



Guía General sobre compra-venta de vivienda

Introducción

Antes de realizar la compra de la vivienda

Con respecto a la celebración del contrato y su financiación

Con respecto a las obligaciones y derechos posteriores a la firma de la compraventa

El Ministerio de Justicia, a los efectos de divulgar lo más posible el conocimiento de los aspectos prácticos de la legislación en materia de compraventa de viviendas y préstamos hipotecarios, quiere alcanzar, con la publicación de esta guía, la mayor difusión posible de esta normativa jurídica, y ofrecer a los ciudadanos y empresas un fácil acceso a la misma.

Estas son algunas de las preguntas que se pueden plantear:

1. Antes de realizar la compra de la vivienda

¿Qué información previa debo obtener para realizar una compra segura? ¿Quién debe proporcionarme esa información

1. Los promotores y vendedores habituales de viviendas están obligados legalmente a suministrar una serie de datos a los compradores quedando vinculados por su exigibilidad, a través de la publicidad que realizan, y ello es así aunque no figuren expresamente en el contrato (la publicidad obliga).

En particular, los promotores deben tener a disposición del público una serie de datos y documentos relativos a:

El nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil;

Los planos de emplazamiento de la vivienda y de la vivienda misma, descripción de ésta, con expresión de superficie útil del edificio, de servicios y suministros, de zonas comunes y medidas de seguridad contra incendios, etc...;

Los datos del Registro de la Propiedad;

El seguro de daños y vicios ocultos previsto en la nueva Ley de Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) (ver última pregunta de esta guía).

Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas;

Los Estatutos de la Comunidad;

El precio total de venta y forma de pago;

Si se prevé subrogación de hipoteca, datos de la misma;

La forma en que está previsto documentar el contrato, con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar expresa y claramente:

- a) Que el comprador (consumidor) no soportará los gastos previos que por ley corresponden al vendedor;
- b) Lo dispuesto en los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, que establecen el derecho del comprador a exigir el otorgamiento de escritura pública;
- c) El derecho de elección de notario, que corresponde, en estos casos, al comprador.

Junto a estos datos el vendedor debe suministrar la siguiente documentación: cédula de habitabilidad, recibo de haber pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, recibo de haberse satisfecho el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana, información del registro de la finca (propietario y cargas) y plano técnico en que figure la superficie y distribución de la vivienda.

2. En el caso de que la compra se haga a un particular (viviendas de segunda mano), el vendedor particular no está sometido a las normas y obligaciones de información anteriores. No obstante, debemos recabar igualmente del vendedor en estos casos, al menos, la siguiente documentación:

Información registral de la propiedad del vendedor o transmitente (sólo la certificación da fe del contenido del Registro);

El recibo de haber pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("contribución urbana");

El certificado del secretario de la comunidad de propietarios, con el "visto bueno" del presidente, que acredite que el vendedor está al corriente en el pago de los gastos de comunidad (en caso contrario, la comunidad puede exigir su importe hasta cierto límite al comprador, sin perjuicio de su posterior derecho a reclamar contra quien le vendió);

Una copia de los estatutos de la comunidad, inscritos en el Registro de la Propiedad, y en su caso, los reglamentos que existan en la misma.

subir

¿ A qué profesionales puedo acudir para que me asesoren sobre la compra ?

En la fase previa a la celebración del contrato - además del vendedor o promotor

- También pueden intervenir, aunque no es obligatoria esta intervención, el Agente de la Propiedad Inmobiliaria, que nos ayuda a encontrar una vivienda adaptada a nuestras necesidades y posibilidades; el Gestor Administrativo colegiado, que colaborará en la obtención y tramitación de la documentación antes citada y en la posterior tramitación del documento de compraventa ya formalizado; el Abogado, cuya intervención es especialmente recomendable en los casos en que la compraventa haya de ser puesta en relación con el conjunto de las relaciones patrimoniales y familiares del comprador, o cuando la vivienda o finca que se pretende adquirir tenga especiales problemas desde el punto de vista urbanístico, fiscal; el Traductor o Intérprete-Jurado, cuando el comprador es extranjero y no conoce nuestro idioma.

