.

Además del precio de la vivienda, recuerde que, en el momento de la compraventa, deberá hacer frente a otros pagos (impuestos, gastos de escrituración, seguros, en el caso de constitución de hipoteca, etc).

### 4. CONSEJOS PARA LA COMPRAVENTA

1. Piense lo que necesita antes de la compra antes de empezar a buscar ofertas.
2. Lea detenidamente toda la documentación antes de firmar nada.



3. Aunque los contratos verbales son válidos en nuestro ordenamiento jurídico, lo aconsejable en la compraventa de vivienda es el contrato escrito, porque resulta difícil probar lo que no está escrito.
4. Si hay algún aspecto de los documentos que no entiende, solicite tiempo para estudiarlo y con una copia déjese asesorar por un experto.
5. Solicite toda la documentación a la que tiene derecho y desde luego no deje de solicitar los siguientes documentos:
  - A/ Título de propiedad. Compruebe la titularidad de los terrenos en que se va a edificar, en caso de compra sobre plano y de la vivienda, si ya está edificada, las cargas y afecciones de los mismos. Si esta información no se la proporciona el vendedor, puede solicitar nota simple en el Registro de la Propiedad.
  - B/ Licencia de Primera Ocupación. Es un documento administrativo que acredita la idoneidad de la vivienda para el uso al que se destina. Tenga en cuenta que sin este documento no tendrá acceso a los suministros básicos.
  - C/ Plano de la vivienda y Memoria de Calidades.
6. Asegúrese de si se trata de una vivienda libre o de promoción pública.
7. Guarde toda la publicidad relativa a la vivienda que está pensando en adquirir.
8. Asesórese antes de la compra en varias entidades bancarias sobre las condiciones en que le concederían un préstamo hipotecario.
9. Recuerde que no está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario solicitado por el constructor para la financiación de la construcción de la vivienda, ni tiene que correr con los gastos de cancelación de ese préstamo.
10. La promotora está obligada a la división horizontal del edificio en el que se encuentra la vivienda, pero no a la redacción de los estatutos de la comunidad de propietarios ni a constituirlos.

## 5. OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

### 5.1. Acceso a través de una cooperativa

Las cooperativas son asociaciones que tienen personalidad jurídica propia. Su funcionamiento se basa en la participación democrática de los socios. Cuando una persona entra a formar parte de una cooperativa de viviendas no está adquiriendo una vivienda sino formando parte de una asociación cuyos fines son la construcción y adjudicación a los socios de unas viviendas. Los cooperativistas se convierten, pues, en promotores de sus propias viviendas

Antes de inscribirse en una cooperativa, es conveniente comprobar:

- Que está inscrita en el Registro de Cooperativas.
- La titularidad de los terrenos o la existencia de derecho de opción de compra a nombre de la cooperativa, así como los planes urbanísticos que permiten la edificación en dichos terrenos.
- El proyecto, su coste y el programa de financiación.

- Que las aportaciones están aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad financiera.

También es importante conocer las aportaciones económicas que habrá que hacer a lo largo del proyecto:

- Aportación al capital social: para ser cooperativista es necesario adquirir un título mediante la aportación de la cantidad establecida. Es reembolsable si se causa baja en la cooperativa aunque puede haber deducciones, si lo prevén los estatutos.
- Cuota de ingreso y/o periódicas: no integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación o funcionamiento de la sociedad cooperativa (constitución, mantenimiento, administración, etc).
- Aportaciones para financiar la vivienda: su importe se determina en el plan de financiación que acuerde la asamblea general. Debe ser conocido y aprobado por el socio cooperativista al adherirse a la cooperativa. En caso de baja, son reintegrables cuando el socio sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Los estatutos de la cooperativa definen los derechos y obligaciones de los socios, dentro de los criterios mínimos fijados por la Ley de Cooperativas. La inscripción en el Registro de cooperativas garantiza que los estatutos se ajustan a la normativa vigente.

