

NOTA DE LA CONSEJERÍA DE GOBERNACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Las inmobiliarias deberán entregar a partir de hoy una documentación exhaustiva de las viviendas

Gobernación reforzó las inspecciones en este sector un 61% en 2005 y se incoaron 306 expedientes sancionadores por 2,7 millones de euros

Andalucía, 6 de febrero de 2006

Las inmobiliarias, promotoras o cualquier otro intermediario acreditado en la venta o alquiler de viviendas deberán tener a disposición del público desde hoy martes de 7 de febrero un documento con información clara y precisa sobre las características del inmueble y sobre las condiciones económicas de la oferta, debido a la entrada en vigor de la nueva normativa autonómica sobre información en el sector inmobiliario. Quedarán exentas aquellas viviendas de nueva planta que ya estén en promoción, que podrán conservar sus folletos informativos.

La consejera de Gobernación, Evangelina Naranjo, ha resaltado la importancia del nuevo Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, dado que habitualmente supone la mayor inversión que realiza un ciudadano medio a lo largo de su vida.

A su juicio, esta normativa refuerza la seguridad de las operaciones inmobiliarias pues se garantiza un conocimiento real y suficiente del bien que va a adquirir o alquilar. Esto se logra obligando a quienes comercializan viviendas a facilitar un documento con información detallada y sobre las mismas, expresada de un modo comprensible y fijando los contenidos mínimos que ha de tener dicho informe técnico.

Naranjo destacó que por primera vez se regula en profundidad el mercado de compraventa de viviendas de segunda mano en lo relativo a información al consumidor. Este sector, hasta ahora, únicamente contaba con algunas directrices básicas como la prohibición de cláusulas abusivas en los contratos y que lo anunciado en publicidad (servicios e instalaciones) sea vinculante y pueda exigirse aunque no figure en el contrato.

La titular de Gobernación se mostró convencida de que con este reglamento se mejora la transparencia del mercado y se beneficia tanto a los consumidores, al reforzar los derechos que los respaldan, como a los empresarios, al incrementar la confianza de la población en el sector.

Así, ha hecho un llamamiento a los empresarios para que realicen un esfuerzo y sean celosos en la aplicación de este Reglamento de vivienda. En este sentido, Naranjo ha asegurado que su departamento no escatimará recursos para asegurar el cumplimiento del nuevo reglamento: reforzando la información a consumidores y profesionales del sector sobre sus derechos y obligaciones y también mediante inspecciones a inmobiliarias y promotoras en todo el territorio de la comunidad autónoma.

Los documentos

A partir del 7 de febrero los consumidores deberán recibir el denominado Documento Informativo Abreviado (DIA) en caso de que se interesen por una vivienda en proyecto o construcción, una nueva ya construida o en alquiler, cada uno con un contenido diferente. En cuanto a las viviendas de segunda mano, se debe entregar la Ficha Informativa.

Ambos documentos concretan las características físicas y jurídicas de la vivienda, de su entorno, así como en su precio y forma de pago. El Reglamento prohíbe expresamente silenciar los datos del DIA o la Ficha, así como proporcionar información que pueda inducir a error al comprador.

Junto a esta información técnica, en todas las ventas los consumidores también podrán pedir gratuitamente una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago donde se detallan los tributos y gastos que comporte, el periodo de validez de la oferta y las condiciones de la posible subrogación en la hipoteca o en caso de que se puedan producir aplazamientos de los pagos.

La nueva normativa afecta asimismo a la publicidad, que deberá anunciar la existencia del Documento Informativo Abreviado. También tendrá que indicar dónde se encuentra exactamente el inmueble, si el edificio está en proyecto, en construcción o construido, incluir los datos del promotor y si se habla del número de dormitorios o se describe la vivienda, se deberán indicar los metros útiles. Para los inmuebles en alquiler, si se menciona la renta se deberán incluir los gastos de comunidad si los ha de abonar del inquilino.

El Reglamento de Vivienda contempla sanciones que alcanzarán los 5.000 euros en caso de faltas leves, hasta 30.000 euros para las infracciones graves y un máximo de 400.000 euros para las muy graves.

Respecto al contenido del Documento Informativo Abreviado para las viviendas en proyecto o construcción en él se reúnen los datos de la constructora, el proyectista y el director de obra, así como del promotor e intermediario en la venta si lo hay. También se incluye un plano general de situación de la vivienda y otro de ésta en sí, la memoria de calidades, la superficie útil de la misma y una descripción de sus redes de servicios básicos, además de la fase de ejecución en la que se encuentra, el trimestre del año en que se entrega y las condiciones generales del contrato.

