



Madrid, mayo de 2006

El 80 por ciento de compradores de viviendas encuentran problemas jurídicos una vez que han cerrado la operación, según Letra2

## COMPRAR O VENDER UNA VIVIENDA CREA MULTITUD DE PROBLEMAS JURÍDICOS

- ✓ No debe de firmarse ningún documento antes de consultar con un letrado
- ✓ Estos problemas legales pueden evitarse con Asesoramiento Jurídico previo, pero sólo el 5 por ciento de los compradores se ha informado adecuadamente

Cada año se realizan en España 900.000 transacciones inmobiliarias. Esto significa que el 2 por ciento de los españoles compramos cada año una casa. La decisión de adquirir una vivienda es una de las más importantes que se toman en la vida.

Sin embargo, la mayoría de los compradores no están suficientemente asesorados para hacerlo. El resultado se traduce en una infinidad de problemas que pueden convertir la compra de la casa de nuestros sueños en un auténtico infierno.

Los españoles no estamos suficientemente informados antes de adquirir una vivienda. Sólo el 5 por ciento de los compradores cuentan con el Asesoramiento Jurídico adecuado para la compra de una casa, según el análisis del mercado inmobiliario español realizado por la empresa de Servicios Jurídicos Letra2. Esto quiere decir que el 95 por ciento restante puede firmar operaciones que resulten negativas para sus intereses.

La necesidad de Asesoramiento Jurídico antes de adquirir una vivienda es fundamental; como demuestra que el 80 por ciento de los compradores de casas han tenido algún tipo de problema una vez que se ha cerrado la operación. Un porcentaje que se eleva ligeramente en el caso de las viviendas de nueva construcción que, normalmente, se compran sobre plano.

### Quebraderos de cabeza

Los problemas de tipo jurídico más habituales que surgen en las operaciones inmobiliarias son, según el sondeo realizado por Letra2:



### Viviendas de nueva construcción

- ✓ El cliente anticipa la cantidad estipulada por el contratista o promotor y la casa finalmente no se construye.
- ✓ La vivienda entregada no cumple con las calidades estipuladas en la promoción. Por ejemplo: no funcionan los aparatos eléctricos.
- ✓ Casas con vicios estructurales (grietas, desajustes en las puertas y ventanas, humedades...) debido a que los pilares no están bien anclados, pues la obra se ha realizado con celeridad.

### Viviendas de Segunda Mano

- ✓ Es frecuente que el vendedor no informe de las cargas a las que está sujeta la casa, perjudicado gravemente al comprador.
- ✓ También se dan casos de personas que venden inmuebles arrendados, en cuyo caso el comprador está obligado a mantener al inquilino.

*“Todos estos quebraderos de cabeza pueden evitarse fácilmente consultando con un abogado antes de firmar cualquier documento, por inofensivo que parezca. Es fundamental que aumente la Cultura Jurídica de los españoles en este aspecto”, explica José Pérez Curiel, abogado de Letra2, empresa de Servicios Jurídicos especializada en el sector inmobiliario.*

### Atención con el Contrato Privado

Uno de los momentos más importantes en el proceso de adquisición de una vivienda es la firma del denominado Contrato Privado entre vendedor y comprador. La Ley establece que dicho Contrato Privado obliga jurídicamente a ambas partes en todo su contenido. De ahí la importancia de asesorarse convenientemente antes de rubricarlo.

Según Letra2, los aspectos que deben de examinarse con lupa son:

- ✓ **Precio**  
El precio total de venta debe estar detallado; incluyendo, en caso necesario, los honorarios del agente y los impuestos a pagar.
- ✓ **Forma de pago**
- ✓ **Plazo de entrega**
- ✓ **Cláusulas abusivas para el comprador**



Estas pueden privar al comprador de algunas de las garantías anteriormente comentadas.

✓ **Estado de cargas**

Pueden darse el caso de contratos con cláusulas abusivas, por lo que es necesario el asesoramiento para evitar perjuicios ante posibles vicios y cargas de la vivienda. Es muy importante determinar que cargas recaen sobre la vivienda, si tiene hipoteca, embargos...

✓ **Certificado de cuentas**

El vendedor debe adjuntar un certificado de cuentas donde se establece que se encuentra al corriente de los gastos de la comunidad.

✓ **Impuestos**

Los pisos de segunda mano no están sujetos a IVA, pero sí a otros impuestos como los de transmisión patrimonial o los de plusvalía que en muchas ocasiones se trasladan al comprador. Es primordial, por tanto, la lectura y firma del contrato con ayuda jurídica.

<b>Contrato de arras</b>
--------------------------

Como garantía de la celebración del Contrato Privado, previamente se debe estipular un Contrato de Arras. Dicho documento establece la cantidad que el comprador entrega al vendedor como señal. Si finalmente no se llega a otorgar la escritura pública, el comprador pierde dicha cantidad si es por su decisión o el vendedor debe duplicarla si es por su causa.