Antes de acceder a una vivienda a través de cooperativa es conveniente acceder a copia de los estatutos, para poder analizar los derechos y obligaciones para hacerse socio y para abandonar esta cualidad.

Si ya hemos decidido incorporarnos a una Cooperativa de Viviendas debemos recibir una copia de los estatutos sociales e igualmente recibir por escrito las condiciones del proyecto y la memoria de calidades.

## 5.2. Acceso a través de una comunidad de propietarios

Una comunidad de bienes o de propietarios, a los efectos de adquisición de una vivienda, es un grupo de personas que realizan conjuntamente las operaciones y trámites necesarios para la compra de un terreno en común y la construcción y posterior adjudicación de sus propias viviendas. Se convierten así en promotores de las viviendas.

No existe regulación legal específica a excepción de los escasos artículos que el Código civil dedica a las Comunidades de Bienes.

La Comunidad de Bienes no tiene personalidad jurídica propia, lo que significa que los actos de compra y de hipoteca se llevan a cabo por cada una de las personas que la forman, individualmente.

Antes de entrar a formar parte de una comunidad y durante su vigencia debe comprobar:

- Las personas que la integran y la relación que les une con la gestora, en su caso.
- La propiedad real del terreno o solar sobre el que se pretende edificar.
- La existencia de un anteproyecto de las viviendas, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
- El sistema de financiación previsto y cuotas o aportaciones, y si las mismas prevén los posibles cambios de precio de los materiales u otras cuestiones que se puedan producir hasta la finalización de la obra y adjudicación de las viviendas.

- El sistema de control previsto de los medios financieros aportados por los comuneros.
- El proceso de construcción, que deberá ser seguido con atención por el adquirente de la vivienda, en su condición de autopromotor.

## COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE DE SEGUNDA MANO

### 1. CONSEJOS GENERALES

Además de los consejos señalados para la compraventa de vivienda de nueva construcción, hay que tener en cuenta lo siguiente:

1. Compruebe que la vivienda no tiene limitaciones para ser vendida al precio requerido.
2. Compruebe en el Registro de la Propiedad que la vivienda está libre de cargas. **En caso de existir cargas se reflejará, en el contrato, lo que hayan acordado las partes para su cancelación.**
3. Compruebe que el vendedor está al corriente de los pagos que afectan a la vivienda, tales como gastos de comunidad, solicitando un **certificado emitido por el administrador de la finca con el visto bueno del presidente.**
4. Infórmese de la legalidad de las obras que hayan realizado los anteriores propietarios, tales como cerramientos de terrazas, modificación de la distribución de espacios, etc (en su ayuntamiento o en la comunidad de propietarios, según el caso).
5. Antes de la firma del contrato, visite nuevamente la vivienda para comprobar que se encuentra tal y como lo acordó con los vendedores.
6. Es conveniente conocer el importe de los gastos de comunidad y si los estatutos de la misma establecen algún tipo de prohibición especial. Además otro de los gastos que es importante conocer, cuando eres titular de un inmueble, es el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), y debe abonarlo quien sea el propietario de la vivienda a 1 de enero de cada año.

#### Certificado de eficiencia energética

También en las viviendas de segunda mano, a partir del 1 de junio de 2013, es obligatorio poner a disposición de los compradores de viviendas un Certificado de Eficiencia Energética.

Es una información importante para el comprador porque le permitirá hacerse una idea del gasto en energía que supondrá vivir en la vivienda.

La obligación de contar con este certificado corresponde al propietario de la vivienda.

### 2. CONTRATACIÓN

Antes de formalizar la escritura ante notario, es habitual suscribir un contrato de señal o arras. Como hemos definido en el apartado de obra nueva, las arras podrán ser confirmatorias o penitenciales y en ambos casos comprometen a comprador y vendedor a respetar los términos acordados y evitan sorpresas a la hora de acudir a la notaría.

Las partes pueden fijar libremente el contenido del contrato pero es recomendable acudir a un asesoramiento especializado para su redacción.

Cuando el contrato no contemple alguna cuestión, se aplicará el Código Civil.

