

Compraventa de inmuebles en el mercado actual: aspectos de riesgo



Ivan Díaz Tarragó

Abogado. Díaz-Tarragó Advocats & Associats.

Por todos es conocida la actual situación económica, y cómo la misma ha revertido directamente en el que había sido el motor de la economía, el sector inmobiliario. Este panorama ha provocado que particulares e inversores busquen viviendas, por debajo del precio medio que se había fijado en los años 2006 y 2007.

Esta demanda a su vez ha generado una oferta, que en algunos casos, pretende deslumbrar con un precio, muy minorado, en comparación con el punto de partida de precio inicial, obviando algunos aspectos que deben regir y servir de garante en este tipo de transmisiones. Es decir, el comprador no debe precipitarse, ni dejar de revisar todos los aspectos relativos a la adquisición de la vivienda, impresionado por el precio de oportunidad con el que el vendedor le ofrece la transmisión. El presente artículo, de una forma clara y sucinta, alerta sobre los aspectos que hay que considerar en una compraventa si no queremos tener disgustos.

01 Aspectos a revisar antes de escritura

Habitualmente en las transmisiones de bienes inmuebles, el comprador únicamente fiscalizaba la situación registral del bien a adquirir y en algunas ocasiones la situación urbanística. Revisando estos aspectos, normalmente el comprador conocía toda la situación real.

Sin embargo en la actualidad, y dada la necesidad de muchos promotores u otros actores que venden sus activos inmobiliarios, se procede a ofertar bienes sobre los que no se han finalizado todos los aspectos, que garantizan una transmisión clara y sin problemas posteriores a la compra.

Es necesario que antes de adquirir una vivienda mediante contrato de arras o de compraventa privada, el comprador exija que la misma disponga de:

- Licencia Municipal de Primera Ocupación.
- Cédula de Habitabilidad.

- Boletines instalaciones luz, agua y gas, o en su caso últimas facturas de tales suministros, para acreditar que ya existen o se pueden contratar.

Además de esta documentación y las **consultas imprescindibles con el Registro de la Propiedad donde esté inscrita la finca, y el Ayuntamiento en cuestión, para revisar situación urbanística**, es muy recomendable que en el caso de viviendas nuevas sin contadores, el comprador **coteje con las respectivas compañías suministradoras que efectivamente se puede realizar el alta de cada suministro sin problema**. El motivo de esta medida previa a la formalización de cualquier contrato que conlleve compromisos para el comprador, tiene u razón de ser en que en los supuestos de adquisición de nuevas edificaciones, el promotor pone a la venta las viviendas sin que tenga tramitada la autorización final para poder contratar cada vivienda el suministro, o bien falta que el promotor liquide importes debidos a las compañías suministradoras, con motivo de la petición de suministro.... De esta forma, si aparece algún tipo de gasto que el promotor ha de

liquidar frente a las compañías suministradoras podemos asegurarnos que hace el pago antes de la formalización de escritura y de esta manera, con los boletines, contratar cada suministro sin mayor problema.

■ ■ ■ En atención a la situación actual se incorporan al mercado inmobiliario inmuebles a un precio muy competitivo y tentador, pero también con aspectos inacabados; por ello es necesario que el comprador tome más cautelas y realice la comprobación de más aspectos, conducta que revertirá en mayor seguridad jurídica ■ ■ ■

En el supuesto que sea una vivienda que se encuentra en una unidad urbanística de nueva creación resultante de una reparcelación, es importante revisar con el Ayuntamiento, si ya se ha realizado la **recepción de la urbanización**, y si no existen cuotas impagadas o pendientes sobre la reparcelación, por las que deba responder la vivienda que se pretende adquirir.

02 Compraventa con sociedad de gestión inmobiliaria de origen bancario

Desde hace unos meses es público que las entidades bancarias han creado sociedades de gestión inmobiliaria que se dedican a la comercialización de sus activos inmobiliarios adquiridos a aquellos promotores que inicialmente financiaron la compra y construcción, o bien a particulares que no han podido afrontar el pago de su hipoteca, y entregan la vivienda en dación en pago o compraventa.

