

Comprar vivienda sobre plano: ¿cooperativa o promotora?

- Los costes de construcción crecieron un 17,5% en los últimos dos años

E. Esparza

5 FEBRERO, 2018

La compra de vivienda sobre plano se ha reactivado como consecuencia del crecimiento de la obra nueva. El año pasado, los visados de obra nueva crecieron un 28% hasta superar los 68.000 en los primeros diez meses, cifra que confirma la tendencia alcista del sector. Con este repunte de la construcción, **la venta de viviendas sobre plano vuelve a recuperar el protagonismo que perdió durante la crisis**, cuando la vivienda de segunda mano lideró el mercado.



Comprar la vivienda sobre plano tiene la ventaja de ser más económica que la compra llave en mano, porque se va pagando la casa mientras que se construye. Sin embargo, esto puede generar también algunos problemas. Para evitarlos, **los compradores deben realizar una serie de comprobaciones previas a la firma del contrato** para asegurar tanto la compra de la vivienda como el dinero aportado.

Comprobar a quién pertenece el suelo

Hay dos formas de comprar la vivienda sobre plano: directamente a una promotora o a través de una cooperativa. La diferencia fundamental es que la cooperativa es un régimen de autopromoción donde **el cooperativista es a la vez adjudicatario y usuario del inmueble**, es decir, que adquiere la vivienda a precio de coste, sin tener que pagar al promotor, aunque puede participar una empresa gestora encargada de toda la gestión.

Una de las primeras comprobaciones que debe realizar el comprador en ambos casos es acreditar a quién pertenece el suelo sobre el que se va a edificar. “Se ha de acudir al Registro de la Propiedad para solicitar una nota simple y al ayuntamiento de la localidad para cerciorarse de que **la promotora es titular del solar donde se va a ejecutar la obra** y posee las licencias necesarias para la construcción de la vivienda”, señala Ignacio de Azúa, socio de Lean Abogados.

Exigir la documentación imprescindible

Para comprobar la fiabilidad del vendedor, el comprador debe exigir toda la información legal de la empresa: razón social, domicilio, inscripción en el registro mercantil o en el registro de cooperativas de la comunidad autónoma correspondiente. Además, **el promotor debe aportar planos de la parcela donde se ubicará el inmueble**, planos de la vivienda, descripción completa con superficie, zonas comunes, memoria de calidades y servicios accesorios, precio y forma de pago.

En el caso de comprar la vivienda en una cooperativa, **se debe exigir la misma documentación con especial atención de verificar las licencias urbanísticas**, porque “lo normal en las cooperativas es adherirse al proyecto en una fase muy anterior a tener las licencias y permisos”, según Marta Serra, directora de El defensor de tu vivienda. Además, “el cooperativista debe ser informado de las características de la promoción en régimen de cooperativa, trayectoria de la gestora y de los contratos que haya firmado la cooperativa y del plan de pagos”, matiza Marta Mora, directora de comunicación en Domo Gestora.

Atención al precio y a la fecha de entrega de la vivienda

En el contrato de compraventa que se firma con la promotora debe figurar **el precio exacto con el IVA incluido y la fecha exacta de entrega de las llaves**. Es importante que el contrato de compraventa contenga una indicación expresa de

la fecha en la que la vivienda deberá ser entregada y que se pueda resolver el contrato, en caso de incumplimiento de dicho plazo.

“La falta de fijación expresa de un plazo de entrega supondrá la dificultad o imposibilidad de reclamar, en el supuesto de que se produzca un retraso en los plazos a los que la promotora se había comprometido”, matiza Serra. También es imprescindible que el contrato indique **un número de cuenta en la que abonar los anticipos durante el proceso de ejecución de las obras** y que sea una cuenta especial separada del resto de fondos.

La vivienda se paga en diferentes plazos

La compra sobre plano tiene ventajas económicas en cuanto al precio y a la forma de pago. “El precio es cerrado lo que en un mercado alcista como el actual es una gran ventaja”, señala David Botín, director de promoción Inmobiliaria de ACR Grupo. **Este precio puede llegar a ser hasta un 15% más barato que si se compra la vivienda construida.** En cuanto a la forma de pago permite pagarla en varios plazos. Generalmente se paga una cantidad en la reserva de la vivienda, entre 3.000 y 10.000 euros, un porcentaje en la firma del contrato de compraventa de un 10% y varios plazos durante el proceso de construcción que puede alcanzar los 24 meses hasta la firma de la escritura, cuando se paga el resto pendiente, en torno al 80%, o se firma la hipoteca.

