

ENTRARÁ EN VIGOR EN 2012

# Velando polos dereitos dos consumidores

M.C.  
OURENSE

Galicia contará cunha nova Lei de Vivenda o próximo ano, que virá a substituír a anterior do 2008, e que pon especial atención nos dereitos dos consumidores. O obxectivo é que o adquirente ou usuario dunha vivenda coñeza claramente os seus dereitos, as características do ben que adquire ou arrenda, e as posibilidades de actuación ante calquera cuestión que infrinxa os seus dereitos como consumidor.

O anteproxecto da nova Lei, inclúe regulacións orientadas a garantir o acceso á vivenda a quen realmente o necesita, partindo dos principios de igualdade e transparencia no acceso ás vivendas protexidas e ás axudas públicas, ao mesmo tempo que establece medidas que aportan seguridade xurídica ao mercado inmobiliario e garantías ás persoas adquirentes e usuarias das vivendas, constituíndo así un instrumento que poda aportar estabilidade e dinamismo ao sector e permita estimular a promoción e rehabilitación das vivendas en xeral e das protexidas en particular.

No anteproxecto de Lei tratase de estruturar un réxime completo da vivenda que regulará, entre outras cuestións, o importantísimo tema da defensa dos dereitos das persoas consumidoras e usuarias de vivendas.

Trátase de que as persoas adquirentes e usuarias dunha vivenda coñeza os seus dereitos, o ben que se lle subministra, as posibilidades de actuación ante as patoloxías na súa produción ou as eventuais actuacións que infrinxan os seus dereitos e intereses, evitando malas prácticas que os poidan lesionar, en especial en materia de prezos.

## PROTECCIÓN

En tal sentido delimitase, dende unha perspectiva cronolóxica no proceso de construción e entrega dunha vivenda, un triplo nivel de protección, diferenciando a fase precontractual, a de

## NOVIDADE: REXISTRO DE PROMOTORES

Para os efectos de fomentar a calidade do proceso edificatorio, ofrecer maiores garantías e seguridade ás persoas consumidoras e usuarias e garantir a transparencia no mercado inmobiliario crearase na Comunidade Autónoma de Galicia un Rexistro de Promotores, no que haberán de inscribirse todas as persoas físicas ou xurídicas que realicen a actividade de promoción da vivenda para a súa posterior enaxenación, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título.

O Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia (RPG) será un rexistro de natureza administrativa e carácter público, custodiado e xestionado pola Consellería da Xunta competente en materia de vivenda, baixo a dependencia directa do Instituto Galego da Vivenda e Solo. O RPG levarase a través de medios informáticos, e permitirá o seu acceso por medios telemáticos.

## UNHA NOVIDADE É A IMPLANTACIÓN DUN REXISTRO DE EMPRESAS PROMOTORAS PARA QUE O CIDADÁN COÑEZA CON QUEN CONTRATA

proxecto e construción, e a da vivenda rematada.

Unha novidade normativa fundamental é a implantación e regulación dun rexistro de empresas promotoras posibilitando que a cidadanía coñeza con quen contrata, diferenciando os auténticos empresarios profesionais dos que carecen de tales condicións, e garantindo, en suma, a transparencia do mercado inmobiliario, a cuxo fin se esixe o reflexo no Rexistro de Promotores dunha serie de datos que se consideran significativos dos mesmos.

O anteproxecto de Lei tamén contempla temas de interese para os usuarios de vivendas, como a calidade mínima das mesmas, as fianzas de arrendamentos, a licenza de primeira ocupación.

## PUBLICIDADE

A oferta e publicidade dirixida á venda ou arrendamento de vivendas debe axustarse aos principios de boa fe, transparencia e veracidade, de xeito que non oculte nin falsee datos fundamentais que induzan ou poidan inducir ás persoas destinatarias a ningún erro.

Os datos, características, garantías e condicións relativos á construción, situación, servizos, instalacións, adquisición, utilización e pagamento das vivendas que se inclúen na oferta e publicidade son esixibles anteriormente polo comprador, sendo vinculantes para o oferente, aínda que non figuren expresamente no contrato de transmisión, arrendamento ou cesión.

