

Los derechos de las personas consumidoras en la compra y alquiler de vivienda.



Los derechos de las personas consumidoras en la compra y alquiler de vivienda.

**Introducción****6****Obligaciones Del Sector Empresarial****8**

La Publicidad

8

La Información Previa

8

El Precio

10

Contratos Y Cláusulas Abusivas

12**Compra-Venta Y Arrendamiento Entre Particulares****16**

Vivienda De Segunda Mano

16

Ley De Arrendamientos Urbanos

18**Impuestos Y Gastos****22****Reclamaciones Y Responsabilidades****23****La Junta Arbitral De Consumo****24****La Omic Informa****25****No Olvide Que****26**

La vivienda es un bien de consumo de primera necesidad, siendo, por tanto, el acceso a la misma, ya sea en propiedad o en alquiler, un proyecto fundamental y de gran trascendencia en la vida de los/las ciudadanos/as, más por la importancia capital que supone en sus economías.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid tiene entre sus principales intereses proteger, de forma eficiente, los derechos y garantías de las personas consumidoras que pretenden adquirir una vivienda, desde el momento de un primer acercamiento al/la empresario/a.

En pro de este objetivo y considerando que la educación e información es una de las bases fundamentales de la defensa de los/as consumidores/as, el Área de Economía, Innovación y Empleo, a través de su Instituto Municipal de Consumo, presenta esta publicación de información básica de consumo en la que **se resumen las obligaciones esenciales del sector empresarial con respecto a los derechos de las personas consumidoras en la compra y arrendamiento de vivienda**, en temas tales como la publicidad, información, precios, garantías, reclamaciones, contrato y cláusulas abusivas, entre otros.

Así mismo, se dedica un epígrafe a la **compra y alquiler de vivienda que se realiza entre personas particulares**, detallándose los aspectos imprescindibles a tener en cuenta en estos casos en los que la relación mutua, regida por la legislación civil, no está sometida a la legislación de consumo, la cual se aplica exclusivamente a relaciones entre consumidores/as y empresarios/as.

Por último, se resumen los aspectos más relevantes regulados en la **Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos**, modificada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, tales como duración del contrato, prórroga, fianza, renta, plazo de preaviso, necesidad de ocupar la vivienda, venta del piso arrendado, gastos, etc...

¿QUIÉNES SON...?

CONSUMIDORES/AS: personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, y las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

EMPRESARIOS/AS: toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe, incluso a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresa, oficio o profesión.



LA PUBLICIDAD

La oferta, promoción y publicidad realizada para la venta o arrendamiento de viviendas, dirigida a consumidores/as y efectuada en el marco de una actividad empresarial o profesional:

- No puede inducir a error a las personas destinatarias, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, ni silenciar datos fundamentales de los objetos de la misma.
- Se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si esta se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.

Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

LA INFORMACIÓN PREVIA

La protección de las personas consumidoras en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y alquiler de viviendas se regula específicamente en el **Real Decreto 515/1989, de 21 de abril**.

De acuerdo con el mismo, en la adquisición o arrendamiento de una vivienda, **es obligatorio que los/as empresarios/as tengan a la disposición de las personas consumidoras información relativa, entre otros, a los siguientes aspectos:**

- **Los datos identificativos de la persona vendedora o arrendadora:** su nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil. En las promociones de vivienda para su venta, **cuando se trate de primera transmisión** se indicará, además, el nombre y domicilio del/la arquitecto/a y el nombre o razón social del/la constructor/a.
- **Características de la vivienda y emplazamiento**, incluyendo, entre otros datos, un plano general de ambos y referencia a los materiales utilizados en la construcción, junto con detalle y trazado de redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, así como las medidas de seguridad contra incendios.
- **Descripción general del edificio** en el que se encuentra la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.
- **Datos registrales** del inmueble.
- **Precio total o renta y forma de pago** de la vivienda y servicios accesorios.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

La legislación establece que, en la venta y arrendamiento de viviendas, se deberá mostrar el certificado de eficiencia energética o una copia de este a la potencial persona compradora o arrendataria, el cual se entregará a la misma si se hace efectiva la compra o alquiler.