Sumario

1. Aspectos a revisar antes de escritura
2. Compraventa con sociedad de gestión inmobiliaria de origen bancario
3. Conclusión

Este importante volumen de inmuebles en manos de los operadores bancarios, genera en algunos casos que tales sociedades ofrezcan viviendas en unas condiciones de precio muy competitivas. Sin embargo, **la capacidad de negociación de todos los aspectos relativos a la compraventa es prácticamente nula, pues generalmente imponen todos los condicionantes relativos a la transmisión.**

En el caso de inmuebles nuevos que proceden de promotor, habitualmente, la sociedad de gestión inmobiliaria, establecerá que en su condición de vendedora, en ningún caso ha sido el promotor ni el constructor de dicha vivienda, incluyendo además que cualquier calidad, desperfecto u otro aspecto relativo al estado de la vivienda no será de su responsabilidad. El **modelo de pacto** que se establece en la minuta notarial suele ser el siguiente:

“Especialmente la parte compradora manifiesta y reconoce que conoce el hecho de que la sociedad vendedora no ha sido el promotor ni el constructor de lo que se transmite en este acto y que en ningún momento se ha situado en la posición de promotor y/o constructor, con lo que ello representa en cuanto a acabados, garantías, reparaciones y mantenimiento.

Antes de adquirir una vivienda mediante contrato de arras o de compraventa privada, el comprador debe exigir:

- Licencia Municipal de Primera Ocupación.
- Cédula de Habitabilidad.
- Boletines instalaciones luz, agua y gas, o en su caso últimas facturas de tales suministros, para acreditar que ya existen o se pueden contratar.
- Además de esta documentación y las consultas imprescindibles con el Registro de la Propiedad donde esté inscrita la finca, y el Ayuntamiento en cuestión, para revisar situación urbanística, es muy recomendable que en el caso de viviendas nuevas sin contadores, el comprador coteje con las respectivas compañías suministradoras que efectivamente se puede realizar el alta de cada suministro sin problema.

Modelo de pacto habitual cuando no se compra directamente al constructor

"Especialmente la parte compradora manifiesta y reconoce que conoce el hecho de que la sociedad vendedora no ha sido el promotor ni el constructor de lo que se transmite en este acto y que en ningún momento se ha situado en la posición de promotor y/o constructor, con lo que ello representa en cuanto a acabados, garantías, reparaciones y mantenimiento.

Que el precio estipulado y que se hará constar a continuación ha sido determinado de común acuerdo entre las partes, en base al estado físico actual de la finca que se transmite, renunciando por lo tanto la parte compradora a cualquier reclamación contra la parte vendedora derivada de dicho estado físico."

Que el precio estipulado y que se hará constar a continuación ha sido determinado de común acuerdo entre las partes, en base al estado físico actual de la finca que se transmite, renunciando por lo tanto la parte compradora a cualquier reclamación contra la parte vendedora derivada de dicho estado físico."

En todo caso, esta concreción en la forma en la que actúa el vendedor, no desvirtúa la facultad de cualquier propietario a poder ejercitar los derechos que le asisten derivados del **seguro decenal** que debe existir sobre los inmuebles. Además, el propietario seguirá manteniendo en todo caso las garantías, establecidas en el **Capítulo IV de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación**.

Es frecuente también que por parte del vendedor, en estos casos, se ofrezcan garantías de precio por un



tiempo determinado, denominadas Precio Mínimo garantizado después de la adquisición del inmueble, o planes de recompra... todo ello no debe desvirtuar el pleno conocimiento del comprador, de los pactos esenciales de la compraventa.