Capítulo separado en materia de compraventa de bienes inmuebles requiere la mención de la intervención de Notarios y Registradores de la Propiedad. La seguridad en el tráfico jurídico-inmobiliario se basa en nuestro Ordenamiento sobre dos instituciones, la fe pública notarial y el Registro de la Propiedad. El Notario no sólo asesora de forma independiente a los contratantes con relación a la legalidad vigente civil, administrativa y fiscal, sino que a través de su intervención como fedatario público da certeza al contenido del contrato.

En efecto, en nuestro Derecho, para la transmisión de la propiedad, se sigue el sistema de libertad de forma, de manera que un documento privado, seguido de la entrega de la vivienda, es suficiente para transmitir la propiedad de la misma.

Sin embargo, son evidentes las ventajas de la escritura pública: mayor seguridad jurídica, prevención de la litigiosidad (evitando pleitos sobre la propiedad) dada la función de asesoramiento y fe pública del Notario y su estrecha coordinación con el Registrador de la Propiedad que le informa sobre la titularidad y cargas de la vivienda.

El Registrador de la Propiedad, por su parte, es el responsable de proporcionar, previo su tratamiento profesional al efecto de que sea fácilmente comprensible, la información que contienen los asientos del Registro de la Propiedad, lo cual constituye un elemento de información previa a la adquisición de la propiedad absolutamente imprescindible, dado el valor de dicha información, pues, por ejemplo, la certificación es el único medio de acreditar fehacientemente la titularidad y estado de cargas de la finca o vivienda, es decir, si quien vende es realmente el propietario, si la vivienda está o no hipotecada, si pesan sobre la misma o no demandas o embargos, si está sujeta a alguna prohibición de disponer o a cualquier otra limitación del dominio, urbanística o administrativa, etc. Esta información puede proporcionarse en forma de nota simple informativa o bien mediante certificación. Esta, a diferencia de aquélla que tiene valor puramente informativo, tiene carácter de documento público otorgando una presunción de legalidad a los actos y contratos inscritos en ella reflejados, y se encuentran bajo la protección y amparo de los Tribunales.

En caso de que el solicitante de la información tenga alguna duda sobre el contenido de la información puede solicitar el asesoramiento profesional del Registrador, e incluso, cuando la complejidad del caso lo aconseje, un dictamen registral sobre la situación jurídica de la vivienda o sobre la forma de superar los problemas jurídicos que presente. En caso de ser verbal, este asesoramiento es gratuito.

¿Cómo se acredita la legalidad de la construcción de la vivienda?

Es conveniente garantizarse antes de proceder a la compra de la vivienda de la legalidad de su construcción y del uso que como tal se le pretende dar. Estos dos extremos se acreditan mediante los siguientes documentos:

1. Licencia de obras y certificación del técnico competente relativa a que la misma se ha acabado conforme al proyecto aprobado por el Ayuntamiento;
2. Licencia de primera ocupación del edificio, que relacionada con su habitabilidad, acredita el cumplimiento de la normativa legal;
3. Cédula de habitabilidad;
4. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación (obra

nueva), pues previamente el Registrador comprueba y califica la adecuación de la licencia de obra que se le debe aportar a su declaración formal y, a partir de la Ley de edificación, la acreditación de la existencia de los seguros impuestos por vicios o defectos de la construcción.

En consecuencia, si el inmueble está inscrito, al visitarlo, sólo compruebe su habitabilidad. El Registrador ya habría exigido el resto o la información de las acciones emprendidas por el Ayuntamiento, declarando ilegal la obra.

¿Qué debo hacer antes de firmar el contrato? ¿Qué cautelas debo adoptar?

a) Comprobación directa de la situación física de la vivienda

La comprobación física y directa por parte del futuro comprador es una actuación elemental de la que no debe prescindirse. Incluso es conveniente cuando se trata de una finca o vivienda de segunda mano realizar esta comprobación asistido de un profesional (arquitecto o aparejador).