Adquirida la vivienda y antes de transcurridos seis meses desde su entrega, si aparecen desperfectos que no fueran apreciables a simple vista en el momento de la compraventa, podrá exigir al vendedor su reparación por saneamiento de vicios de acuerdo con lo señalado en el Código Civil (art. 1490).

### 3. PRECIO / IMPUESTOS

Además del precio de la vivienda, el comprador debe abonar:

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. El tipo impositivo será del 6% en la Comunidad de Madrid del valor real de la vivienda transmitida (en caso de familias numerosas, 4%).
- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía), si ha pasado más de un año desde que el vendedor adquirió la vivienda. El obligado al pago del impuesto es el vendedor.
- El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, cuando la vivienda se adquiera mediante un préstamo hipotecario.

## VIVIENDA ADQUIRIDA A TRAVÉS DE UN AGENTE INMOBILIARIO

### 1. EL AGENTE INMOBILIARIO

Desde la aprobación del Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, el ejercicio de la intermediación inmobiliaria puede ser realizado por cualquier profesional.

Resulta básico ponerse en manos de verdaderos profesionales que dispongan de asesores legales, fiscales, seguros de responsabilidad civil y cuentas de garantía para las cantidades recibidas de los compradores.

La responsabilidad del agente inmobiliario dependerá del tipo de contrato suscrito y de las facultades que se le hayan otorgado por el vendedor. Por ello, es importante comprobar que el agente dispone de un seguro de responsabilidad civil, que le garantizará que, en caso de incumplimiento de sus obligaciones, sus derechos como consumidor quedarán respetados.

### 2. CONTRATACIÓN

El comprador puede relacionarse con el agente inmobiliario de dos formas diferentes:

1. **A través de un contrato de encargo de compra.** En él se determinarán las facultades otorgadas por el consumidor al agente y su carácter (mandato, encomienda de gestión, etc), los honorarios a satisfacer, la duración del contrato, etc.
2. **Sin relación contractual.** El agente inmobiliario tiene firmado un contrato de encargo con el propietario de la vivienda. El agente inmobiliario será el encargado de enseñar la vivienda y realizar las negociaciones con el consumidor adquiriente, pero la aceptación de la oferta de compra la tiene que realizar el propietario de la vivienda.

El encargo de mediación puede ser en exclusiva o no. La exclusividad significa que solo el agente pueda efectuar la gestión comercial sobre el inmueble y se responsabilice del buen fin de la misma.

Para que el agente inmobiliario pueda recibir arras de los posibles compradores necesariamente deberá estar autorizado en el contrato de mediación conferido, pudiendo el comprador solicitar que se exhiba dicha autorización.

## ALQUILER DE VIVIENDA

### 1. DEFINICIÓN

En el contrato de arrendamiento el arrendador cede el uso y disfrute de la vivienda al inquilino por un tiempo determinado, mientras que éste inquilino se obliga a pagar la renta fijada libremente entre las partes, y a devolver la finca tal y como la recibió al concluir el contrato de arrendamiento. Es, por lo tanto, el vínculo entre el arrendador y el arrendatario. Los contratos de arrendamiento se rigen por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

### 2. CONTRATO

El contrato de arrendamiento deberá contener la identidad de los contratantes (arrendador y arrendatario), identificación de la finca, duración, renta inicial y demás cláusulas pactadas.

El contrato de arrendamiento se utilizará como prueba ante las posibles discrepancias que pudieran surgir entre las partes, por lo que, antes de firmarlo, es importante conocer y entender todas sus cláusulas.

A la formalización del contrato de alquiler de vivienda es obligatorio que el inquilino haga entrega de una fianza equivalente a una mensualidad, que el propietario deberá depositar en el IVIMA.

Para los contratos de arrendamiento que se celebren a partir del 1 de junio de 2013, el propietario deberá disponer del Certificado de eficiencia energética (o una copia de éste), que deberá mostrar a cualquier arrendatario potencial interesado en la vivienda y debiendo entregar una copia del certificado al arrendatario definitivo de la misma.