A este respecto, en el **Real Decreto 235/2013, de 5 de abril**, se establece el procedimiento para la certificación de la eficiencia energética, en el que se incluye su ámbito de aplicación.

Junto con lo anterior, **cuando se promocionen viviendas para su venta** se establecen **requisitos de información específicos**, entre los que cabe destacar:

- 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.

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN / CÉDULA DE HABITABILIDAD

La **licencia de primera ocupación**, cuyo otorgamiento es competencia de los ayuntamientos, tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que las construcción se ha ejecutado de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentren debidamente terminados y aptos para su uso según las exigencias urbanísticas de su destino y las condiciones seguridad y salubridad legalmente exigibles.

Estarán sujetas a esta licencia de primera ocupación, con carácter previo a su utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y las de reestructuración total, ampliación, reforma o modificación sustanciales, así como los cambios de uso de local a vivienda.

La misma será necesaria para poder contratar por primera vez los servicios de suministro propios de la vivienda (agua potable, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otros servicios), al objeto de proceder a la ocupación de la misma.

La cédula de habitabilidad es un acto administrativo que acredita que la edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad para que pueda ser destinada a vivienda, tales como superficie útil mínima y equipamientos mínimos como sanitarios, cocina, agua caliente, luz, etc.)

En la Comunidad de Madrid el documento de la cédula no es obligatorio desde junio de 2018, estando su objetivo incluido dentro de la licencia de primera ocupación (Decreto 111/2018, de 26 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid).

- Estatutos y normas de funcionamiento de la **Comunidad de Propietarios/as**, en su caso, e información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad. Si la misma está funcionando, extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda.
- Modelo de **contrato y sus condiciones** generales y especiales.
- **Información en cuanto al pago de los tributos** de toda clase que graven la propiedad o utilización de la vivienda.
- Si la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no están totalmente edificados, se hará constar con toda claridad la **fecha de entrega y la fase** en que en cada momento se encuentra la edificación.

LIBRO DEL EDIFICIO

En la **Comunidad de Madrid** es obligatoria la existencia de un **Libro del edificio**, que se debe comenzar a formar cuando se empieza la obra de todas aquellas edificaciones de titularidad pública o privada que se construyan, reformen o rehabiliten dentro de su territorio.

En las ofertas de venta se indicará que está a disposición de las personas interesadas en la adquisición de la vivienda.

En este libro se recogen, entre otros datos: planos, normas de uso y mantenimiento, calidades de los materiales constructores y sus empresas proveedoras, garantías, normas de actuación en casos de siniestro o emergencia. (Ley 2/1999, de 17 de Marzo, de la Comunidad de Madrid sobre Medidas para la Calidad en la Edificación).

EL PRECIO

La información será especialmente detallada y clara en cuanto al **precio de venta**, mediante una **nota explicativa**, a disposición del público, con los siguientes datos:

- **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. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- **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.
- **Medios de pago** admisibles para las cantidades aplazadas.
- Si se prevé la **subrogación del/la consumidor/a** en alguna operación de crédito no concertada por él/ella, con garantía real sobre la propia vivienda se indicará con claridad el/la notario/a autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

- **Garantías** (aval, segunda hipoteca, etc.), si se pide, que deberá constituir el comprador/a por el precio o la parte de él, aplazado.
- **Se hará constar expresamente** que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por la persona adquirente o por cuenta de la misma antes de la formalización de la operación.

Los/las agentes de la propiedad inmobiliaria pueden cobrar honorarios a las personas vendedoras y compradoras de una vivienda, siempre que estos últimos estén anunciados o figuren en contrato.