Aun realizando cuidadosamente esta comprobación existe la posibilidad (si bien poco frecuente) de la que vivienda presente "vicios ocultos", es decir, defectos que produzcan daños a medio o largo plazo. En estos casos existe una responsabilidad del vendedor por tales vicios ocultos, responsabilidad que alcanza también al contratista durante los diez años siguientes a la construcción cuando dichos vicios provocasen la ruina del edificio y fuesen causados por defecto de la construcción (el plazo de exigencia de la indemnización correspondiente se amplía a quince años cuando la causa fuese el incumplimiento del contrato de arrendamiento de obra). Cuando el defecto no es atribuible a la construcción sino a la dirección técnica de la obra la petición de indemnización se ha de dirigir contra el arquitecto que intervino en la misma. La nueva Ley de edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) exige que estos vicios o responsabilidades estén asegurados.

b) Comprobación documental de la situación jurídica de la vivienda

El documento más importante para comprobar la situación jurídica de la vivienda es el certificado de titularidad y cargas del Registro de la Propiedad correspondiente. De este certificado debe resultar que la edificación a la que pertenece la vivienda está terminada, libre de cargas y limitaciones y que el vendedor es el verdadero propietario de la vivienda. En el caso de haber solicitado la certificación con varios días de anterioridad a la firma del contrato es conveniente que se solicite la certificación del Registrador con carácter de certificación con "información continuada", en cuyo caso aquél le remitirá durante un plazo de treinta días naturales al domicilio señalado información sobre cualquier alteración producida sobre la finca (nuevas cargas o cambios de titularidad, si los hubiere). Con ello se obtiene una información inmediata a la fecha de la compraventa. En cualquier caso, el Notario que prepare la escritura del contrato, y salvo renuncia expresa del adquirente, solicitará de oficio por medio de telefax al Registrador información sobre la descripción, titularidad y cargas de la vivienda en el plazo de los diez días inmediatos a la firma de la escritura, en cuyo intervalo de tiempo el Registrador remitirá sin necesidad de nueva solicitud información sobre cualquier alteración o documento presentado relativo a la misma vivienda, eliminando con ello cualquier peligro de fraudes o dobles ventas.

También es conveniente realizar una comprobación documental de la situación fiscal de la vivienda mediante el recibo que acredite haber

pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (la comúnmente llamada "contribución urbana"), así como la situación de los gastos de comunidad, mediante un certificado del secretario de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente, justificando que el vendedor está al corriente en el pago de los gastos de comunidad. De no ser así conviene exigir al vendedor que previamente a la firma del contrato se ponga al corriente en dichos pagos, o bien descontar su importe del precio de la venta, pues en ambos casos de tales deudas responde la propia vivienda, por lo que el comprador podrá ser obligado a su pago.

subir

2. Con respecto a la celebración del contrato y su financiación

¿Ante quién debo firmar el contrato?

Un contrato de compraventa de una vivienda puede haberse, en virtud del principio de libertad de forma, bien en documento privado, bien en documento público, es decir, autorizado por Notario, pero el comprador tiene el derecho de exigir la forma pública (el Código civil dice que debe constar en escritura pública).

Es muy conveniente hacer uso de este derecho pues sólo el contrato de compraventa que conste en escritura pública que, a su vez, se inscriba en el Registro de la Propiedad proporciona al comprador la seguridad jurídica de que no será atacado -demandado- en su propiedad (es decir, queda asegurado e invulnerable frente a reclamaciones o demandas por razón de vicios o defectos en la titularidad del vendedor o frente a la existencia de otros titulares no inscritos, o por razón de la existencia de deudas contraídas por el anterior propietario).

Se trata de un sistema de seguridad jurídica "preventiva", es decir, que se anticipa al conflicto, evitando el pleito. Dado el gran desembolso económico que representa la compraventa de la propia vivienda, no se debe correr el menor riesgo en este terreno, y por ello el Estado consciente de ello ha puesto al servicio de esta finalidad a dos Cuerpos de profesionales de la más alta formación jurídica (Notarios y Registradores de la Propiedad), que responden de forma personal y directa, con su propio patrimonio, de posibles responsabilidades en caso de que por error en su actuación se produzca cualquier perjuicio al comprador. El rigor de esta responsabilidad hace que la diligencia en el desempeño de sus funciones públicas por parte de estos profesionales sea muy elevada, y paralelamente muy reducidos los supuestos de error o negligencia.

