

DEMO DE ESTE LIBRO

1. **Desde el Sumario de este Libro:** se han elegido al azar, como ejemplo, las siguientes leyes: Ley de Defensa de la Competencia, Ley de Ordenación del Comercio Minorista y Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias.
2. **Clicando sobre la Ley:** te aparecerán automáticamente dos índices, el **sistemático** de la propia Ley, que ordena el sistema de la Ley, y el sistemático **por artículos**, que, ordenado por la Ley, **incluye el título de los artículos**.

Ventajas en la utilización del sistemático por artículos:

- a) **De la lectura del título del artículo:** te permite conocer el contenido de forma instantánea, con un considerable ahorro de tiempo en su localización.
 - b) **Al mismo tiempo que te desplaza al artículo que te interesa:** aparecen el resto de los artículos del epígrafe, obteniendo con ello una lectura inmediata y homogénea de todo el título, capítulo, sección o subsección que se está estudiando.
3. **Redacción de los artículos:** clicando sobre el artículo, te aparecerán dos redacciones.

El primero con el título (verde) que contiene el título, y a continuación el contenido secuencial (en marrón-rojizo) que está redactado, siempre respetando el propio artículo de la Ley, en la forma indicada: *antecedente o hecho, el sujeto que realiza la acción, qué acción realiza y la consecuencia*.

De esta forma se obtiene un mayor conocimiento del contenido del Código, Ley o Reglamento, sin necesidad de un estudio memorístico, sino que se convierte en *lectura*, interiorizando el ordenamiento del artículo.

El segundo: la redacción propia de los artículos del Código, Ley o Reglamento.

ARTÍCULOS VISIBLES DE LA DEMO:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LOS CONSUMIDORES A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA | Arts. de 4 a 10 |
| 2. TRÁMITES PARA LA EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD | Arts. de 1 a 4 |

**PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN
CUANTO A LA INFORMACIÓN A
SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS**

REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL

INICIO

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

**PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A
SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE
VIVIENDAS**

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril

(BOE núm. 117, de 17/05/1989)

ORDEN SISTEMÁTICO

	Artículo
ARTÍCULOS	4 a 10

PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril

(BOE núm. 117, de 17/05/1989)

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

- 4. QUIENES REALICEN LAS ACTIVIDADES SUJETAS A ESTE REAL DECRETO DEBERÁN TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, Y EN SU CASO, DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA INFORMACIÓN SIGUIENTE:**
- 5. CUANDO SE PROMOCIONEN VIVIENDAS PARA SU VENTA SE TENDRÁ A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO O DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMÁS:**
- 6. LA INFORMACIÓN SERÁ ESPECIALMENTE DETALLADA Y CLARA EN CUANTO AL PRECIO DE VENTA:**
- 7. EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA NO SE ENCUENTRE TOTALMENTE TERMINADA SE DEBERÁ TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES COPIA DEL DOCUMENTO:**
- 8. CUANDO SE ENTREGUEN FOLLETOS O DOCUMENTOS SIMILARES SE HARÁN CONSTAR SIEMPRE EN LOS MISMOS, AL MENOS, LOS DATOS SOBRE UBICACIÓN Y LOS CONTENIDOS EN LOS NÚMEROS 1, 3, 4, 6 Y 7 DEL ARTÍCULO CUARTO Y LOS DE LOS ARTÍCULOS 6.º Y 7.º:**
- 9. A LA FIRMA DEL CONTRATO TODO ADQUIRENTE DE VIVIENDA COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE REAL DECRETO TIENE DERECHO A RECIBIR A COSTA DEL VENDEDOR COPIA DE LOS DOCUMENTOS:**
- 10. LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES DE COMPRA-VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DEBERÁN IR REDACTADOS CON LA DEBIDA CLARIDAD Y SENCILLEZ:**

PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril

(BOE núm. 117, de 17/05/1989)