### 3. RENTA

La renta es el precio que, mensualmente, el arrendatario debe pagar al arrendador. La renta se fijará libremente entre las partes pero para su actualización habrá que estar a las siguientes reglas:

- En los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 6 de junio de 2013, la renta sólo podrá ser actualizada, cada año, en la fecha de formalización del contrato, en los términos pactados por las partes, o en su defecto, conforme al IPC general.
- En los contratos de arrendamiento celebrados hasta el 5 de junio de 2013 y durante los cinco primeros años de duración de contrato, la cuantía de la renta se

podrá actualizar conforme al IPC general. La fecha de actualización de la renta será aquella en la que se cumpla un año de vigencia del contrato.

## **4. OBRAS EN LA VIVIENDA**

Durante la vigencia del contrato de alquiler de una vivienda puede ser necesarios realizar obras, ya sean por posibles imprevistos o aquellas derivadas del propio uso de la vivienda o mejoras que se decidan realizar.

La Ley de Arrendamientos Urbanos estipula y regula estos casos:

### **4.1. Obras de conservación**

Las obras de conservación son aquellas reparaciones necesarias para mantener el estado de la vivienda en condiciones de habitabilidad. El arrendador está obligado a realizarlas sin poder aumentar la renta que paga el inquilino pero no tendrá obligación de sufragar las reparaciones en el caso de que el deterioro sea responsabilidad del arrendatario.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que aceptarlas. En el caso que éstas se prolonguen durante más de 20 días, el inquilino tiene derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar.

Cuando las obras deban realizarse de forma urgente (para evitar daños graves e inmediatos), el inquilino podrá efectuarlas siempre que se lo comunique al propietario, teniendo derecho a que éste le restituya su importe.

Si las obras de conservación han sido ordenadas por la autoridad competente y su realización hace inhabitable la vivienda, el arrendatario podrá optar por suspender o extinguir el contrato sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización.

### **4.2. Obras de mejora**

Las obras de mejora son aquellas dirigidas a aumentar el valor, aprovechamiento o comodidad del inmueble y de sus ocupantes. En particular, son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

El arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, la naturaleza de las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

El arrendatario únicamente está obligado a soportar aquellas obras de mejora que no puedan aplazarse hasta la finalización del arrendamiento y tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de la que se vea privado, así como a la indemnización de los gastos que las obras obliguen a efectuar.

Si las obras de mejora se realizan transcurridos tres años de duración del contrato, el arrendador podrá elevar la renta, salvo pacto en contrario. Dicho incremento no podrá ser superior al 20% de la renta vigente en el momento de terminación de las obras.

### **4.3.- Obras del arrendatario**

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso normal y ordinario de la vivienda (pintarla, acuchillar el suelo, etc.) serán a cargo del arrendatario, si bien necesitará el consentimiento del propietario cuando impliquen una modificación de la configuración de la vivienda o de sus accesorios, así como cuando afecten a su estabilidad o seguridad.

En caso de ser minúsculo el inquilino, su cónyuge o familiares que convivan con él, puede efectuar las obras necesarias para adecuar la vivienda a su condición, notificándolo por escrito al arrendador. En este caso, cuando termine el contrato de arrendamiento y si así lo exige el propietario, el inquilino está obligado a devolver la vivienda al estado anterior.

En los contratos de arrendamiento celebrados **a partir del 6 de junio de 2013**, podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la renta pueda reemplazarse, total o parcialmente, por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento.

## 5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece las siguientes condiciones en relación con la duración de los contratos:

- En los contratos de arrendamiento celebrados **a partir del 6 de junio de 2013**, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes.

Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos señalados en la Ley de Arrendamientos Urbanos: el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Transcurridos los tres años sin que ninguna de las partes haya comunicado a la otra su voluntad de no renovar el contrato, éste se prorrogará necesariamente por un año más.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.