Se trata de una actuación concurrente, ya que en nuestro sistema la escritura pública es requisito imprescindible para la inscripción en el Registro de la Propiedad. La exigencia de que esta Institución cuente con una altísima credibilidad obliga a excluir de su acceso a la misma los documentos privados, en los que no queda garantizada la legitimación de los contratantes, ni su capacidad para otorgar el contrato, ni queda aseverada de forma alguna la libertad y consciencia de la declaración de la voluntad de comprar y vender, ni la certeza de su fecha, y en que el consentimiento se ha formado sin el adecuado asesoramiento. Todos estos extremos se garantizan con la escritura pública. El Notario que intervenga en la escritura está obligado a realizar un asesoramiento neutral entre ambas partes y siempre al consumidor (parte más débil), a diferencia de la intervención del abogado, que actúa en defensa de los intereses de la parte que le ha contratado.

Finalmente la plena seguridad jurídico de la transmisión se obtiene con la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la cual el Registrador eliminará los pactos nulos, abusivos y aquellos que tengan carácter personal (aquellos que sólo obligan a los contratantes, pero son ajenos a quienes en el futuro contraigan algún derecho sobre la finca). Particular importancia presenta la calificación por el Registrador de ciertas cláusulas como abusivas cuando son consideradas como tales por las normas sobre protección de consumidores. La protección del consumidor es automática. Está dentro de su función.

Algunas de las cláusulas abusivas más importantes son las siguientes:

1. Las que de cualquier forma autoricen al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato, o las que le exoneran de responsabilidad;
2. Las que impongan un incremento del precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador. Además, las reformas de obra deberán ser aprobadas expresamente por el comprador;
3. Las que comporten una repercusión de gastos que por ley corresponden al vendedor (por ejemplo, los gastos de formalización de la declaración de obra nueva y división horizontal).

¿Cuándo y cómo debo pagar el precio?

El precio es la contraprestación que se paga al vendedor, y como tal es un requisito esencial de la compraventa. No debe satisfacerse íntegramente sin haber realizado previamente la comprobación documental antes indicada. En cuanto a la forma de pago hay que distinguir varias posibilidades:

a) El anticipo del pago mediante las arras o señal.

Es frecuente que antes de firmar el contrato, mediando acuerdo sobre el precio, se pretenda dar fijeza inmediata al compromiso mediante el pago de una cantidad parcial del precio en concepto de "arras o señal". En estos casos, en el supuesto de desistir del contrato el comprador, perderá tal cantidad, en tanto que si es el vendedor quien desiste está obligado a devolverla doblada.

b) Pago simultáneo o posterior a la firma del contrato.

Hay que diferenciar tres supuestos: el pago del precio al contado, el precio aplazado y la subrogación en las cargas preexistentes.

Pago al contado. Sólo en el caso de que la finca esté totalmente libre de cargas en el Registro (sin hipotecas, ni afecciones fiscales, ni embargos, etc), debe pagarse íntegramente el precio convenido al firmar el contrato, pues en caso de existir tales cargas debe descontarse su importe del precio. Incluso sólo es aconsejable ese pago íntegro cuando la firma del contrato se hace directamente en escritura pública, pues el comprador podrá gozar de una protección inmediata mediante la remisión telemática por parte del Notario al Registrador de la Propiedad de una comunicación de haber autorizado la escritura.

Cuando se hace un pago parcial a cuenta del precio en los casos de "compra sobre plano", es decir, cuando todavía el edificio no está construido, la Ley obliga al promotor a garantizar al comprador la

devolución de tal cantidad en caso de incumplimiento del contrato, incluyendo los intereses legales, mediante un seguro, y sin perjuicio de las multas procedentes (que pueden llegar hasta el 25% de las cantidades que deben ser devueltas).

Precio aplazado. En caso de que una parte del precio se aplaze a pesar de no existir carga alguna, entonces es el vendedor el que debe adoptar determinadas cautelas. En particular resulta recomendable garantizar esa parte del precio cuyo pago se aplaza, bien mediante condición resolutoria (de forma que si el comprador no paga en el plazo acordado, la vivienda vuelve a ser de propiedad de vendedor), o bien mediante hipoteca, de forma que en caso de impago la finca se subasta para pagar al vendedor.