En toda publicidade de oferta de vivendas, deberán consignarse, como mínimo, as seguintes circunstancias:

- A localización da vivenda.
- O estado da vivenda ofertada, con indicación de se xa está rematada, en fase de construción ou só proxectada, en caso de obra nova, ou se é vivenda usada.
- A condición, no seu caso, de vivenda suxeita a algún réxime de protección.
- A superficie útil da vivenda e, se existen anexos, a súa clase e superficie de ben facerse constar de forma separada.
- A persoa responsable da comercialización da promoción, coa dirección postal e o teléfono de contacto.

A publicidade sobre unha vivenda, cando mencione o seu prezo de venda, deberá consignar, como mínimo, a relación dos anexos que sexan obxecto de venda conxuntamente coa vivenda, que en todo caso, se entenderán sempre incluídos no prezo.

No caso de arrendamento, cando se mencione a ren-



Edificio en construción na provincia de Ourense.

L.B.

da haberá de consignar, como mínimo, o prezo total da renda, cos servizos accesorios e demais cantidades que, no seu caso, sexan asumidas polas persoas arrendatarias.

## CALIDADE

O anteproxecto de Lei recolle tamén que a construción das vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia executarase de forma que respecte o medio urbano e natural, de modo sostible, debendo alcanzar un nivel axeitado e suficiente de calidade, e satisfacendo as condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, accesibilidade e sostibilidade establecidas pola normativa vixente aplicable conforme ás licenzas ou autorizacións administrativas outorgadas.

De forma moi especial o anteproxecto de Lei de Vivenda incide na eficiencia e aforro enerxético, que se traduce nun maior confort das vivendas con menores custes.

Nas obras de edificación de vivenda procurárase adoptar as solucións técnicas que comporten un maior aforro e eficiencia de enerxía e auga, mediante o empre-

## UN DOS OBXECTIVOS PRIORITARIOS É QUE O ADQUIRINTE OU USUARIO DUNHA VIVENDA COÑEZA CLARAMENTE OS SEUS DEREITOS E AS CARACTERÍSTICAS DO BEN QUE ESTÁ ARRENDANDO

go de criterios axeitados de orientación, circulacións naturais de aire, deseño de elementos de captación e rexeitamento solar pasivo e, en xeral, cumprindo as esixencias da arquitectura sostible.

Tamén se procurará a utilización de fontes de enerxía renovables, en especial para o queñamento de auga e a produción de electricidade e para a calefacción e refrixeración.

Igualmente, tenderase á utilización daqueles materiais autóctonos e non contaminantes que, pola súa composición ou estrutura, se adecúen mellor ás condicións climáticas e de construción propias da zona en que se realice a obra, co obxecto de racionalizar o mantemento e evitar impactos ambientais negativos.

## FINANZAS

No tema das finanzas a nova Lei regulará o depósito das fianzas de arrendamento, que será de unha mensuralidade no caso de vivendas e dúas no caso de arrendamentos para usos distintos da vivenda. Os arrendadores deberán depositar a fianza no IGVS. A fianza devolverase ao remate do contrato de arrendamento. ■

TANTO DE VIVENDAS EN CONSTRUCCIÓN COMO XA REMATADAS

# Dereito a recibir toda a información

■ A nova Lei de Vivenda pon especial énfasis na información que ten dereito a recibir o consumidor, tanto no caso de vivendas en construción como das xa rematadas.

• A persoa interesada en adquirir unha vivenda ten dereito a recibir información suficiente sobre as condicións esenciais da oferta. En particular, e con carácter previo á consignación ou anticipo de cantidade algunha a conta do prezo final, deberá de entregárselle por escrito, como mínimo, información sobre as seguintes cuestións:

- Dereito de propiedade, de superficie ou similar, do oferente sobre o solo sobre o que se vai emprazar a edificación, debidamente inscrito no Rexistro da Propiedade.

- A licenza urbanística, así como as demais autorizacións precisas segundo a normativa aplicable.

- Descrición da superficie útil da vivenda e os seus anexos, así como das características esenciais da vivenda.