La Ley 11/1998, de 9 de julio de Protección de las personas consumidoras de la Comunidad de Madrid, establece en el artículo 14.2 que los consumidores tienen derecho a conocer el precio previamente a la contratación de un servicio. Las ofertas concretas de servicios realizadas a través de soportes publicitarios o informáticos deben incorporar el precio.

GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

En la adquisición de viviendas nuevas en construcción, las personas consumidoras tendrán a su disposición copia del documento o documentos en los que se formalicen las **garantías de las cantidades entregadas a cuenta del precio total**.

En este sentido, las personas promotoras que perciban cantidades anticipadas están obligadas a **garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las mismas más los intereses legales**, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

Si la construcción no hubiera llegado a iniciarse o la vivienda no hubiera sido entregada en plazo, la persona adquirente podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en los intereses legales, o conceder a la persona promotora prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

Todo lo anterior, según la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**, modificada, a este respecto por la **Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras**.

En esta normativa se regula, además, en cuanto a dichas garantías, sus requisitos, obligaciones de los/las promotores/as e indemnizaciones, entre otros aspectos.

CONTRATOS Y CLÁUSULAS ABUSIVAS

El **Real Decreto 515/1989**, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta de vivienda, en su artículo 10, establece que los **documentos contractuales** de compra-venta o arrendamiento de viviendas deben estar redactados con **claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.**

Así mismo, han de reflejar los **derechos y obligaciones de ambas partes**, respondiendo a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que implica, entre otras, la **prohibición de incluir cláusulas tales como las que:**

- **Omitan y oculten**, en el caso 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.
- De cualquier forma faculten a la parte vendedora a **incrementar el precio durante la vigencia del contrato.**
- Imputen a la parte compradora o arrendataria **aumentos de coste** que no respondan a prestaciones adicionales que puedan ser aceptadas o rechazadas.

En este sentido, **las reformas de obra** motivadas en causas 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 las personas adquirentes** quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

Las reformas que propongan las personas adquirentes serán asimismo objeto de **formalización documental** que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

- Supongan la **repercusión a la persona compradora o arrendataria** de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios **que no le sean directamente imputables.**
- Establezcan la obligación de la persona adquirente **de pagar gastos que por naturaleza o por ley corresponden a la parte vendedora.**

CLÁUSULAS ABUSIVAS

El **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 y Usuarios** y otras leyes complementarias, define como **cláusulas abusivas:**

“Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”.

La **Directiva europea 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, establece** que:

1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.
2. Se considera que una cláusula no ha sido negociada individualmente, cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión”.

Según estas redacciones, podrá considerarse abusiva tanto una condición general de un contrato como también otras prácticas no consentidas expresamente. Pero todas ellas se habrán de caracterizar por causar un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes.



A este respecto, algunas de las **cláusulas abusivas** que suelen incluir los contratos de compraventa de viviendas son aquellas que establecen:

- La **renuncia** por parte de la persona consumidora **a la elección de notario/a** o su imposición.
- La **imputación del pago** del impuesto de plusvalía, los gastos del otorgamiento de la escritura pública o los gastos derivados de los accesos a los suministros generales de la vivienda al/la comprador/a.
- La obligación de que se **subrogue en el préstamo hipotecario** suscrito por la persona vendedora-promotora para financiar la construcción y consecuentemente a satisfacer la comisión de cancelación en caso de querer concertar el préstamo con otra entidad financiera.
- La **renuncia a indemnizaciones** por retraso en la entrega de la vivienda, así como, que en el contrato se fije un plazo de entrega indeterminado (en el segundo semestre de 2020, por ejemplo) o demasiado largo.
- Las **exenciones o limitaciones** de la responsabilidad propia de la persona promotora **en caso de incumplimiento**.
- **Penalizar por retraso** de la obligación de la persona consumidora de pagar el precio en la fecha convenida, cuando la penalización en caso de retraso de la promotora en su obligación de entrega del inmueble no es idéntica.
- La sumisión a un **tribunal distinto del que corresponda** al domicilio de la persona consumidora, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquél en que se encuentre el inmueble y a **tribunales de arbitraje distintos del de consumo**.
- **Imponer** a la persona consumidora **servicios accesorios no solicitados** como la contratación de un seguro, de un servicio de mantenimiento obligatorio, etc.
- Conferir a la persona promotora o constructora de la vivienda el derecho a **modificar unilateralmente las condiciones y calidades pactadas** de la vivienda, así como su **precio**.