- Para aquellos contratos de arrendamiento celebrados hasta el 5 de junio de 2013, si en el contrato no se estipula un plazo de duración específico, éste será como mínimo de **un año**, prorrogable hasta alcanzar los **cinco años**, a no ser que el inquilino manifieste su voluntad de no renovación. Transcurrido el plazo de cinco años, y si ninguna de las partes manifiesta su intención de no renovar, el arrendamiento se prorroga hasta un plazo máximo de 3 años más.

## 6. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se puede extinguir cuando alguna de las partes incumpla sus obligaciones.

El arrendador puede finalizar el contrato por:

- Falta de pago de la fianza, de la renta o de otras cantidades establecidas en el contrato.

- Subarriendo o cesión no consentidos.
- Daños a la vivienda u obras no consentidas.
- Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Destinar la vivienda a otros usos o dejarla deshabitada.

El arrendatario puede romper el contrato porque:

- El arrendador no realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- El arrendador lleva a cabo algún tipo de perturbación en la utilización de la vivienda.

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además, por las siguientes causas:

- Porque quede inhabitable la finca arrendada debido a una causa no imputable al arrendador (por ejemplo, un terremoto).
- Porque la autoridad competente declare el inmueble en ruina.

## 7. CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER

Con el fin de apoyar al sector del alquiler y dotar de mayor seguridad jurídica tanto a propietarios como a inquilinos en los arrendamientos de viviendas, en marzo de 2008 se creó en la Comunidad de Madrid el Consejo Arbitral para el Alquiler.

Se trata de un órgano colegiado de carácter consultivo, cuyo fin es fomentar y apoyar la implantación del sistema arbitral como solución extrajudicial de los conflictos relativos a los arrendamientos de viviendas en la Comunidad de Madrid.

El Consejo Arbitral podrá ejercer sus funciones respecto de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, situadas en la Comunidad de Madrid, que cumplan los siguientes requisitos:

- Que se deposite la correspondiente fianza en el IVIMA.
- Que en el contrato de arrendamiento o en el convenio arbitral se incluya una cláusula en la que las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid.

## VIVIENDA PROTEGIDA

La vivienda protegida es aquella que, cumpliendo unos requisitos fijados por la ley respecto a sus características de uso, destino, calidad, y, en su caso, superficie y diseño, se destinan a los sectores de población con más dificultades para acceder a una vivienda libre, por lo que su precio es más asequible que el existente en el mercado de vivienda libre, tanto en el caso de la compraventa como del alquiler.

Estas viviendas deben ser calificadas como tal por la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid.



El conjunto de características, requisitos, derechos y obligaciones a los que se somete una vivienda calificada como protegida es el régimen legal de la vivienda. En el régimen legal de cada vivienda o promoción se fija la superficie máxima construida, el precio, la duración del régimen de protección, el sistema de acceso a la vivienda, etc.

Existen tres tipos de viviendas con protección pública:

1. Para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:
  - Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB). Tiene una superficie construida de hasta 150m<sup>2</sup> para familias numerosas y está sujeta a un precio legal máximo de venta.
  - Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tiene una superficie construida no superior a 150m<sup>2</sup> y está sujeta a un precio legal máximo de venta.
2. Para arrendamiento, que a su vez pueden ser:
  - Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). La superficie construida es de un máximo de 110m<sup>2</sup>, que podrá llegar hasta 150m<sup>2</sup>, cuando se destine a familia numerosa. Está sujeta a una renta mensual máxima.
  - Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC). Tiene una superficie máxima de 150m<sup>2</sup> y está sujeta a una renta anual máxima.
  - Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC J). Destinada a personas menores de 35 años, sujeta a una renta anual máxima y con una superficie de hasta 80m<sup>2</sup>.
3. Vivienda de Integración Social (VIS). Vivienda destinada a personas que necesitan de protección social, con una superficie no superior a 130m<sup>2</sup>. Pueden ser para arrendamiento o para otra forma de cesión, pero en ningún caso para tener en propiedad. (Modalidad existente sólo respecto de las viviendas calificadas conforme al Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid).