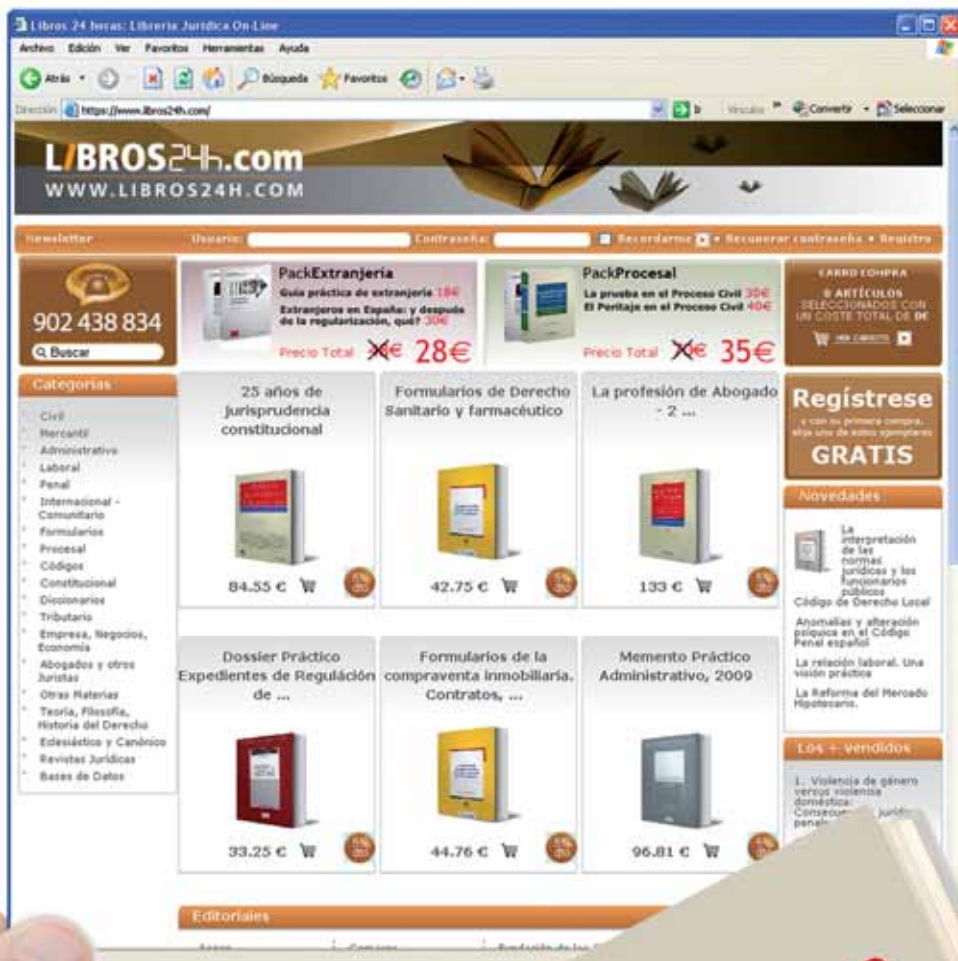
En ningún caso, un precio debe impresionar al comprador de forma que no realice un estudio a fondo de todos los aspectos que condicionarán la transmisión, exigiendo en todo caso, la documentación mínima y necesaria para poder contratar suministros, acreditar su ocupación y habitabilidad de la vivienda

03 Conclusión

En atención a la situación actual se incorporan al mercado inmobiliario inmuebles a un precio muy competitivo y tentador, pero también con aspectos inacabados que por ello es necesario que el comprador tome más cautelas y realice la comprobación de más aspectos, conducta que revertirá en mayor seguridad jurídica.

En ningún caso, un precio debe impresionar al comprador de forma que no realice un estudio a fondo de todos los aspectos que condicionarán la transmisión, exigiendo en todo caso, la documentación mínima y necesaria para poder contratar suministros, acreditar su ocupación y habitabilidad de la vivienda.

Tampoco ha de ser una garantía para la despreocupación que el vendedor sea una sociedad de gestión de activos inmobiliarios de origen bancario, debiendo en ese caso exigir los mínimos expuestos (como en cualquier otro caso) y siendo muy consciente de las condiciones que el vendedor nos ofrece al precio de venta.



REGÍSTRESE
GRATIS

Y POR SU PRIMERA COMPRA
LE REGALAMOS OTRO EJEMPLAR