4. QUIENES REALICEN LAS ACTIVIDADES SUJETAS A ESTE REAL DECRETO DEBERÁN TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, Y EN SU CASO, DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA INFORMACIÓN SIGUIENTE:
5. CUANDO SE PROMOCIONEN VIVIENDAS PARA SU VENTA SE TENDRÁ A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO O DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMÁS:
6. LA INFORMACIÓN SERÁ ESPECIALMENTE DETALLADA Y CLARA EN CUANTO AL PRECIO DE VENTA:
7. EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA NO SE ENCUENTRE TOTALMENTE TERMINADA SE DEBERÁ TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES COPIA DEL DOCUMENTO:
8. CUANDO SE ENTREGUEN FOLLETOS O DOCUMENTOS SIMILARES SE HARÁN CONSTAR SIEMPRE EN LOS MISMOS, AL MENOS, LOS DATOS SOBRE UBICACIÓN Y LOS CONTENIDOS EN LOS NÚMEROS 1, 3, 4, 6 Y 7 DEL ARTÍCULO CUARTO Y LOS DE LOS ARTÍCULOS 6.º Y 7.º:
9. A LA FIRMA DEL CONTRATO TODO ADQUIRENTE DE VIVIENDA COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE REAL DECRETO TIENE DERECHO A RECIBIR A COSTA DEL VENDEDOR COPIA DE LOS DOCUMENTOS:
10. LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES DE COMPRA-VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DEBERÁN IR REDACTADOS CON LA DEBIDA CLARIDAD Y SENCILLEZ:

QUIENES REALICEN LAS ACTIVIDADES SUJETAS A ESTE REAL DECRETO DEBERÁN TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, Y EN SU CASO, DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA INFORMACIÓN SIGUIENTE:

→ QUIENES REALICEN LAS ACTIVIDADES SUJETAS A ESTE REAL DECRETO DEBERÁN TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, Y EN SU CASO, DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA INFORMACIÓN SIGUIENTE:

1. EL NOMBRE O RAZÓN SOCIAL, DOMICILIO

. Y, EN SU CASO, LOS DATOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL, DEL VENDEDOR O ARRENDADOR.

2. PLANO GENERAL DEL EMPLAZAMIENTO DE LA VIVIENDA Y PLANO DE LA VIVIENDA MISMA,

. ASÍ COMO DESCRIPCIÓN Y TRAZADO DE LAS REDES ELÉCTRICA, DE AGUA, GAS Y CALEFACCIÓN Y GARANTÍAS DE LAS MISMAS,

. Y DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS CON QUE CUENTE EL INMUEBLE.

3. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA CON EXPRESIÓN DE SU SUPERFICIE ÚTIL,

. Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO EN EL QUE SE ENCUENTRA, DE LAS ZONAS COMUNES Y DE LOS SERVICIOS ACCESORIOS.

4. 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.

5. INSTRUCCIONES SOBRE EL USO Y CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES QUE EXIJAN ALGÚN TIPO DE ACTUACIÓN O CONOCIMIENTO ESPECIAL

· Y SOBRE EVACUACIÓN DEL INMUEBLE EN CASO DE EMERGENCIA.

6. DATOS IDENTIFICADORES DE LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

· O EXPRESIÓN DE NO HALLARSE INSCRITO EN EL MISMO.

7. PRECIO TOTAL O RENTA DE LA VIVIENDA Y SERVICIOS ACCESORIOS Y FORMA DE PAGO.

• **Artículo 4.**

Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.
3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
4. 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.
5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

Art. 4.

CUANDO SE PROMOCIONEN VIVIENDAS PARA SU VENTA SE TENDRÁ A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO O DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMÁS:

→ **CUANDO SE PROMOCIONEN VIVIENDAS PARA SU VENTA SE TENDRÁ A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO O DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMÁS:**

1. 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,

· CON REFERENCIA AL CUMPLIMIENTO DE LAS OPERACIONES REPARCELATORIOS O COMPENSATORIAS,
· ASÍ COMO DE LA LICENCIA O ACTO EQUIVALENTE PARA LA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA, ZONAS COMUNES Y SERVICIOS ACCESORIOS.

