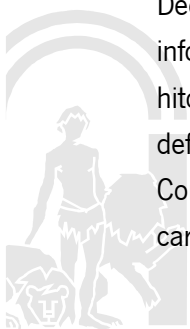


Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, recoge en su artículo 4 como derechos de los consumidores «La protección, reconocimiento y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales» y «La información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo, de acuerdo con la normativa vigente». La relación entre ambos derechos es evidente y una muestra de ello puede encontrarse en el mercado inmobiliario. La compra de una vivienda o su arrendamiento no sólo constituyen actividades cotidianas, sino que además originan importantes consecuencias para la economía de las personas consumidoras. En este contexto, el objetivo de la presente Norma es alcanzar una mayor transparencia en el mercado inmobiliario de Andalucía a través de una completa información al consumidor, que podrá así adoptar sus decisiones con un mejor conocimiento, lo que redundará, sin duda, en la protección de sus intereses económicos.

El derecho del consumidor a una información veraz, suficiente y comprensible se corresponde con el artículo 17 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, en la correlativa obligación que tienen los sujetos responsables de la producción, comercialización, distribución y venta de bienes o prestación de servicios de ofrecerla. Pero el propio legislador es consciente de la trascendencia del mercado inmobiliario para los consumidores, por lo que en el apartado segundo de dicho precepto insiste en que «La obligación de informar a que se refiere el apartado anterior será igualmente exigible en el tráfico inmobiliario de viviendas que se desarrolle en la Comunidad Autónoma de Andalucía, al objeto de que los consumidores puedan conocer de forma concreta, precisa y objetiva la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios, así como las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación». Es éste el mandato que se pretende desarrollar en el presente Reglamento.

Hasta el momento, la normativa reguladora de la información que ha de facilitarse a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas venía constituida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. Sin minusvalorar el hito que supuso esta regulación, el tiempo transcurrido desde entonces ha mostrado una serie de deficiencias e insuficiencias que motivan la aprobación de este Reglamento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio del mantenimiento de los preceptos estatales de carácter básico.



La presente regulación se dicta en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 16.a) de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, según el cual las Administraciones Públicas de Andalucía adoptarán medidas eficaces dirigidas a «facilitar a los consumidores toda clase de información sobre materias o aspectos que les afecten o interesen directamente y, de modo particular, sobre la construcción de viviendas», y supone un esfuerzo de clarificación del alcance de los deberes de información de aquellos sujetos que en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, realizan la oferta, promoción o publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas. Por este motivo, la extensión de esta información es distinta y proporcionada a las circunstancias del caso: publicidad, oferta o promoción al público en general; Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción; Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas construidas, etcétera.

Una de las principales novedades que introduce la nueva regulación es la necesidad de que los sujetos que ofrezcan la venta o arrendamiento de viviendas deberán disponer de un Documento Informativo Abreviado. El contenido de este documento será distinto según se trate de venta o arrendamiento, y en caso de venta, según se trate de vivienda en proyecto, en construcción o ya construida. Todo ello se ha completado con una precisión de carácter instrumental, que viene a solucionar los problemas interpretativos que planteaba la anterior regulación: en los casos de compraventa, una copia de estos Documentos Informativos debe ser entregada gratuitamente a cualquier persona consumidora que solicite información sobre dichas viviendas. No se exige que ésta solicite el expediente, sino que basta que solicite información sobre una vivienda para que nazca el deber de entregar la copia del correspondiente documento. Se considera que éste es el único sistema que hace posible una protección efectiva de las consumidoras y los consumidores en este ámbito.

Otra de las novedades que deben destacarse es la relativa a la regulación de la información que debe facilitarse en segundas o posteriores transmisiones de la vivienda. La importancia del mercado inmobiliario de segunda mano en ocasiones superior incluso al de viviendas de nueva construcción contrastaba con una ausencia casi total de normativa sobre el alcance del derecho de información en estos supuestos. Ésta es la situación que trata de corregir el artículo 10 del presente Reglamento. El precepto se dirige a regular los deberes de información de las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional habitualmente intervienen en este tipo de compraventa. Con ello se pretende garantizar una calidad mínima en la prestación de estos servicios y el acceso de las personas consumidoras a una información que se considera indispensable y que aquéllas en su giro o tráfico empresarial deben facilitar, pues forma parte esencial del servicio que prestan.

Por último, el presente Reglamento regula la vigilancia de sus previsiones y establece un régimen sancionador para las posibles infracciones que en relación con dichas previsiones puedan cometerse.



Durante la tramitación del presente Decreto se ha concedido el preceptivo trámite de audiencia a los sectores afectados, habiendo emitido informe el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, en uso de las facultades conferidas por la Disposición Final Segunda de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, a propuesta de la Consejera de Gobernación, oído el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 11 de octubre de 2005, dispongo:

Artículo único. Aprobación del Reglamento

Se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas en Andalucía que figura como Anexo al presente Decreto, para el desarrollo y ejecución de lo previsto en los artículos 16.a) y 17.2 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Disposición adicional única. Oferta, promoción o publicidad para la incorporación a cooperativas de viviendas

Cuando se oferte, promueva o publicite con la finalidad de incorporar personas socias o asociadas a cooperativas de viviendas, además del cumplimiento de las restantes obligaciones establecidas en el Reglamento, se deberá mencionar expresamente que no se trata de una oferta de venta sino de incorporación a una actividad empresarial de construcción de viviendas cuyos resultados económicos se imputarán a las socias y los socios.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio en la publicidad de las promociones y en folletos o documentos informativos

1. Las vallas publicitarias o soportes similares de publicidad que tengan por objeto la venta o arrendamiento de viviendas, instalados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto no tendrán que adaptarse a sus previsiones.