### [Líneas de actuación de la Comunidad de Madrid en vivienda protegida](#)

La Comunidad de Madrid desarrolla diversas medidas que tienen por objetivo favorecer el acceso a una vivienda de aquellos colectivos con mayores dificultades, donde la vivienda protegida ocupa un lugar destacado. La Comunidad de Madrid, tiene cuatro líneas de actuación básicas:

- Facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda mediante la gestión de la lista única de solicitantes de viviendas en arrendamiento con opción a compra para jóvenes, así como a aquellos otros solicitantes mayores de 35 años, cuando existan viviendas de esta tipología disponibles.
- Adjudicación de viviendas de titularidad pública en régimen de arrendamiento destinadas a personas con bajos ingresos, en situaciones de especial necesidad o en situación de emergencia social.
- Reserva el 3% de viviendas para ciudadanos con movilidad reducida. Tanto las viviendas, como los espacios comunes del edificio adoptan las medidas en materia de accesibilidad y supresión de barreras.
- Fomentar la dinamización del mercado del alquiler a través de la gestión del PLAN ALQUILA, programa público de intermediación profesional en el alquiler, ofreciendo garantías a arrendadores y arrendatarios

Si sus derechos como consumidor no han sido respetados, reclame. Las empresas, los establecimientos y profesionales del sector deben tener hojas de reclamaciones a disposición del consumidor. En todo caso, puede reclamar a través de las oficinas de consumo.

En el caso de que usted encuentre alguna irregularidad en la vivienda o en el contrato de arrendamiento o compraventa, o constate que la empresa no está cumpliendo con la normativa, denúncielo ante las autoridades de consumo. Esta acción ayuda a las administraciones a rectificar actuaciones incorrectas de las empresas.

### 1. LA MEDIACIÓN DE CONSUMO

Es un **sistema voluntario y gratuito de resolución de conflictos entre consumidores y empresarios**, en el que la administración pública actúa como intermediario para intentar lograr un acuerdo entre las partes.

De no alcanzarse una solución o de no cumplirse el acuerdo alcanzado, solo queda reclamar ante los tribunales y, por lo tanto, comenzar de nuevo.

### 2. SISTEMA ARBITRAL DE CONSUMO

Se trata de un procedimiento voluntario y gratuito de resolución de conflictos que funciona como un juicio y cuya resolución es de obligado cumplimiento para las partes. Para recurrir a este procedimiento, es necesaria la aceptación expresa del reclamante y el reclamado.

Las empresas y profesionales pueden **adherirse al sistema arbitral de consumo** presentando un compromiso a través del cual aceptan someter a esta vía todos los conflictos que en el futuro puedan presentarse con consumidores. En este caso, la empresa podrá exhibir un distintivo de adhesión al arbitraje para informar al consumidor de que ofrece esa garantía.

Recuerde que no serán vinculantes para los consumidores los convenios arbitrales suscritos con un empresario antes de surgir el conflicto, si bien la suscripción de dicho convenio tendrá la consideración para el empresario de aceptación del arbitraje para la resolución de las controversias derivadas de ese caso concreto.

En aquellos casos en que en el contrato de arrendamiento, se incluya una cláusula en la que las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, podrán acudir a esta vía.

**A.E.G.I..** Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria.

**Amortización.** Reembolso gradual de un préstamo o deuda.

**A.P.I.** Agente de la propiedad Inmobiliaria colegiado en el Colegio profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

**Arras.** Cantidad de dinero u objeto de valor que se da para asegurar el cumplimiento de una obligación o un pago.

**Cancelación registral.** Eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de una carga que figura sobre la finca.

**Carga registral.** Limitación del dominio de una finca que consta inscrita en el registro de la Propiedad.

**Catastro.** Censo o registro que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedades privadas y establecimientos existentes en su territorio.

**Cédula de habitabilidad.** Documento que presenta el constructor o promotor a la administración municipal para que le sea concedida la licencia para habitar la vivienda. Coloquialmente, se utiliza con el mismo sentido que licencia de primera ocupación.