En todo caso, **en el contrato de compraventa deben figurar**, al menos:

- los datos relativos a las persona compradora y vendedora, y si tienen la capacidad legal necesaria para celebrar el contrato.
- los de la vivienda (planos, superficie útil, descripción, memoria de calidades...),
- la fecha o plazo de entrega y penalizaciones por incumplimiento,
- el precio de venta y condiciones de la adquisición,
- impuestos y gastos del contrato,
- las cargas con las que, en su caso, esté gravada la vivienda (hipotecas, embargos...),
- la firma de las partes.

En los contratos para la adquisición de viviendas en que se pacte la entrega de cantidades anticipadas al/la promotor/a, incluido el supuesto de comunidades de propietarios/as o sociedad cooperativa, **deberá hacerse constar expresamente:**

- Que la persona **promotora se obliga a la devolución** a el/la adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que **la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos** que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda.
- Referencia al **contrato de seguro o aval bancario** que garantizan dicha devolución con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.
- Designación de la **entidad de crédito y de la cuenta** a través de la cual se ha de hacer entrega por el/la adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.
- **En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa**, la persona promotora, incluido el supuesto de comunidades de propietarios/as o sociedad cooperativa, **hará entrega al/la adquirente del documento que acredite la garantía**, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

CONTRATO DE SEÑAL O DE ARRAS

Cuando se llega a un acuerdo sobre el precio de la compraventa y la fecha o plazo máximo para la entrega de la vivienda, es habitual que se suscriba un **contrato de señal o de arras** para garantizar que ambas partes cumplirán dicho acuerdo.

Es importante que conste en este contrato que la cantidad entregada lo es **en concepto de señal, para que pueda existir la posibilidad de desistir de la compraventa**, con las consecuencias que se regulan en el Código Civil (artículo 1454). En este caso, las partes aceptan que cualquiera de ellas puede desistir de la compraventa, sin necesidad de aludir causa justificada alguna, **perdiendo la señal quien realiza la compra, si desiste, o teniendo que devolver el doble de la señal recibida, si renuncia quien realiza la venta**.

Si, por el contrario, no se especifica nada se entiende que son **arras confirmatorias**, lo que supone la aceptación en firme de la compraventa, por lo que si se renuncia unilateralmente a lo pactado, se podrá exigir el cumplimiento o la resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios.

Las partes deben **eleva el contrato** de compraventa a **escritura pública**, siendo esta el título de propiedad de la vivienda que se plasma en documento formal ante notario, que da fe pública de quién es el propietario/a de la vivienda y, además, indispensable para la **inscripción de la titularidad en el Registro de la Propiedad**.

Esta inscripción protege los derechos de la persona propietaria de la vivienda, en cuanto que **acredita ante terceros que es el titular de la misma**, así como su situación de cargas y gravámenes.

Compra-venta y arrendamiento entre particulares

A diferencia de la compra-venta de vivienda nueva, ya sea construida o sobre plano, realizada entre persona empresaria y consumidora, sometida, por tanto, a la normativa de consumo; la inmensa mayoría de los alquileres que se formalizan, así como las ventas de viviendas de segunda mano, se celebran **entre particulares** y, en este sentido, **la relación entre las partes**, regida por la legislación civil, **cae fuera de la esfera de aplicación de la legislación de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias**.

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

En la adquisición de vivienda sobre plano la persona compradora debe verificar especialmente, entre otros aspectos, que la vivienda se construye y se entrega en el plazo establecido, así como, que reúne las características, instalaciones, servicios y calidades pactados, según los datos que conocerá a través de la documentación aportada por la persona vendedora.

