

176/2019

CIRCULAR INFORMATIVA

ASUNTO: NOTA DE PRENSA DE LA OCU (VIVIENDA SOBRE PLANO NO ES LA MEJOR OPCIÓN) Y NOTA DE PRENSA DE APCEspaña, RECHAZANDO EL DOCUMENTO DE LA OCU.

Te adjunto nota de prensa en la que la OCU desaconseja la adquisición de vivienda sobre plano.

En dicha nota, la OCU ofrece una serie de recomendaciones a aquellos usuarios que finalmente decidan optar por la compra de una vivienda sobre plano.

Asimismo, te adjunto comunicado de prensa de APCEspaña, mediante el que se rechaza el documento de la OCU sobre compra de vivienda sobre plano, que se ha enviado a los medios.

Esperamos sea de tu interés.

Palencia, 26 de septiembre de 2019

Carmen Casado Rebollo
SECRETARIA GENERAL

Desde OCU deseamos informarle que nuestros páginas web utilizan cookies propias y de terceros para mejorar y analizar la navegación de nuestros usuarios con el fin de poder ofrecerle productos y servicios de su interés. Mediante el uso de nuestro sitio web aceptas esta Política y consientes el uso de cookies. Puedes cambiar la configuración o obtener más información consultando aquí

Aceptar

Contactar
Qué te ofrecemos
OCU Plus

Búsqueda Más Señales 

QUIÉNES SOMOS QUÉ HACEMOS CONTACTO **PRENSA** FAVORITOS

ESTÁ AQUÍ > PRENSA > NOTAS DE PRENSA > 2019 > OCU DESACONSEJA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS SOBRE PLANO

ECONOMÍA DEL CONSUMIDOR

OCU desaconseja la adquisición de viviendas sobre plano

24 sep 2019

- **La Organización de Consumidores y Usuarios recomienda no comprar vivienda sobre plano, especialmente cuando no existe licencia de obras, hay falta de transparencia en los compromisos o los contratos contienen cláusulas abusivas**
- **OCU advierte de los riesgos que conlleva este tipo de compra y aconseja buscar una vivienda alternativa, ya construida y que se pueda visitar**
- **Según ha comprobado OCU, en muchos casos es posible encontrar viviendas similares usadas en la misma zona por un precio inferior (entre el -5% y el -30%) a las que se ofertan sobre plano**
- **En caso de elegir esta opción de compra, OCU recomienda tomar algunas precauciones básicas, como reunir la mayor información posible antes de pagar la señal, ya que recuperarla no es sencillo**

Con carácter general, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) no recomienda la compra de vivienda sobre plano, desaconsejándola especialmente cuando no existe licencia de obras, hay falta de transparencia en los compromisos o los contratos contienen cláusulas abusivas.

OCU advierte de los riesgos que conlleva este tipo de compra y recomienda a los usuarios buscar una vivienda similar ya construida que sea posible visitar. La Organización advierte, además, que en muchas ocasiones estas viviendas usadas tienen incluso un precio inferior a las que se ofertan sobre plano.

En principio, la vivienda nueva suele responder a criterios constructivos modernos, con estándares de materiales e instalaciones acordes al Código Técnico de la Edificación, mejor aislamiento y eficiencia energética. Además, evitan las reformas de una vivienda usada y muchas nuevas promociones incluyen garaje, trastero y servicios como piscina o instalaciones deportivas. A esto se añade que permiten un pago escalonado, lo que suele resultar atractivo para el comprador.

Sin embargo, la Organización de Consumidores advierte que las viviendas sobre plano también cuentan con numerosos inconvenientes que se deben tener en cuenta, especialmente por los riesgos que conllevan. Estos riesgos están relacionados sobre todo con incumplimientos, retrasos (que no llegue a construirse o no responda a lo pactado, con el riesgo para el comprador de perder las cantidades anticipadas), y con posibles dificultades económicas (no poder acceder a la hipoteca llegado el momento, prohibición de vender la

Visto también

FOTO

ESTAR EN CONTACTO

NUESTROS DATOS DE CONTACTO

VIDEOS

COBERTURA EN MEDIOS

OCU OPINA SOBRE LA ACTUALIDAD

PRESS RELEASES

BREAKING NEWS

Sigue un tema

Suscripción

Economía del consumidor

Áreas de actividad

Economía del consumidor

25/9/2019

OCU desaconseja la adquisición de viviendas sobre plano

vivienda a un tercero hasta la firma de la escritura o una posible caída del mercado que convierta la compra en antieconómica).

De hecho, OCU recuerda cómo la anterior crisis económica generó problemas a compradores que vieron quebrar la promotora de su vivienda y perdieron su casa y su dinero o, en el mejor de los casos, sufrieron retrasos de varios años. Los jueces defendieron a esos consumidores al declarar abusivas diversas cláusulas habituales en los contratos de compra y al establecer las responsabilidades de las entidades financieras que habían recibido los anticipos, permitiendo que años después muchos afectados recuperaran las sumas adelantadas.