2. 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.**

3. INFORMACIÓN EN CUANTO AL PAGO DE LOS TRIBUTOS DE TODAS CLASES:

· **QUE GRAVEN LA PROPIEDAD O UTILIZACIÓN DE LA VIVIENDA.**

4. FORMA EN QUE ESTÁ PREVISTO DOCUMENTAR EL CONTRATO CON SUS CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES,

· **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.**

5. EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA O LAS ZONAS COMUNES O ELEMENTOS ACCESORIOS NO SE ENCUENTREN TOTALMENTE EDIFICADOS:

· **SE HARÁ CONSTAR CON TODA CLARIDAD LA FECHA DE ENTREGA**

· **Y LA FASE EN QUE EN CADA MOMENTO SE ENCUENTRA LA EDIFICACIÓN.**

6. CUANDO SE TRATE DE PRIMERA TRANSMISIÓN:

· **SE INDICARÁ EL NOMBRE Y DOMICILIO DEL ARQUITECTO Y EL NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Y DOMICILIO DEL CONSTRUCTOR.**

• **Artículo 5.**

1. Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

1. 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, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

2. 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.

3. Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que gravan la propiedad o utilización de la vivienda.
4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, 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.
5. En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.
6. Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

Art. 5.

LA INFORMACIÓN SERÁ ESPECIALMENTE DETALLADA Y CLARA EN CUANTO AL PRECIO DE VENTA:

→ **LA INFORMACIÓN SERÁ ESPECIALMENTE DETALLADA Y CLARA EN CUANTO AL PRECIO DE VENTA:**

= **DEBIÉNDOSE TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES UNA NOTA EXPLICATIVA QUE CONTENDRÁ LOS SIGUIENTES DATOS:**

1.º PRECIO TOTAL DE LA VENTA, QUE SE ENTENDERÁ, QUE INCLUYEN EN SU CASO, LOS HONORARIOS DE AGENTE Y EL IVA, SI LA VENTA SE HALLA SUJETA A ESTE IMPUESTO.

· **EN OTRO CASO SE INDICARÁ LA CUOTA QUE CORRESPONDA POR EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.**

2.º 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.**

3.º MEDIOS DE PAGO ADMISIBLES PARA LAS CANTIDADES APLAZADAS.

4.º SI SE PREVÉ LA SUBROGACIÓN DEL CONSUMIDOR EN ALGUNA OPERACIÓN DE CRÉDITO NO CONCERTADA POR ÉL, CON GARANTÍA REAL SOBRE LA PROPIA VIVIENDA:

· **SE INDICARÁ CON CLARIDAD EL NOTARIO AUTORIZANTE DE LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA, FECHA DE ESTA, 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.**

5.º GARANTÍAS QUE DEBERÁ CONSTITUIR EL COMPRADOR POR EL PRECIO O LA PARTE DE ÉL, APLAZADO.

→ **EN LA NOTA EXPLICATIVA SE HARÁ CONSTAR:**

= **QUE DEL IMPORTE TOTAL DE LA VENTA SE DEDUCIRÁ CUALQUIER CANTIDAD ENTREGADA A CUENTA POR EL ADQUIRENTE**

O POR CUENTA DEL ADQUIRENTE ANTES DE LA FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN.

• **Artículo 6.**

1. La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá los siguientes datos:

1.º Precio total de la venta, que se entenderá, que incluyen en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.º 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.

3.º Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.

4.º Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de esta, 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.

5.º Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado.

2. En la nota explicativa se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

Art. 6.

EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA NO SE ENCUENTRE TOTALMENTE TERMINADA SE DEBERÁ TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES COPIA DEL DOCUMENTO:

→ **EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA NO SE ENCUENTRE TOTALMENTE TERMINADA SE DEBERÁ TENER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES:**

= **COPIA DEL DOCUMENTO O DOCUMENTOS EN LOS QUE SE FORMALIZAN LAS GARANTÍAS ENTREGADAS A CUENTA SEGÚN LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO.**

• **Artículo 7.**

En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio.