Sin embargo, en **la compra de vivienda usada**, la persona adquirente puede comprobar por sí misma todo lo anterior de manera exhaustiva y detallada; debiendo centrar su atención en temas tales como la situación legal de la vivienda (propietario/a real, eventuales cargas o hipotecas, ocupantes), su entorno de día y de noche (ruidos, olores...) y su estado material (termitas, aluminosis, humedades y aislamiento...).

En concreto, es necesario que antes de la compra la persona adquirente se informe o solicite a quien vende la vivienda, al menos, la siguiente documentación:

- **Nota simple del Registro de la Propiedad.** En este documento figurará, además de una breve descripción de la vivienda, quién es el propietario y las cargas que, en su caso, existan (hipotecas, embargos, cancelaciones etc...).
- **Acreditación** de quien vende la vivienda.

- El **precio total** de la compraventa.
- Que la vivienda **no tiene limitaciones para ser vendida** al precio requerido (por ejemplo, que no es una vivienda de protección oficial o de precio tasado)
- Situación del pago del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** y otros tributos de carácter municipal que puedan afectar a la vivienda (tasa de basura).
- **Estatutos del edificio**, importe de los gastos de comunidad y estado de pago de cuotas.
- **Situación económica de la comunidad** y si existen o no derramas extraordinarias o previsión de aprobarlas
- Comprobar que la **vivienda no está arrendada**. En caso contrario, se debe tener en cuenta que la persona arrendataria puede tener derechos sobre el inmueble, especialmente los relativos a la adquisición preferente del mismo y al respeto del tiempo pactado de arrendamiento.
- Si se entregan **cantidades a cuenta** o por cualquier otro concepto, pedir siempre un **recibo de los pagos efectuados**.
- El **certificado de eficiencia energética**.

En cuanto a los **contratos privados de compraventa de viviendas usadas** entre particulares es conveniente consultar lo detallado en el apartado “CONTRATOS Y CLAUSULAS ABUSIVAS”, teniendo en cuenta que la relación entre las partes, en esta ocasión, se rige por la legislación civil y no por la de consumo.

En todo caso, es imprescindible que el/la comprador/a solicite copia del contrato antes de firmarlo y haga uso del asesoramiento legal y/o administrativo que estime oportuno.

Así mismo, **ante cualquier duda, el/la notario/a tiene la función de informar y aconsejar la forma más acertada de solucionarla**.

Si la compra se realiza a través de un intermediario inmobiliario tenga en cuenta que se establece una relación entre empresa y consumidor/a, y, por tanto, tiene derecho a ser informado sobre la identidad y acreditación de la empresa o profesional que interviene en la transacción y sobre la condiciones del servicio que le van a prestar antes de aceptarlo.

A este respecto, antes de visitar un inmueble de la mano de una inmobiliaria, **infórmese de las obligaciones que adquiere** con la misma y viceversa, como por ejemplo si debe pagar alguna cantidad por las gestiones de compra, y pida que le **detallen todas ellas por escrito mediante contrato**.

Si le exigen una señal, solicite no solo la firma de la agencia, sino también la del vendedor y sus datos identificativos, así como que en el contrato firmado se especifique claramente la obligación de venta y el compromiso de la agencia y el vendedor de abonar las arras duplicadas si al final no decidiesen vender.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Todos los aspectos esenciales relativos al alquiler de viviendas se regulan en **la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos (LAU)**, modificado por el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, tales como, duración del contrato, prórroga, fianza, renta, plazo de preaviso, necesidad de ocupar la vivienda, venta del piso arrendado, gastos, etc. A este respecto, cabe desatacar, entre otros aspectos:

DURACIÓN Y PRÓRROGA

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años (siete si el/la arrendador/a fuese persona jurídica), llegado el día del vencimiento del contrato, este **se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales** hasta que el arrendamiento alcance **una duración mínima de cinco años (siete si el/la arrendador/a fuese persona jurídica)**, salvo que la persona arrendataria manifieste su voluntad de no renovarlo con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

PLAZO DE PREAVISO Y PRÓRROGA TÁCITA

Una vez finalizado el periodo de duración obligatoria del alquiler, el preaviso de no renovación del mismo tiene un plazo de **cuatro meses para los/as propietarios/as y dos meses para los/as inquilinos/as**.

