

¿Qué cambios incorpora la nueva Ley de Vivienda a las compraventas sobre plano?

La Ley por el derecho a la vivienda, regula el Capítulo II de su Título IV, las compraventas sobre plano, incluyendo dos novedades muy relevantes.

Se garantizan, expresamente, todas las entregas a cuenta dadas.

Extiende de dos a cinco años el plazo de que disponen los compradores para poder recuperar las cantidades pagadas a cuenta de una vivienda en construcción.

La Ley por el derecho a la vivienda, regula el Capítulo II de su Título IV, las compraventas sobre plano, incluyendo dos novedades muy relevantes para los compradores:

1. La primera consiste en que se garantizan, expresamente, todas las entregas a cuenta dadas. La actual Ley de Ordenación de la Edificación tan solo protege las cantidades pagadas «desde la obtención de la licencia de edificación». Esto resulta especialmente relevante por dos motivos:

Primero, porque al comprador no le resulta fácil saber cuándo obtuvo el promotor la licencia de edificación.

Segundo, porque en las cooperativas de viviendas se suelen realizar aportaciones antes, incluso, de comprarse el solar.

En declaraciones de Alejandra Parente, responsable del área de inmobiliario de El Defensor de tu Vivienda: "La nueva ley corrige un grave defecto de la anterior, que había sido muy duramente criticado por los expertos en la materia".

2. La segunda gran novedad de esta ley es que extiende de dos a cinco años el plazo de que disponen los compradores para poder recuperar las cantidades pagadas a cuenta de una vivienda en construcción. Inicialmente, este plazo era de 15 años. En el año 2015 se redujo a dos años y la nueva ley lo amplía a cuatro años.

"Aunque todavía nos parece un plazo algo corto, duplica al anterior. Es importante tener en cuenta que el plazo común para formular reclamaciones judiciales es de cinco años. No obstante, precisamente porque la promoción de viviendas suele conllevar varios años, la Ley de Ordenación de la Edificación establece plazos de garantía de hasta diez años. Por ello, que tan solo sea de cuatro años el plazo para poder recuperar las cantidades pagadas en fallidas compraventas de viviendas sobre

plano, nos parece excesivamente breve”, afirma la abogada de El Defensor de tu Vivienda.

<https://www.legaltoday.com/actualidad-juridica/noticias-de-derecho/que-cambios-incorpora-la-nueva-ley-de-vivienda-a-las-compraventas-sobre-plano-2023-05-18/>