**Coefficiente de participación.** Proporción que le corresponde a cada una de las viviendas o locales que constituyen la Comunidad de Propietarios con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

**Comunidad de Propietarios.** Colectivo formado por todos los propietarios de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal. Se organiza corporativamente y carece de personalidad jurídica aunque goza de alguno de sus atributos. Se regula por las normas que constan en la escritura de división horizontal, en los estatutos de la comunidad y en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Contrato privado de compraventa.** Documento en el que dos partes acuerdan la entrega de un objeto a cambio de un precio.

**Escritura pública.** Contrato de compraventa formalizado ante un notario con los requisitos fijados por la ley a estos efectos.

**Euríbor.** (acrónimo de "Europe Interbank Offered Rate"), es el índice de referencia más utilizado en España para los préstamos hipotecarios. Recoge la media aritmética simple de los tipos de interés diarios aplicados para las operaciones cruzadas a un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona euro, entre las entidades financieras con mayor nivel de negocio.

**Impuesto de actos jurídicos documentados.** Impuesto que grava los actos formalizados en documento público.

**Impuesto sobre el incremento del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.** Impuesto municipal que grava el aumento del valor de los terrenos. También conocido como Plusvalía.

**Impuesto de bienes inmuebles (I.B.I.).** Impuesto municipal que grava la titularidad y derechos que tengamos sobre cualquier bien inmueble.

**Impuesto de transmisiones patrimoniales.** Impuesto que grava distintos actos de transmisión de la propiedad de un bien, entre otros, la compraventa.

**Impuesto sobre el valor añadido (IVA).** A efectos de vivienda, es el impuesto estatal que grava la compraventa de viviendas nuevas. Debe ser abonado por el comprador.

**Licencia de Primera ocupación.** Término que se utiliza con el mismo significado que Cédula de habitabilidad. Es el documento administrativo que certifica que la construcción ha sido finalizada y el inmueble tiene aptitud para dedicarse a vivienda. Lo emite el ayuntamiento donde se ubicada la vivienda.

**Memoria de calidades.** Documento donde se hace constar los materiales y calidades que se van a utilizar en la construcción de la vivienda.

**Nota simple registral.** Documento que expide el registro de la Propiedad donde constan los datos de la finca declarados a dicho registro.

**Novación.** Es la modificación de una obligación por variación del objeto o condiciones principales, por sustitución de la persona del deudor o por la subrogación de un tercero en los derechos del acreedor.

**Opción de compra.** Cláusula en un contrato, generalmente de arrendamiento, que permitirá el acceso a la propiedad de la vivienda cuando se den las circunstancias recogidas en la opción.

**Precontrato.** Documento que suscriben dos partes por el que se comprometen a formalizar a posteriori un contrato, y en el que se recogen las cuestiones básicas del futuro contrato.

**Préstamo hipotecario.** Contrato por el que una entidad financiera entrega una cantidad de dinero determinada para la adquisición de una vivienda, a cambio de su devolución en un plazo determinado junto con los intereses que se generen, siendo el inmueble la garantía de la devolución.

**Promotor.** Persona física o jurídica que promueve la construcción de una vivienda para su venta.

**Plusvalía.** Antigua denominación del Impuesto sobre el incremento del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

**Registro de la propiedad.** Oficina pública que tiene por función llevar los libros en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de su zona.

**Ruina.** En términos del Derecho Civil es el estado de la vivienda que corre el riesgo de caerse, viniendo el propietario obligado a la ejecución de las obras necesarias para evitar su caída o a la demolición del edificio.

**Saneamiento.** Es la responsabilidad de la parte vendedora por los vicios ocultos que pueda presentar la vivienda tanto de construcción como los que impidan la posesión legal y pacífica de la misma (saneamiento por evicción).

**Señal.** Cantidad de dinero que se entrega como parte del precio de una compraventa antes de formalizarse ésta en contrato privado o escritura pública.

**Subrogación.** Es el hecho jurídico por el que una parte acepta asumir los derechos y obligaciones de otra parte en la relación contractual celebrada con un tercero.