Si este preaviso no se hace efectivo, el contrato **se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más**, excepto si la persona arrendataria manifiesta no aceptar la prórroga con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades.

GASTOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Son a cargo del/la arrendador/a si es persona jurídica.

FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES

A la celebración del contrato de arrendamiento **la fianza obligatoria será equivalente a una mensualidad de renta**. Las partes podrán pactar cualquier tipo de **garantía** del cumplimiento por la persona arrendataria de sus obligaciones arrendaticias **adicional** a la fianza en metálico, **no pudiendo exceder su valor de dos mensualidades de renta**, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el/la arrendador/a fuese persona jurídica.

ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. **En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.**

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA POR PARTE DEL PROPIETARIO

Transcurrido el primer año de duración del contrato, no procede la prórroga obligatoria de cinco años cuando se hubiese hecho constar expresamente en el contrato la necesidad de la persona arrendadora de ocupar la vivienda arrendada, antes del transcurso del referido plazo, para destinarla a vivienda permanente para sí mismo o sus familiares en primer grado de consanguinidad o para su cónyuge en los casos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

REPARACIONES EN LA VIVIENDA

Como principio general, la persona arrendadora es la responsable de todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, sin tener derecho a elevar la renta por ello. Las pequeñas reparaciones que se produzcan por el uso ordinario de los elementos que la componen corresponden a la persona arrendataria.

SUBROGACIÓN EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL/LA ARRENDATARIO/A

No podrá pactarse la renuncia al derecho de subrogación, en su caso, si quienes pueden ejercitar tal derecho se encuentran en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

Cuando una vivienda arrendada se ponen en venta, el/la propietario/a debe comunicárselo a la persona arrendataria ya que tiene preferencia, en igualdad de precio y condiciones de pago, para poder adquirir el inmueble (derecho de tanteo), contando con un **plazo de 30 días naturales para ejercitar su opción de compra, a contar desde el siguiente a dicha comunicación.**

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los 180 días naturales siguientes a la misma. Las partes podrán pactar la renuncia de la persona arrendataria al derecho de adquisición preferente.

Si por el contrario el/la propietario/a no notifica adecuadamente a su arrendatario/a la venta de la casa a una tercera parte, este/a último/a cuenta con 30 días en los que **ejercer su derecho de retracto, que anula la compraventa realizada.**

No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del/la arrendador/a que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos/as propietarios/as a un/a mismo/a comprador/a la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

La persona adquirente de una vivienda arrendada **debe respetar, como mínimo, los cinco primeros años del contrato de arrendamiento** (siete si el/la vendedor/a es persona jurídica), incluso en el caso de que las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el/la arrendador/ra anterior fuese persona jurídica, la persona adquirente quedará subrogada por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el/la enajenante indemnizar a la persona arrendataria con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si fuese persona jurídica, reste por cumplir.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La LAU no establece ningún requisito de forma para la validez del contrato de arrendamiento, aunque si prevé, en su artículo 37, la posibilidad de que las partes puedan obligarse, recíprocamente, a formalizarlo por escrito.

Así mismo, el Código Civil, en su artículo 1.278, establece que los contratos son obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren los requisitos esenciales para su validez.

Siendo tan **legal el contrato de arrendamiento verbal como el escrito,** a la hora de acreditar su existencia y su contenido ofrece más seguridad esta última forma (que no validez jurídica).