Art. 7.

CUANDO SE ENTREGUEN FOLLETOS O DOCUMENTOS SIMILARES SE HARÁN CONSTAR SIEMPRE EN LOS MISMOS, AL MENOS, LOS DATOS SOBRE UBICACIÓN Y LOS CONTENIDOS EN LOS NÚMEROS 1, 3, 4, 6 Y 7 DEL ARTÍCULO CUARTO Y LOS DE LOS ARTÍCULOS 6.º Y 7.º:

→ **CUANDO SE ENTREGUEN FOLLETOS O DOCUMENTOS SIMILARES SE HARÁN CONSTAR SIEMPRE EN LOS MISMOS, AL MENOS:**

- = **LOS DATOS SOBRE UBICACIÓN Y LOS CONTENIDOS EN LOS NÚMEROS 1, 3, 4, 6 Y 7 DEL ARTÍCULO CUARTO Y LOS DE LOS ARTÍCULOS 6.º Y 7.º,**
 - **CON INDICACIÓN DEL PERÍODO DE VALIDEZ QUE TIENEN LAS MENCIONES EXPRESADAS.**
 - **TAMBIÉN SE HARÁN CONSTAR LOS LUGARES EN LOS QUE SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, LA INFORMACIÓN A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES.**

• **Artículo 8.**

Quando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6 y 7 del artículo cuarto y los de los artículos 6.º y 7.º, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas. También se harán constar los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la información a que se refieren los artículos anteriores.

Art. 8.

A LA FIRMA DEL CONTRATO TODO ADQUIRENTE DE VIVIENDA COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE REAL DECRETO TIENE DERECHO A RECIBIR A COSTA DEL VENDEDOR COPIA DE LOS DOCUMENTOS:

→ **A LA FIRMA DEL CONTRATO TODO ADQUIRENTE DE VIVIENDA COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE REAL DECRETO:**

- = **TIENE DERECHO A RECIBIR A COSTA DEL VENDEDOR COPIA DE LOS DOCUMENTOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES.**

• **Artículo 9.**

A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del presente Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores.

Art. 9.

LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES DE COMPRA-VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DEBERÁN IR REDACTADOS CON LA DEBIDA CLARIDAD Y SENCILLEZ:

→ **LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES DE COMPRA-VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS:**

- = **DEBERÁN IR REDACTADOS CON LA DEBIDA CLARIDAD Y SENCILLEZ,**
 - **SIN REFERENCIA O REMISIÓN A TEXTOS O DOCUMENTOS QUE NO SE FACILITEN PREVIA O SIMULTÁNEAMENTE A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.**
 - **IGUALMENTE DEBERÁN RESPONDER A LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE Y JUSTO EQUILIBRIO DE LAS CONTRAPRESTACIONES, LO QUE, ENTRE OTRAS, IMPLICA LA PROHIBICIÓN DE INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS QUE:**

A) 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.**

B) 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:**

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.**

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.**

C) SUPONGAN LA REPERCUSIÓN AL COMPRADOR O ARRENDATARIO:

- **DE FALLOS, DEFECTOS O ERRORES ADMINISTRATIVOS O BANCARIOS QUE NO LOS SEAN DIRECTAMENTE IMPUTABLES.**

D) 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).**

• **Artículo 10.**

Los documentos contractuales de compra-venta o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

- A) 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 faculden al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

- B) 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:
 - 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.
 - 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.
- C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no los sean directamente imputables.
- D) 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.

**SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES PARA
EXPEDICIÓN DE CÉDULA DE
HABITABILIDAD**

DECRETO 469/1972, DE 24 DE FEBRERO

INICIO

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES PARA EXPEDICIÓN DE CÉDULA DE HABITALIDAD

Real Decreto 469/1972, de 24 de febrero

(BOE núm. 56, de 06/03/1972)

ORDEN SISTEMÁTICO

	Artículo
ARTÍCULOS	1 a 4

**SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES PARA EXPEDICIÓN DE CÉDULA DE
HABITABILIDAD**

Decreto 469/1972, de 24 de febrero

(BOE núm. 56, de 06/03/1972)

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

- 1. LA EXPEDICIÓN DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD ESTABLECIDAS POR DECRETO DE VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA SE SUJETARA EL PROCEDIMIENTO QUE SE REGULA POR EL PRESENTE DECRETO:**
- 2. CUANDO SE TRATE DE PRIMERAS OCUPACIONES DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL, NO ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, LOS PROMOTORES PRESENTARÁN EN LA CORRESPONDIENTE DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**
- 3. LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE SOLICITARÁ POR LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS O DE EDIFICACIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, MEDIANTE INSTANCIA DIRIGIDA A LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, LA QUE, UNA VEZ COMPRO HADO EL CUMPLIMIENTO DE LO QUE EN ÉL SE DISPONE Y EL INGRESO DE LA TASA REGULADA POR EL DECRETO TRESCIENTOS DIECISÉIS/MIL NOVECIENTOS SESENTA, DE VEINTICINCO DE FEBRERO, EXPEDIRÁ LA CÉDULA SIN MÁS TRÁMITES:**
- 4. PARA SEGUNDAS Y POSTERIORES OCUPACIONES DE ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL Y DE TODA CLASE DE VIVIENDAS, LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE EXPEDIRÁ PREVIA VISITA DE INSPECCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS COMPETENTES:**

SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES PARA EXPEDICIÓN DE CÉDULA DE HABITABILIDAD

Decreto 469/1972, de 24 de febrero

(BOE núm. 56, de 06/03/1972)

1. LA EXPEDICIÓN DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD ESTABLECIDAS POR DECRETO DE VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA SE SUJETARA EL PROCEDIMIENTO QUE SE REGULA POR EL PRESENTE DECRETO:
2. CUANDO SE TRATE DE PRIMERAS OCUPACIONES DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL, NO ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, LOS PROMOTORES PRESENTARÁN EN LA CORRESPONDIENTE DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
3. LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE SOLICITARÁ POR LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS O DE EDIFICACIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, MEDIANTE INSTANCIA DIRIGIDA A LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, LA QUE, UNA VEZ COMPRO HADO EL CUMPLIMIENTO DE LO QUE EN ÉL SE DISPONE Y EL INGRESO DE LA TASA REGULADA POR EL DECRETO TRESCIENTOS DIECISÉIS/MIL NOVECIENTOS SESENTA, DE VEINTICINCO DE FEBRERO, EXPEDIRÁ LA CÉDULA SIN MÁS TRÁMITES:
4. PARA SEGUNDAS Y POSTERIORES OCUPACIONES DE ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL Y DE TODA CLASE DE VIVIENDAS, LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE EXPEDIRÁ PREVIA VISITA DE INSPECCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS COMPETENTES:

LA EXPEDICIÓN DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD ESTABLECIDAS POR DECRETO DE VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA SE SUJETARA EL PROCEDIMIENTO QUE SE REGULA POR EL PRESENTE DECRETO:

→ **LA EXPEDICIÓN DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD ESTABLECIDAS POR DECRETO DE VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA:**

= **SE SUJETARA EL PROCEDIMIENTO QUE SE REGULA POR EL PRESENTE DECRETO.**

• **Artículo primero.**

La expedición de las cédulas de habitabilidad establecidas por Decreto de veintitrés de noviembre de mil novecientos cuarenta se sujetara el procedimiento que se regula por el presente Decreto.

Art. 1.