“Los importes se suelen pactar con la promotora o la cooperativa en el contrato de compraventa. Es importante que quede reflejada la cantidad exacta que se debe pagar en cada momento para evitar futuras complicaciones”, aconseja Azúa. En las cooperativas además de la reserva de la vivienda, **el comprador debe aportar el capital social para convertirse en socio de la cooperativa.** “Como socio de pleno derecho participa en el devenir de la cooperativa siendo informado de todas las acciones, que se someten a votación en asamblea de socios cuando son trascendentales para la cooperativa”, explica Mora.

Los pagos tienen que estar avalados

Hay que asegurarse de que todos los pagos que se entregan estén asegurados para que pueda recuperarse el dinero en caso de que la vivienda no se construya. Para que las cantidades estén aseguradas debe existir **una cuenta bancaria especial donde se realizan los ingresos y exigir un aval al promotor.** La ley 20/2015 modificó las garantías en la entrega de dinero a cuenta, de manera que el aval o seguro solo es obligatorio desde la obtención de la licencia de obras, “lo que

implica que el comprador, en el caso de que haya pagado de forma anticipada ciertas cantidades, no tendrá seguro ni ninguna posibilidad de reclamar por la falta del mismo”, según Azúa.

Esta modificación es interpretada por algunos expertos como una mayor desprotección del comprador. “Cuando una promoción de viviendas se quede sin construir, el comprador solo podrá recuperar del banco o seguro aquellas cantidades que hubiera pagado después de que el promotor obtuviese la licencia de edificación”, afirma Serra, aunque por su experiencia es antes de la obtención de la licencia cuando se realiza el grueso de los pagos y se paralizan las promociones. No obstante, **algunas promotoras y cooperativas avalan todos los pagos**, incluido el de reserva o bien no cobran ninguna cantidad importante hasta que se compra el suelo.

Cuándo y cómo se puede recuperar el dinero invertido

El comprador puede solicitar la rescisión del contrato de compraventa si el vendedor incumple los plazos de entrega de la vivienda. “A la firma de esa rescisión el vendedor está obligado a devolverle las cantidades aportadas a lo que se debe sumar un interés legal”, afirma Botín. Para conseguirlo, **el promotor tiene que haber entregado el aval bancario para que la compañía aseguradora devuelva las cantidades a cada comprador**. En el caso de que el proyecto no se realizase, el comprador también recupera el dinero adelantado al ejecutarse el aval.

Además, se exigen otros requisitos al comprador o cooperativista para poder rescindir el contrato. “La finalidad de la adquisición tiene que ser acceder a **una vivienda para residencia, sea esta temporal o permanente**, no como inversor”, apunta Serra, y “disponer del contrato de reserva de la vivienda y no haber incumplido con las obligaciones de pago que fueron impuestas”, añade Azúa.

¿Se puede renunciar a la vivienda?

El comprador también adquiere obligaciones y responsabilidades a la firma del contrato, por lo que no puede romperlo de manera unilateral, pero si lo hace “deberá hacer frente a la penalización que esté estipulada en el contrato a no ser que se llegue a un acuerdo entre ambas partes”, afirma Botín. **En el caso de las cooperativas, se rigen por el principio de libre adhesión y baja voluntaria de los socios**.

Según la ley de Cooperativas, **el socio puede darse de baja y recuperar las cantidades aportadas** cuando se incorpore un nuevo socio que le sustituya o en un plazo máximo de 3 a 5 años, “dependiendo de la tesorería de la cooperativa y su capacidad para hacer frente a las devoluciones”, apunta Mora. Si la baja es injustificada, la cooperativa no tiene obligación de devolver al cooperativista las cantidades anticipadas e incluso podrá imponerle una penalización.

<https://www.pisos.com/aldia/comprar-vivienda-sobre-plano-cooperativa-o-promotora/1626075/>