Según la LAU si el contrato se formaliza por escrito se hará constar en el mismo la identidad de los/as contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado, siempre teniendo en cuenta lo detallado en el artículo 4 de dicha ley, en cuanto al régimen aplicable al arrendamiento de viviendas.

Al respecto, cabe destacar que **las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje** de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos.

La LAU no obliga en ningún caso a registrar el contrato de arrendamiento ni a elevarlo a público.

En la compraventa de viviendas **es válido todo acuerdo para la distribución de los gastos entre las personas intervinientes** y, en el caso de que no conste el mismo de forma expresa, se aplicará lo establecido por la ley.

En este sentido, la compraventa en España conlleva principalmente el pago de los siguientes **impuestos y gastos**:

- **Impuesto sobre el valor añadido (IVA)**

Si es primera transmisión de la vivienda, el comprador abonará al vendedor el IVA.

- **Impuesto sobre transmisiones patrimoniales**

En las segundas o posteriores transmisiones el comprador debe abonar a Hacienda este impuesto.

- **Impuesto sobre actos jurídicos documentados**

En todo caso, si se compra mediante una hipoteca el comprador debe satisfacer el impuesto de actos jurídicos documentados

- **Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía)**

Es la parte vendedora quien debe abonar el impuesto sobre plusvalía al ayuntamiento donde esté ubicada la vivienda.

- **Escritura pública**

El artículo 1455 del Código Civil dictamina que los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del/la vendedor/a y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del/la comprador/a, salvo pacto en contrario.

- **Registro de la propiedad**

La compra de un inmueble requiere la inscripción en el Registro de la Propiedad, en cuanto que esta acredita ante terceros la titularidad del mismo, así como su situación de cargas y gravámenes. Este gasto, a no ser que se especifique lo contrario, lo debe asumir la parte compradora.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)**

El texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales establece que el sujeto pasivo del IBI lo será la persona titular del inmueble el primer día del año natural (el 1 de enero). No obstante, en caso de transmisión de la propiedad, puede repercutir a la persona compradora la parte proporcional al tiempo de titularidad de cada una de las partes, siempre y cuando no exista un pacto que lo descarte (Sentencia 409/2016, de 15 de junio de 2016 del Tribunal Supremo).

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece que las personas físicas o jurídicas que intervengan en la edificación responderán frente a los/as propietarios/as o terceros/as adquirentes de un edificio o de parte del mismo de la siguiente forma:

- **Durante diez años**, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- **Durante tres años**, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad establecidos en la misma Ley.
- **Durante un año**, responderá únicamente el/la constructor/a de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Los plazos expresados comienzan a contarse **desde la fecha de recepción** de la obra sin reservas o desde que éstas hayan sido subsanadas. En todo caso, **el/la promotor/a responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes** ante los/as posibles adquirentes, de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción, pudiendo la persona consumidora iniciar una reclamación extrajudicial –si la empresa está adherida al Arbitraje de Consumo– o una demanda judicial.

Las acciones para exigir la responsabilidad por daños prescribirán a los dos años, a contar desde que se produzcan los mismos, sin perjuicio de aquellas que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

En el caso de **compra de viviendas de segunda mano**, si la vivienda adquirida tiene una antigüedad de menos de 10 años, se podrá exigir garantía a el/la promotor/a, constructor/a o arquitecto/a por los defectos estructurales que presente esta con los mismos derechos del primer propietario.

En las de más de 10 años, si aparecen defectos no apreciados en el momento de la compra, puede reclamar al vendedor por estos en el plazo de seis meses desde la entrega de la misma.

Reclamaciones por defectos en las viviendas

Las reclamaciones por defectos en la vivienda se deben dirigir en primer lugar a la persona promotora o constructora. En el caso de las cooperativas de vivienda, la queja se debe plantear al consejo rector, a la empresa gestora y a la constructora.