CUANDO SE TRATE DE PRIMERAS OCUPACIONES DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL, NO ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, LOS PROMOTORES PRESENTARÁN EN LA CORRESPONDIENTE DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

→ **CUANDO SE TRATE DE PRIMERAS OCUPACIONES DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL, NO ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL:**

= **LOS PROMOTORES PRESENTARÁN EN LA CORRESPONDIENTE DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

a) **CUESTIONARIO ESTADÍSTICO DE EDIFICACIÓN Y VIVIENDAS TERMINADAS ESTABLECIDO POR LA ORDEN DE**

LA PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE TRECE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO

· Y RELACIÓN COMPLEMENTARIA DE IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS COMPRENDIDAS EN EL MISMO.

b) CERTIFICADO FINAL DE OBRAS SUSCRITO POR ARQUITECTO TÉCNICO O APAREJADOR Y ARQUITECTO Y VISADO POR LOS RESPECTIVOS COLEGIOS PROFESIONALES,

· DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO DEL DECRETO CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS/MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO, DE ONCE DE MARZO,

· Y MODELO NORMALIZADO POR ORDEN DE VEINTIOCHO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS.

· EN EL QUE SE HARÁ CONSTAR EXPRESAMENTE EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS TERMINADA.

c) LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA UTILIZACIÓN

· O, EN SU DEFECTO, LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS.

• Artículo segundo.

Quando se trate de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial, no acogidos al régimen de Viviendas de Protección Oficial, los promotores presentarán en la correspondiente Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, a la terminación de las obras, los siguientes documentos:

a) Cuestionario estadístico de edificación y viviendas terminadas establecido por la Orden de la Presidencia del Gobierno de trece de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho y relación complementaria de identificación de viviendas comprendidas en el mismo.

b) Certificado final de obras suscrito por Arquitecto técnico o Aparejador y Arquitecto y visado por los respectivos Colegios Profesionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto del Decreto cuatrocientos sesenta y dos/mil novecientos setenta y uno, de once de marzo, y modelo normalizado por Orden de veintiocho de enero de mil novecientos setenta y dos. en el que se hará constar expresamente el número total de viviendas terminada.

c) Licencia municipal de primera utilización o, en su defecto, licencia municipal de obras.

Art. 2.

LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE SOLICITARÁ POR LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS O DE EDIFICACIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, MEDIANTE INSTANCIA DIRIGIDA A LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA, LA QUE, UNA VEZ COMPROBADO EL CUMPLIMIENTO DE LO QUE EN ÉL SE DISPONE Y EL INGRESO DE LA TASA REGULADA POR EL DECRETO TRECIENTOS DIECISÉIS/MIL NOVECIENTOS SESENTA, DE VEINTICINCO DE FEBRERO, EXPEDIRÁ LA CÉDULA SIN MÁS TRÁMITES:

→ LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE SOLICITARÁ POR LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS O DE EDIFICACIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR:

= MEDIANTE INSTANCIA DIRIGIDA A LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA,

· LA QUE, UNA VEZ COMPROBADO EL CUMPLIMIENTO DE LO QUE EN ÉL SE DISPONE Y EL INGRESO DE LA TASA REGULADA POR EL DECRETO TRECIENTOS DIECISÉIS/MIL NOVECIENTOS SESENTA, DE VEINTICINCO DE FEBRERO,

- **EXPEDIRÁ LA CÉDULA SIN MÁS TRÁMITES.**
- **NO OBSTANTE, LA DELEGACIÓN PROVINCIAL, CUANDO LO CONSIDERE PROCEDENTE:**
 - **PODRÁ ACORDAR LA VISITA AL INMUEBLE DE SUS SERVICIOS TÉCNICOS E DE AQUELLOS EN QUE DELEGUE ENTES DE EFECTUAR LA EXPEDICIÓN DO LA CÉDULA DE HABITABILIDAD.**
- **ESTÁN EXENTAS DE LA EXIGENCIA DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD:**
 - **LAS PRIMERAS OCUPACIONES DE VIVIENDAS ACOGIDAS AL RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL,**
 - **ASÍ COMO LAS SEGUNDAS Y POSTERIORES OCUPACIONES DE LAS VIVIENDAS QUE SIENDO PROPIEDAD DE LOS PATRONATOS DE CASAS DE LAS FUERZAS DE SEGURIDAD DEL ESTADO, DE CASAS PARA MILITARES Y PATRONATOS DE CASAS PARA FUNCIONARIOS PÚBLICOS,**
 - **SEAN CEDIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

- **Artículo tercero.**

La cédula de habitabilidad se solicitará por los propietarios de viviendas o de edificaciones a que se refiere el artículo anterior, mediante instancia dirigida a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, la que, una vez comprobado el cumplimiento de lo que en él se dispone y el ingreso de la tasa regulada por el Decreto trescientos dieciséis/mil novecientos sesenta, de veinticinco de febrero, expedirá la cédula sin más trámites.