Subrogación en las cargas preexistentes. Especialmente en el caso de que la vivienda vendida está hipotecada, puede ser útil la subrogación en esta carga preexistente. En estos casos, el vendedor verá disminuido el precio en el importe de la parte del préstamo hipotecario que esté pendiente de amortizar o devolver, en tanto que el comprador puede financiarse con cargo a esa misma hipoteca. En este caso es aconsejable pedir el consentimiento expreso del acreedor (Banco o Caja) a este cambio, pues en caso contrario el vendedor no se desvincula de la deuda y se puede encontrar con una reclamación en caso de que no pague el comprador. Ahora bien, en el caso de que se trate de una hipoteca que se encuentre en fase de ejecución judicial, es imprescindible extremar las cautelas por parte del comprador, siendo preferible exigir la liberación previa de la finca de tales procedimientos.

subir

¿ Cómo puedo financiar la compraventa si no dispongo de todo el dinero necesario para pagar al contado? ¿Qué cantidad mínima debo tener ahorrada antes de la compraventa ?

La forma más ventajosa y económica de financiar la compra de la vivienda es acudiendo al préstamo hipotecario concedido por una entidad financiera y documentado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. La hipoteca sólo se puede saber si existe por su inscripción.

Este menor coste del préstamo hipotecario deriva del hecho de que la consecuencia más importante que se desprende de la constitución de la hipoteca es que en caso de incumplimiento de la obligación de devolver el préstamo en los plazos pactados, el Banco, Caja de Ahorros o la Entidad financiera acreedora puede, por medio de unos procedimientos judiciales abreviados (llamados judiciales sumario), o bien por ante notario, proceder a vender en pública subasta el inmueble hipotecado para cobrar con el precio obtenido lo que se le debe, quedando el sobrante a disposición de otros acreedores y, en su defecto, para el deudor.

Precisamente es el hecho de que el Banco o Caja de Ahorros dispongan de una garantía especialmente eficaz, como es la de la hipoteca del inmueble hipotecado, basada en la previa intervención del Notario y del Registrador de la Propiedad al efecto de dotarle de la mayor seguridad jurídica posible (control público de la mutua independencia), lo que permite a aquéllos otorgar el préstamo con un plazo de devolución más largo y con un interés más bajo que en el caso de los créditos personales.

En cuanto al ahorro previo, en general las entidades financieras pueden conceder préstamos hipotecarios por un importe equivalente al valor de

tasación de la vivienda, pero en caso de querer utilizar dicho préstamo, a su vez, como garantía de una emisión de títulos hipotecarios (forman el denominado "mercado hipotecario secundario") tienen limitada por Ley la cuantía máxima que pueden otorgar de préstamo al 70% del valor de la finca, o al 80% cuando la finalidad del préstamo sea financiar la construcción, rehabilitación o adquisición de la vivienda.

Por otra parte, los Bancos consideran, además, que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40% de los ingresos del que solicita el préstamo, como criterio de solvencia del prestatario, es decir, para evitar riesgo de impagos.

¿Queda limitado el propietario en sus facultades por el hecho de constituir la hipoteca?

El inmueble, salvo que se proceda a su venta en caso de impago, sigue siendo propiedad del deudor, que puede venderlo, alquilarlo, volverlo a hipotecar (siempre que el importe de las dos hipotecas no rebase el valor del bien), y/o disfrutarlo por sí mismo. En caso de venta, el comprador descontará del precio pactado la parte del préstamo que todavía no esté devuelto (amortizado). En cuanto a los arrendamientos, en algunas ocasiones los Bancos exigen que no se arriende por debajo de una determinada renta anual. Esto es debido a que en caso de venta en subasta judicial en muchos casos la legislación reconoce al arrendatario el derecho a continuar en el arriendo, por lo que es lógico que se pacte un mínimo de renta para no perjudicar al comprador en la subasta.

3. Con respecto a las obligaciones y derechos posteriores a la firma de la compraventa

¿Qué debo hacer después de firmada la escritura de compraventa?