**Superficie construida con zonas comunes de un inmueble.** Es la superficie construida más la parte proporcional de elementos comunes que le corresponda, por su coeficiente de participación en el conjunto del edificio.

**Superficie construida.** Es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los espacios que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

**Superficie útil.** Es la superficie medida por la cara interior de los muros perimetrales más las superficies computables.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos (techados) computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%.

Se puede comprobar en esta pagina <https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCConsultarSuperficie.aspx>

**Tasa anual equivalente (T.A.E.).** Procedimiento matemático mediante el cual se puede conocer la equivalencia de un préstamo con otro con independencia de sus características específicas o la forma de liquidación.

**Tasación.** Valor de un inmueble certificado por profesionales tasadores.

**Tipo de interés.** Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

**Título de propiedad.** Documento público que acredita la propiedad de una vivienda.

**Vicio ruinógeno.** Vicio o defecto en la construcción que puede generar la ruina de un inmueble.

**Vivienda protegida.** Vivienda que tiene tal calificación por parte de las autoridades competentes de la Comunidad de Madrid, y que es alquilada o vendida, según el caso, a un precio inferior al de mercado.

## PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

- **¿Qué ley regula los contratos de arrendamientos urbanos?**

El alquiler de la vivienda y las condiciones en las que debe realizarse está recogido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

- **¿Tengo que pagar una fianza cuando alquile una vivienda?**

La ley establece que cuando se firma el contrato de alquiler, el arrendatario debe aportar de forma obligatoria una fianza en metálico, equivalente a una mensualidad de renta. Además, si las partes lo acuerdan en el contrato, el arrendador podrá solicitarle otro tipo de garantías adicionales como, por ejemplo, la presentación de nóminas o avales personales o bancarios.

El arrendador debe devolver la fianza cuando termine el contrato. Si 30 días después de la entrega de las llaves, el arrendatario no ha recibido la devolución de la fianza el arrendador tendrá que entregar ese dinero con un recargo equivalente al interés legal del dinero.

- **¿Qué es una vivienda con protección pública?**

Es una vivienda que, con una superficie máxima construida determinada, debe estar destinada a uso residencial habitual y permanente de personas con unos ingresos familiares determinados, tiene un precio legal máximo de venta y está calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

- **¿Qué condiciones hay que cumplir para acceder a una vivienda de protección pública?**

El adquirente de una vivienda protegida debe cumplir las condiciones siguientes:

- No superar el límite de ingresos familiares establecido para cada tipología de vivienda.
- No ser titular de otra vivienda.
- Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

- **¿Cuándo compro una vivienda, tengo derecho a que la constructora me dé una garantía para posibles defectos en la vivienda nueva?**

Sí, la Ley de Ordenación de la Edificación fija unos plazos temporales para cada tipo de vicio o defecto de construcción:

- **Anual:** sobre vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de obra (visibles).
- De **tres años:** por vicios o defectos de instalaciones (luz, agua, gas...) que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- De **diez años** (o quince según el caso y contrastando con el Art. 1591 del Código Civil): sobre los vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- **¿Cuándo compro una vivienda en construcción, tengo derecho a que el promotor me aporte un documento que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta?**

Sí. El promotor que reciba cantidades a cuenta para la construcción debe afianzarlas y entregar al consumidor un documento justificativo de tal garantía.

## LEGISLACIÓN BÁSICA

- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores, Usuarios y otras leyes complementarias.
- Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 57/1968, de 27 de julio, que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Las disposiciones adicionales tercera y cuarta establecen las infracciones y sanciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (BOE 17 de julio de 1999).
- Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la comunidad de Madrid (BOCM 14 de abril de 1999).
- Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas (BOE 15 de febrero de 2002).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Decreto 181/1996 de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

**Para más información:**

el Portal del Consumidor

**[www.madrid.org](http://www.madrid.org)**



**Teléfono de Atención al Ciudadano**

**Dirección General de Comercio y Consumo:**

C/ General Díaz Porlier, 35 • 28001 Madrid

Distrito: Salamanca

Fax: 91 310 57 90

Teléfono: 91 580 22 00