No obstante, la Delegación Provincial, cuando lo considere procedente, podrá acordar la visita al inmueble de sus Servicios Técnicos e de aquellos en que delegue entes de efectuar la expedición do la cédula de habitabilidad.

Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al régimen de viviendas de protección oficial, así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas que siendo propiedad de los Patronatos de Casas de las Fuerzas de Seguridad del Estado, de Casas para Militares y Patronatos de Casas para Funcionarios Públicos, sean cedidas en régimen de alquiler.

Art. 3.

PARA SEGUNDAS Y POSTERIORES OCUPACIONES DE ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL Y DE TODA CLASE DE VIVIENDAS, LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE EXPEDIRÁ PREVIA VISITA DE INSPECCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS COMPETENTES:

- **PARA SEGUNDAS Y POSTERIORES OCUPACIONES DE ALOJAMIENTOS DE CARÁCTER RESIDENCIAL Y DE TODA CLASE DE VIVIENDAS:**
 - = **LA CÉDULA DE HABITABILIDAD SE EXPEDIRÁ PREVIA VISITA DE INSPECCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS COMPETENTES.**
- **CUANDO LOS SOLICITANTES DE CÉDULAS PARA PRIMERA OCUPACIÓN NO APORTEN EL CERTIFICADO FINAL DE OBRAS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2:**
 - = **EL ÓRGANO ACTUANTE REQUERIRÁ A LOS TÉCNICOS DIRECTORES DE OBRA PARA SU APORTACIÓN,**
 - **LOS CUALES VENDRÁN OBLIGADOS A PRESENTARLO EN UN PLAZO DE QUINCE DÍAS A PARTIR DEL REQUERIMIENTO.**
 - **SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO LOS TÉCNICOS DIRECTORES NO CONTESTAREN AL REQUERIMIENTO O NO ALEGARAN**

SUFICIENTES RAZONES DE CARÁCTER TÉCNICO O DE FALTA DE HABITABILIDAD A JUICIO DEL ÓRGANO ACTUANTE:

- **ÉSTE PODRÁ ACORDAR EN RESOLUCIÓN MOTIVADA QUE SE EXPIDA LA CÉDULA PREVIA INSPECCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS COMPETENTES RELATIVA A LA COMPROBACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE**
- **Y CON RESERVA DE LAS RESPONSABILIDADES QUE PUDIERAN CORRESPONDER A LOS TÉCNICOS DIRECTORES,**
- **COMO CONSECUENCIA DEL PROCESO DE DIRECCIÓN DE LA OBRA RESPECTIVA.**

• **Artículo cuarto.**

1. Para segundas y posteriores ocupaciones de alojamientos de carácter residencial y de toda clase de viviendas, la cédula de habitabilidad se expedirá previa visita de inspección de los Servicios Técnicos competentes.
2. Cuando los solicitantes de cédulas para primera ocupación no aporten el certificado final de obras a que se refiere el artículo 2, el órgano actuante requerirá a los Técnicos Directores de obra para su aportación, los cuales vendrán obligados a presentarlo en un plazo de quince días a partir del requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo los Técnicos Directores no contestaren al requerimiento o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad a juicio del órgano actuante, éste podrá acordar en resolución motivada que se expida la cédula previa inspección de los Servicios Técnicos competentes relativa a la comprobación de las condiciones de salubridad e higiene y con reserva de las responsabilidades que pudieran corresponder a los Técnicos Directores, como consecuencia del proceso de dirección de la obra respectiva.

Art. 4.