Después de firmar la escritura pública se debe solicitar de inmediato su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta inscripción es voluntaria (la Ley no la impone obligatoriamente), pero es muy recomendable obtenerla para lograr el adecuado grado de seguridad jurídica y las garantías que antes explicamos.

Junto con nuestra solicitud debemos presentar copia auténtica de la escritura de compraventa en el Registro. Esta presentación puede hacerse directamente en el Registro competente por razón de la situación de la finca, o bien mediante telefax desde el Registro en cuya localidad se haya otorgado la escritura en casos de urgencia, o bien mediante una comunicación telemática remitida desde la Notaría en que se haya autorizado la escritura. Con ello se evita cualquier riesgo de fraude o doble venta durante el periodo de los cinco días con que cuenta el Notario para expedir la copia de la escritura.

subir

¿ Qué impuestos gravan la compraventa de la vivienda ?

Para obtener la inscripción, además de pasar la calificación favorable del Registrador en su enjuiciamiento de legalidad del documento, debe realizarse el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grava la compraventa. Para determinar el importe de este tributo hay que distinguir entre compra a promotor (vivienda nueva) y compra a particular (segunda mano).

a) En el caso de compra a un promotor, la transmisión, como operación

empresarial habitual, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que debe pagar el comprador directamente al vendedor, el cual lo ha de ingresar posteriormente en la Hacienda Pública. El tipo general es del 7%. Si compra una plaza de garaje conjuntamente con la vivienda, también pagará el IVA al mismo tipo. Si la compra por separado, pagará el tipo general de IVA al 16%.

Además deberá pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al tipo del 0,5% (no obstante hay tipos distintos en algunas Comunidades Autónomas - País Vasco y Navarra -). La liquidación de este impuesto la puede hacer el propio interesado, o bien a través del Notario o de un gestor colegiado.

En Canarias no existe el IVA, y el impuesto que se paga es el I.G.I.C., 4,5%, y el 0,5% de acto jurídico documentado.

b) En el caso de compra a un particular, es decir, cuando se trata de viviendas usadas o de segunda mano, deberá pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales al tipo del 6% sobre el valor real de la adquisición (7% en Cataluña y Madrid), que en principio es el valor declarado en la escritura, sin perjuicio de las posibles comprobaciones de la Hacienda Pública. En caso de diferencias entre el valor declarado y el valor real, se giran liquidaciones complementarias, y eventualmente, para el caso de que la diferencia exceda ciertos porcentajes, se imponen sanciones que pueden llegar a ser graves. La liquidación de este impuesto se podrá realizar por las mismas vías antes señaladas.

¿Qué sucede si después de comprada la vivienda la misma o el edificio en que se encuentra presenta vicios o defectos que no estaban a la vista? ¿ A quién reclamo los perjuicios?

Ya dijimos anteriormente que existe una responsabilidad por los vicios ocultos (llamada "obligación de saneamiento") por parte del vendedor, así como del constructor y arquitecto que establece el Código civil durante un periodo de diez años.

Recientemente este tema sido regulado en detalle por la Ley de la Edificación (que entrará en vigor el 6 de mayo del 2000), en la que se establece, además de la contractual, las siguientes responsabilidades de las personas que intervienen en el proceso de edificación frente a los propietarios afectados:

Por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga, durante diez años;

Por los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda, durante tres años;

Por los vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras, durante un año. En caso de que no se pudiera individualizar la causa del daño, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes que hayan intervenido. La reclamación la podremos presentar en el plazo de dos años a contar desde que se hubiesen producido los daños.

Además, la Ley para garantizar la efectividad del pago de la indemnización que en cada caso corresponda impone la obligación de contratar un seguro de daños materiales o seguro de caución a cargo del contratista en el primer caso y del promotor en el segundo y tercer

caso, con un capital asegurado del 100 por ciento, 30 por ciento y 5 por ciento del coste final de la ejecución material de la obra, respectivamente, siendo el asegurado el propio promotor y los sucesivos compradores de las viviendas o locales. El cumplimiento de estas obligaciones de contratar el seguro de caución lo garantiza el Notario y el Registrador de la Propiedad que autoricen la escritura pública de obra nueva o la inscriban, pues antes de proceder a dicha autorización o inscripción controlarán que la obligación ha sido cumplida.

[subir](#)