Para las promociones de viviendas nuevas pero ya construidas, el DIA tiene que incluir los mismos datos que en el caso anterior (salvo algunos datos que ya no son necesarios como la disponibilidad de licencia de obras), añadiéndole la fecha de la recepción de la obra por parte del promotor, los datos del Registro de la Propiedad y los seguros, entre otras cuestiones.

Por lo que respecta al arrendamiento, en el Documento Informativo Abreviado se identifica al arrendador y al intermediario profesional, se informa sobre la superficie útil de la vivienda, se hace una descripción de la misma y su mobiliario, así como del edificio en la que se encuentra. En el plano económico recoge la renta mensual, de la comunidad si la hubiere, la fianza (un mes de renta), y la forma de pago.

Por último, en el mercado de vivienda usada estará vigente la Ficha Informativa con la dirección del inmueble, su descripción general y la del edificio en que se ubica, el año de construcción, el precio de venta, los gastos que conlleva y la forma de pago, así como las referencias de la nota informativa simple (propietario, metros útiles y cargas).

Difusión

Con el fin de lograr la máxima difusión del contenido del decreto tanto entre los consumidores como entre los profesionales del sector, la Consejería de Gobernación puso en marcha en enero una serie de jornadas técnicas en colaboración de la patronal andaluza de la construcción Gaesco y de la Federación Andaluza de Promotores Inmobiliarios (Fadeco) que están celebrándose en todas las provincias andaluzas.

Además, se han editado 60.000 folletos para explicar al conjunto de la población de que tiene derecho a que se le entreguen el Documento Informativo Abreviado o la Ficha Informativa, y de que puede presentar una reclamación si la empresa o intermediario se niega a hacerlo.

Para llegar con rapidez al público interesado (compradores o arrendatarios), los dípticos se están distribuyendo entre las 2.361 sedes de cajas de ahorro andaluzas, entre las Oficinas Municipales de Información al Consumidor (OMICs), las asociaciones de consumidores y usuarios. También se ha implicado al Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para que llegue a las inmobiliarias y a Fadeco. El folleto se le facilitará a la ONCE, que lo colgará en su web con lectura para invidentes y en una segunda tirada se editará también en inglés, francés, alemán, árabe y ruso.

Balance de 2005

La consejera de Gobernación ha explicado que el esfuerzo de su departamento para garantizar la seguridad de los consumidores y usuarios se refuerza con las campañas de inspección que se realizan. Así, la Consejería de Gobernación ha llevado a cabo durante el año 2005 un total de 351 inspecciones en empresas promotoras, constructoras e inmobiliarias, lo que supone un 61% más que el año anterior, una tendencia al alza que continuará a lo largo de este año 2006 para vigilar el cumplimiento del nuevo reglamento de información al Consumidor en esta materia, un texto que entrará en vigor el 7 de febrero.

Naranjo ha valorado especialmente la preocupación del sector por prestar un mejor servicio a los consumidores y usuarios, lo que se demuestra en el descenso en el nivel de infracciones detectadas en

2005, que ha bajado nueve puntos respecto al año anterior, aunque todavía algo más de la mitad de las empresas incumplen algún aspecto de la normativa, concretamente un 53% de las compañías inspeccionadas.

Los incumplimientos más comunes consisten en no incluir en los contratos de compraventa el derecho del consumidor a elegir notario, no informar al comprador de que no ha de asumir gastos que por su naturaleza corresponden al vendedor y cuáles son éstos; así como obligar por contrato a que el adquirente pague el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía) y otras cláusulas abusivas.

En menor medida se han detectado incumplimientos por carecer del seguro obligatorio de daños materiales para los 10 primeros años de vida de la vivienda, así como no facilitar el documento con las garantías de las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda.

A raíz de las inspecciones realizadas y de las reclamaciones recibidas los servicios de Consumo abrieron a lo largo de 2005 un total de 306 expedientes sancionadores a promotoras y constructoras por incumplimientos de la normativa de información a los consumidores en materia de vivienda, con multas que ascienden a 2.750.605 euros.

Los sanciones, que oscilan entre los 200 y los 122.500 euros, se han impuesto principalmente por cláusulas abusivas, por información deficiente o que inducía a error, y por no disponer de hoja de reclamaciones o del cartel anunciador. En menor medida se han abierto procedimientos administrativos por publicidad engañosa y por no formalizar los seguros de la vivienda o los avales del dinero entregado a cuenta.

En cuanto a las reclamaciones, durante 2005 los servicios de Consumo recibieron 1.529 quejas contra constructoras, inmobiliarias y promotoras, de las cuales 468 corresponden a vicios ocultos, 181 por el incumplimiento de lo recogido en la memoria de calidades de la vivienda y 89 por retrasos en la fecha de entrega del inmueble, mientras que el resto se deben a otras causas como la falta de garantías por el dinero entregado a cuenta o por cláusulas abusivas.