- Relación de elementos comúns susceptibles de xerar gastos á comunidade.

- No suposto de que se entregasen cantidades anticipadas en concepto de pagamento do prezo, indicación das garantías que aseguren a eventual devolución, se procedese, de tales entregas.

- Previsión dos prazos de finalización e entrega das vivendas unha vez rematadas.

- Cualificación provisional si se trata de vivendas protexidas. No caso de vivendas promovidas en réxime de cooperativa especificarase o número de socios/as cooperativistas inscritos/as na cooperativa, debendo dispoñer da cualificación provisional cando a porcentaxe sobre o total de vivendas dispoñibles sexa igual ou superior ao que se determine regulamentariamente para obter tal cualificación.

Os contratos de compravenda redactaranse con cláusulas claras nas que consten, como mínimo, as condicións sinaladas pola Lei de Vivenda na información para a venda, e os datos acreditativos dos requisitos



## LIBRO DO EDIFICIO

O Libro do Edificio está constituído pola documentación da obra executada que será entregada ás persoas usuarias finais do edificio e ten por obxecto fomentar a conservación do bo estado das vivendas e dos edificios, coas súas instalacións complementarias, establecendo os mecanismos necesarios para un uso e mantemento axeitados durante o período de vida útil destes.

As persoas usuarias finais terán á súa disposición o Libro do Edificio, que estará constituído pola documentación completa da obra finalizada que reflicta a historia construtiva do edificio e pola documentación relativa ao seu uso, mantemento e conservación.

Corresponde ao/á director/a da obra elab-

orar o Libro do Edificio e entregalo ao promotor unha vez finalizada a execución da obra e obtida a licenza de primeira ocupación. O promotor deberá facer entrega do libro ás persoas adquirentes, e no caso de propiedade horizontal á persoa que ostente a representación da comunidade de propietarios de conformidade.

O Libro do Edificio estará a disposición de todas as persoas propietarias e usuarias do mesmo.

Ademais, todas as persoas propietarias recibirán de forma individualizada e independente un manual da súa vivenda que haberá de conter os documentos suficientes para garantir o uso axeitado desta e cumprir cos deberes de mantemento e conservación.

## OS CONSUMIDORES DEBERÁN RECIBIR INFORMACIÓN SUFICIENTE SOBRE AS CONDICIÓN DA OFERTA

exixidos por este artigo. Os contratos de vivendas protexidas, conterán ademais, as cláusulas de inserción obrigatoria específicas para este réxime, que se determinarán regulamentariamen-

te. Na oferta de vivenda para venda deberá necesariamente proporcionarse información escrita sobre o prezo de venda da vivenda, indicando con claridade o importe do seu prezo final total, es-

pecificándose que o IVE ou imposto equivalente cando proceda, está incluído, indicando de forma expresa e singularizada a súa contía.

• O promotor que pretenda transmitir vivendas de nova construción coa consideración de rematadas, disporá da licenza de primeira ocupación e a cualificación definitiva se son vivendas protexidas.

Simultaneamente a sinatura do contrato no que se formalice a compravenda dunha vivenda xa rematada, o promotor entregará ao comprador a seguinte documentación, ademais da indicada no caso de vivendas en construción:

- As garantías por danos materiais derivadas de vicios e defectos de construción establecidas na lexislación de ordenación da edificación.

- No seu caso, o impor-

te de préstamo hipotecario que corresponda á vivenda, as condicións deste e os requisitos de subrogación á persoa compradora.

- As instrucións de uso dos diferentes servizos e instalacións cos que conte a vivenda.

- Garantías dos diferentes elementos ou instalacións cos que conte a vivenda, con indicación do seu prazo de duración, da súa extensión e da persoa física ou xurídica que se fai cargo dela.

- A licenza de primeira ocupación, e no suposto de vivendas protexidas de nova construción, a cualificación definitiva.

- Os estatutos da comunidade de propietarios, se os houbese.

- Xustificante de inexistencia de débedas coa comunidade de propietarios.

- Referencia catastral e rexistral da vivenda. ■