Si no se recibe una respuesta satisfactoria o no ha habido contestación al escrito en un plazo razonable, las administraciones de consumo solo admitirán la reclamaciones en las que la persona reclamada es una empresa. Si la compraventa se realiza entre particulares, la reclamación tiene que plantearse en los tribunales de justicia.

La junta arbitral de consumo

El arbitraje de consumo es un procedimiento extrajudicial eficaz y gratuito que permite la resolución de conflictos surgidos entre las personas consumidoras y quienes prestan los servicios. Para acudir a este sistema, la persona consumidora debe presentar una solicitud de arbitraje, siendo la aceptación de este voluntaria para la empresa.

Para la persona consumidora, adquirente o arrendataria de vivienda es beneficioso poder acudir al arbitraje para resolver las reclamaciones que surjan en su relación contractual por todas las ventajas que conlleva el sistema: rapidez, flexibilidad, gratuidad, etc.

En este sentido, el **Ayuntamiento de Madrid** pone a disposición de las personas consumidoras la **Junta Arbitral de Consumo** ante la que pueden realizar su solicitud de arbitraje. A través de la página web municipal, www.madrid.es/consumo, puede obtener toda la información necesaria a este respecto.

La Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) del Ayuntamiento de Madrid es un servicio gratuito de orientación a las personas consumidoras que, además, media en los conflictos que puedan surgir entre estas y el empresariado, para intentar una solución amistosa.

En el Ayuntamiento de Madrid las personas consumidoras tienen a su disposición 22 sedes -la OMIC Central y una oficina en cada uno de los distritos municipales- para solicitar información y presentar sus consultas y reclamaciones de consumo.

Puede obtenerse la dirección y teléfono de las mismas en el 010-Línea Madrid (91 529 82 10 si llama desde fuera de la ciudad de Madrid) y a través de la web www.madrid.es/consumo.

Además, en esta página web, el Instituto Municipal de Consumo ofrece a los/as madrileños/as información sobre gestiones y trámites de consumo (consultas, reclamaciones, adhesión de las empresas al Sistema Arbitral de Consumo y a los Códigos de Buenas Prácticas...), así como normativa y diversas publicaciones sobre temas de consumo.



NO OLVIDE QUE...

- La ley reconoce a la persona consumidora el **derecho a elegir notario/a**. No se conforme con acudir a la notaría el día de la firma, vaya antes a obtener información y asesoramiento.

-Puede solicitar una **copia del contrato** de compraventa o arrendamiento **antes de su firma para examinarlo con detalle**, junto con el resto de la información que la legislación obliga a facilitar. Si tiene dudas no dude en consultar a un/a profesional sobre las cláusulas y condiciones.

-**Una vez suscrito el contrato** tienen que entregarle una copia, así como de cualquier otro documento que firme. Exija asimismo copia de los documentos a que haga referencia el contrato (estatutos, planos, anexos al contrato, etc.).

-En el contrato de compraventa o arrendamiento deben **observarse especialmente aquellas cláusulas que imponen condiciones que no han sido negociadas** y obligan a quien compra o arrienda.

-**No entregue cantidad alguna ni firme ningún recibo sin previo asesoramiento**. No olvide que en esas pequeñas líneas puede estar el germen de un contrato del que usted no se podrá desvincular.

-**Exija recibo de cualquier cantidad abonada**, en caso contrario, si se presentara cualquier contratiempo, no podría reclamar su devolución.

-La operación de compraventa de una vivienda lleva aparejados una serie de impuestos y de gastos de tramitación (escritura, inscripción registral...) que **incrementan significativamente el precio de la vivienda**. A este respecto, **es válido todo acuerdo** para la distribución de los gastos entre los/las intervinientes, si bien en el caso de que **no exista acuerdo expreso, se aplicará lo establecido en la Ley**.

-**Guarde toda la publicidad** con el fin de justificar una posible reclamación.

-**No está obligado a subrogarse en la hipoteca** solicitada por la constructora para la financiación de la construcción de la vivienda, ni debe correr con los gastos de cancelación del préstamo.