La Organización de Consumidores ha visitado 11 promociones de vivienda sobre plano en comercialización. De ellas, solo 5 contaban ya con licencia de obras, mientras que otras 6 esperaban la aprobación de un documento municipal o aún no eran propietarias de terreno. OCU ha podido además comprobar que cerca de esas viviendas existen otras similares usadas por un precio inferior (entre el -5% y el -30%).

OCU destaca también que el riesgo y la incertidumbre aumentan en el caso de las viviendas sobre plano en régimen de cooperativa, especialmente en cuanto a los plazos, planos, materiales y coste final, que suele verse incrementado. OCU recuerda además que el régimen de cooperativa exige al comprador tener más ahorro disponible, ya que se adelanta más dinero al inicio (algunas solicitan más de 100.000 €).

Ante esta situación, la Organización de Consumidores ofrece una serie de recomendaciones a aquellos usuarios que finalmente decidan optar por la compra de una vivienda sobre plano:

- Pedir y revisar los contratos: la falta de transparencia o la presencia de cláusulas abusivas debería desaconsejar la compra.
- Reunir la mayor información posible antes de pagar la señal, ya que no es fácil recuperarla: especificaciones de la vivienda, precio, pagos, plazo, documentos.
- El plazo de entrega de la vivienda debe estar bien definido y no se deben aceptar las cláusulas de exoneración de responsabilidad por retrasos "ajenos a la promotora".
- Revisar las consecuencias previstas para un incumplimiento, que a menudo no son recíprocas y, si incumple el comprador, puede perder todo o una gran parte de lo adelantado.
- Conservar toda la documentación recibida sobre la promoción, incluidos los folletos: tienen valor contractual y sirven para reclamar en caso de que el resultado final difiera de lo anunciado.
- Hacer todos los pagos en la cuenta indicada por el promotor, dejando constancia y exigir el certificado individual de seguro o aval de las sumas avanzadas.
- La entrega de la vivienda debe hacerse una vez obtenido el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación. Antes de ello, la promotora no puede obligar al comprador a firmar la escritura.
- Revisar todo en el momento de la entrega, aunque los plazos legales de garantía son de un año para defectos de acabado, tres años para los de habitabilidad y diez años para defectos estructurales.
- Ante un retraso constatado, actuar con diligencia. En caso de resolución de la compraventa, el plazo es de dos años para reclamar la devolución de las sumas anticipadas.

Más información en este [enlace](#)

Para más información (medios de comunicación): Teléfono: 91 722 60 61 - prensa@ocu.org www.ocu.org

OCU es una organización sin ánimo de lucro e independiente, gracias al apoyo de sus más de 250.000 socios. Como organización de consumidores, OCU tiene como objetivo contribuir e influenciar, para conseguir el bienestar común de todos los consumidores en España, con transparencia y ofreciendo contenidos e informaciones cercanas y útiles que hacen posible que los consumidores se enfrenten a la contratación de servicios y adquisición de productos bien informados.

CONSEJOS

¿Comprar vivienda sobre plano? Mejor no

24 septiembre 2019



Comprar una vivienda sobre plano no es la mejor opción, según los expertos de OCU. Es cierto que de entrada quizá pueda tener ventajas... pero comprando sobre plano el usuario corre unos riesgos adicionales, por lo que es más recomendable optar por una vivienda ya construida.

Evita riesgos si compras sobre plano

Comprar una vivienda nueva puede ser tentador, y tiene indudables ventajas: calidades modernas, respeto a las Código Técnico de la Edificación, servicios como garajes, trasteros o zonas comunes, pago escalonado... pero **comprar sobre plano también conlleva riesgos**. Esos problemas vienen sobre todo de incumplimientos y retrasos (que no llegue a construirse o no responda a lo pactado, con el riesgo para el comprador de perder las cantidades anticipadas), por no hablar de las limitaciones económicas.

Los expertos de [OCU Fincas y Casas](#) advierten de esos problemas y **desaconsejan esa solución cuando no hay licencia de obras o si los contratos contienen cláusulas abusivas**. Además, recuerdan que durante la pasada crisis muchos compradores se quedaron sin dinero... y sin vivienda, y se vieron obligados a recurrir a los tribunales para defender sus derechos.

