

## **PROTOCOLO AUTOCONTROL COMPRAVENTA VIVIENDA**

<b>1</b>	<b>INFORMACIÓN GENÉRICA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO</b> <b>(Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y RDL 1/2007 TRLGDCU)</b>
1.1	En la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de viviendas, consta si la vivienda se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido. (Art. 2 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
	<b>EL EMPRESARIO TIENE A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO</b>
1.2	Facilita información sobre su nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil. (Art. 4.1 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.a) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.3	Facilita el plano general del emplazamiento de la vivienda. (Art. 4.2 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.4	Facilita el plano de la vivienda misma. (Art. 4.2 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.5	Facilita la descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios, con que cuente el inmueble. (Art. 4.2 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.6	Facilita la descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil. (Art. 4.3 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.7	Facilita la descripción general del edificio en el que se encuentra la vivienda, incluidas las zonas comunes y de los servicios accesorios. (Art. 4.3 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.8	Facilita la referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios. (Art. 4.4 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.9	Facilita instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial. (Art. 4.5 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.10	Facilita instrucciones sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia. (Art. 4.5 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.11	Facilita datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo. (Art. 4.6 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.12	Facilita copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios. (Art. 5.1.1 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.13	Facilita Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad. Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta. (Art. 5.1.2 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.b) RDL 1/2007 TRLGDCU)
1.14	Se incluye en la oferta, promoción y publicidad, dirigida a la venta del edificio o unidad del edificio, la etiqueta de Eficiencia Energética y figura en ésta si se refiere al proyecto o a la obra terminada. (Art. 15 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio)
1.15	Se pone a disposición de los compradores bien la etiqueta de eficiencia energética, si la venta es antes de la finalización de la obra, bien el Certificado de Eficiencia Energética si se trata de venta de obra finalizada. (Art. 14.2 de Real Decreto 390/2021, de 1 de junio)

1.16	El establecimiento tiene hojas de reclamaciones a disposición del público (Decreto 144/2006, de 25 de julio)
1.17	El establecimiento exhibe el cartel anunciador de la existencia de libro de quejas y reclamaciones en lugar visible, de forma que el consumidor pueda conocer claramente su existencia (Decreto 144/2006, de 25 de julio)
2	<b>INFORMACIÓN SOBRE PRECIO Y PROCEDIMIENTOS DE PAGO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO</b> <b>(Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y RDL 1/2007 TRLGDCU)</b>
2.1	Facilita el precio total de la vivienda y servicios accesorios. A estos efectos, se incluyen los impuestos, desglosando, en su caso, el importe de los incrementos o descuentos que sean de aplicación a la oferta y los gastos adicionales que se repercutan al consumidor o usuario (honorarios de Agente en su caso, IVA o ITP o AJD,...). (Art. 4.7 y 6.1.1º de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.c) RDL 1/2007 TRLGDCU)
2.2	Facilita información sobre la forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros. (Art. 4.7 y Art. 6.1.2ª de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.d) RDL 1/2007 TRLGDCU)
2.3	Facilita información sobre los medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas. (Art. 6.1.3º de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.d) RDL 1/2007 TRLGDCU)
2.4	Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda se indica con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades. (Art. 6.1.4º de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.d) RDL 1/2007 TRLGDCU)
2.5	Facilita información sobre las garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado. (Art. 6.1.5º de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.d) RDL 1/2007 TRLGDCU)
2.6	En la nota explicativa se hace constar que del importe total de la venta, se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente antes de la formalización de la operación. (Art. 6.2 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y art. 20.1.d) RDL 1/2007 TRLGDCU)
3	<b>DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL</b> <b>(Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, Ley 7/1998, de 13 de abril y RDL 1/2007 TRLGDCU)</b>
3.1	Dispone de modelo de contrato de compraventa con sus condiciones generales y particulares, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente: a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor. b) Los artículos 1.280, 1.º y 1.279 del Código Civil. c) El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio (Art. 5.1.4 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril )
3.2	En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificadas, consta la fecha de entrega y fase en que se encuentra la edificación, en el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificadas (Art. 5.1.5 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril)
4	<b>EXAMEN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS</b> <b>(Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, Ley 7/1998, de 13 de abril y RDL 1/2007 TRLGDCU)</b>
4.1	Cumple con los requisitos de concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, <b>sin reenvíos a textos o documentos</b> que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual (Art. 80.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre y Art. 10 de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril)

4.2	<p>Cumple con los requisitos de accesibilidad y legibilidad de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido.</p> <p>- En especial, para los contratos con los consumidores y usuarios celebrados a partir de 13 junio 2014, sobre el tamaño de la letra del contrato, que no puede ser inferior al milímetro y medio, o tener insuficiente contraste con el fondo que haga dificultosa la lectura. (Art. 80.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.3	<p>Cumple con los requisitos de buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas. (Art. 80.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.4	<p>Se cumple con la prohibición de incluir cláusulas que “No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato”. (Art. 10 A) de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril)</p>
4.5	<p>Se cumple con la prohibición de incluir cláusulas que “Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal”. A tales efectos:</p> <p>1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.</p> <p>2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados. (Art. 10 B) 1. de Art. 10 B) 1 Y 2 Real Decreto 515/1989, de 21 de abril)</p>
4.6	<p>Se cumple con la prohibición de incluir cláusulas que “Supongan la repercusión al comprador de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no los sean directamente imputables”. (Art. 10 C) de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril)</p>
4.7	<p>Se cumple con la prohibición de incluir cláusulas que “Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación)”. (Art. 10 D) de Real Decreto 515/1989, de 21 de abril)</p>
4.8	<p>Cumple con la prohibición de no vincular el contrato a la voluntad del empresario (Art. 85 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.9	<p>Cumple con la prohibición de no limitar los derechos del consumidor y usuario (Art. 86 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.10	<p>Cumple con el mandato de mantener la reciprocidad de las partes en el contrato (Art. 87 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.11	<p>Cumple con la prohibición de no imponer al consumidor y usuario, garantías desproporcionadas o de imponer indebidamente la carga de la prueba (Art. 88 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.12	<p>Cumple con la prohibición de no resultar desproporcionadas, en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato (Art. 89 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
4.13	<p>Cumple las reglas sobre competencia y derecho aplicable (Art. 90 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)</p>
5	<p><b>CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA</b> <b>(Ley 38/1999, de 5 de noviembre)</b></p>

5.1	<p>Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, en la publicidad de la promoción de viviendas con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción: Consta que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos conforme Ley 38/1999, haciendo mención expresa de la entidad aseguradora o avalista garante, y la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial. (DA 1ª.6 Ley 38/1999, de 5 de noviembre)</p>
5.2	<p>En los contratos para la adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, de cantidades anticipadas consta expresamente:</p> <p>a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculden para la ocupación de la vivienda.</p> <p>b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario a los que hace referencia el apartado uno.1.a) de esta disposición, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.</p> <p>c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado. (DA 1ª.3 Ley 38/1999, de 5 de noviembre)</p>
5.3	<p>Se garantiza por el promotor de viviendas (incluidas cooperativas) y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, 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. (DA 1ª.1 a) Ley 38/1999, de 5 de noviembre)</p>
5.4	<p>Se cumple por parte de los promotores de viviendas, (incluidas cooperativas) y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, el que pueda percibirse las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y únicamente podrá disponer para ello. (DA 1ª.1 b) Ley 38/1999, de 5 de noviembre)</p>