10 consejos si compras sobre plano

- Pide y **revisa cuidadosamente los contratos**: la falta de transparencia o la presencia de cláusulas abusivas debería desaconsejar la compra.
- Antes de dar la señal, **infórmate bien** sobre las especificaciones de la vivienda, precio, pagos, plazo, documentos.
- **Conserva toda la documentación** recibida sobre la promoción, incluidos los folletos y la publicidad. Ten en cuenta que tienen valor contractual y sirven para reclamar.
- El plazo de entrega de la vivienda debe estar bien definido: **no aceptes cláusulas de exoneración de responsabilidad** por retrasos "ajenos a la promotora".
- Revisa las **consecuencias en caso de incumplimiento**, que pueden no ser recíprocas: si incumple el promotor apenas es penalizado, pero si es el comprador, puede perder mucho dinero.
- Haz todos los pagos en la cuenta indicada por el promotor, dejando constancia. Exige el certificado individual de seguro o aval de las sumas avanzadas.
- La **entrega de la vivienda** debe hacerse una vez obtenido el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación. No firmes la escritura hasta que no este todo listo (la promotora no puede obligarte).
- **Revisa** todo bien cuando te entreguen la casa.
- Recuerda que tu casa nueva **tiene garantía**: los plazos legales de garantía son de un año para defectos de acabado, tres años para los de habitabilidad y diez años para defectos estructurales.

- Si el retraso en la entrega es un hecho, actúa. Y si la solución es la resolución de la compraventa, el plazo para reclamar la devolución de las sumas anticipadas en la compra de vivienda sobre plano es de 2 años.

Te puede interesar

INFORME

11 febrero 2019

Empleados de hogar:
lo que hay que saber

INFORME

09 abril 2018

Lo que cuesta llamar a
cada número

OFERTA

¡Bienvenido!
Regístrate en ocu.org y
descubre toda la
información y los
servicios que tenemos
para ti

Regístrate >

APCEspaña rechaza frontalmente el documento de la OCU sobre compra de vivienda sobre plano

- La Asociación considera totalmente injustificados los riesgos que apunta la OCU sobre la compra de vivienda nueva.
- Los contratos de compraventa sobre plano cuentan con las máximas garantías legales para el consumidor.
- Todas las cantidades entregadas, sin excepción, están garantizadas mediante aval o póliza de caución tal y como se recoge en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Madrid, 26 de septiembre de 2019.- La Asociación de Promotores Constructores de España (APCEspaña) rechaza frontalmente el documento elaborado por la OCU sobre la compra de vivienda sobre plano, vertiendo opiniones sin identificar a los expertos o analistas en los que se basa. APCEspaña, que no ha sido consultada sobre la información publicada, considera el juicio de la OCU totalmente erróneo y malintencionado ya que todos y cada uno de los puntos que menciona como riesgos no obedecen a las prácticas habituales de un sector altamente profesionalizado que cumple con la normativa vigente quedando, por tanto, estos plenamente cubiertos en los contratos de compraventa. Por otra parte, los requisitos que deben reunir **este tipo de contratos de venta (vivienda sobre plano) son uno de los documentos jurídicos más garantistas a favor del consumidor/cliente de la legislación española.**

Igualmente, APCEspaña quiere recalcar que la devolución de todas las cantidades que se entregan a cuenta del precio de la compraventa, antes de la entrega de la vivienda, más los intereses legales, deben garantizarse 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 en el que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

Es importante destacar que la compraventa de una vivienda nueva tiene las siguientes garantías establecidas en el Código Civil y la LOE: para defectos de acabado un año, para habitabilidad tres años y para defectos estructurales son diez años, que se cubren con la empresa promotora y compañías de seguros.

Por otro lado, el promotor sólo podrá percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas.



NOTA DE PRENSA

La compraventa de vivienda nueva supone una serie de ventajas para el consumidor como por ejemplo facilitar el pago aplazado del precio de la vivienda y la personalización de las viviendas adaptándose a las necesidades del comprador. Igualmente conlleva una mejora de las exigencias de calidad sobre las viviendas anteriores a la entrada en vigor del CTE (Código Técnico de Edificación) en cuanto a habitabilidad, accesibilidad y eficiencia de las viviendas, incrementando la calidad de vida de los usuarios y un ahorro de hasta el 80 % en la factura energética.

APCEspaña señala que el documento de la OCU solo pretende atacar a un sector impulsor de la economía española, alertando y no informando debidamente a los usuarios sobre el proceso de compraventa sobre plano y cómo puede y debe realizarse con absoluta seguridad y garantía.

Sobre APCEspaña

La Asociación de Promotores Constructores de España es la organización estatal representativa de los intereses del sector empresarial promotor y constructor. Fundada en 1968, está integrada en la Confederación Nacional de la Construcción y, a través de dicha organización cúpula sectorial, forma parte de la CEOE, en cuyo seno agrupa los intereses empresariales en materia de vivienda y urbanismo.

Para más información

Comunicación APCEspaña:

Cristina Gómez

Directora de Comunicación APCEspaña

625185262 – comunicacion@apce.es

Raquel Tarazona | rtarazona@kreab.com 91 702 71 70

Manuel García Vila | mgvila@kreab.com 670 619 475

KREAB