2. En las promociones de viviendas en venta a la entrada en vigor de este Decreto podrán mantenerse los folletos o documentos similares ya editados a los que se refiere el artículo 8 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Disposición final primera. Ejecución y desarrollo

1. Se faculta a la Consejera de Gobernación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo establecido en el Reglamento que se aprueba mediante el



presente Decreto.

2. Se faculta a la Consejera de Gobernación para que mediante Orden pueda modificar o sustituir los modelos incluidos en los Anexos del Reglamento, siempre de conformidad con el contenido que el presente Reglamento establece para los correspondientes Documentos Informativos Abreviados.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

ANEXO I. Reglamento de Información al Consumidor en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas en Andalucía

Artículo 1. Objeto

Constituye el objeto del presente Reglamento la regulación de la información que debe facilitarse a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Definiciones

A los efectos de la presente disposición se entiende por:

a) Consumidores: Las personas físicas o jurídicas que tengan esta consideración de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

b) Vivienda en proyecto de construcción: Aquélla que dispone del correspondiente anteproyecto, proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente o, en su caso, por la Administración.

c) Vivienda en construcción: Aquélla en la que las obras ya se han iniciado, contando con la correspondiente licencia.

d) Vivienda construida: Aquélla en la que ya se ha producido por parte del promotor el acto de recepción de la obra, una vez subsanadas, en su caso, las reservas, conforme a lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) Superficie útil: Es la superficie del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier



uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta centímetros.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

f) Superficie construida: Es la superficie útil definida en la letra precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y añadiendo, en su caso, la parte proporcional que corresponda a la vivienda según su cuota en la superficie de los elementos comunes de la edificación.

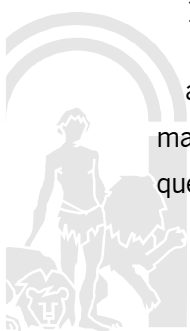
g) Precio de venta de la vivienda: Es aquél que debe abonarse a la propiedad como pago de la vivienda. En dicho precio no se incluye el de los anejos o servicios accesorios, salvo que no sea posible adquirir la vivienda sin éstos.

h) Tributos y otros gastos. Todo tipo de tributos o gastos de carácter general que gravan o se ocasionan como consecuencia de la compraventa y que deba pagar el consumidor. Se incluirán aquí los gastos notariales y registrales así como el precio de los servicios de intermediación, entendiendo por tal el dinero que percibe quien interviene en la compraventa como intermediario entre consumidor y vendedor.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

1. El presente Reglamento es de aplicación:

a) A la oferta, promoción y publicidad destinada a la venta o arrendamiento de viviendas en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores.



b) A la oferta, promoción y publicidad de viviendas protegidas en lo no previsto por su normativa específica.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

Artículo 4. Reglas generales

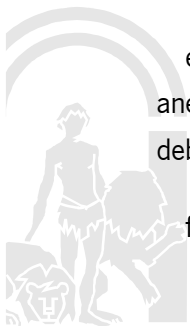
1. La oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas ofrecerá una información veraz, suficiente, actualizada y comprensible sobre las características de la venta o el arrendamiento y de la propia vivienda. En particular, se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de dicha oferta, promoción o publicidad.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato.

Artículo 5. Información en la oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas al público en general

La oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas realizada al público en general, deberá contener los siguientes datos indicando, en su caso, el período de validez de los mismos:

- a) Si la vivienda se encuentra en proyecto de construcción, en construcción o construida.
- b) Ubicación de la edificación.
- c) Datos identificativos del promotor de la edificación.
- d) Número de viviendas.
- e) Si se menciona el número de dormitorios, así como el resto de piezas de la vivienda y los anejos vinculados, o de cualquier otra forma se efectúa una descripción general de la vivienda, debe indicarse necesariamente su superficie útil.
- f) Si se menciona el precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2



del presente Decreto, se deberán indicar también los tributos y otros gastos que deba pagar el consumidor.

g) Si se menciona la renta, ésta debe incluir los gastos de comunidad si éstos van a ser por cuenta del consumidor.

h) Cuando esté prevista la entrega de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, número de la póliza correspondiente, la existencia de una cuenta bancaria especial y exclusiva para los ingresos y su Código Cuenta Cliente. Deberá indicarse si el dinero se entregará como señal, como parte del precio o como parte del precio y señal.

i) El derecho del consumidor a que se le entregue copia del Documento Informativo Abreviado previsto en los artículos siguientes y los lugares donde se le facilitará dicha copia y cualquier información adicional.

Artículo 6. Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas en proyecto o en construcción, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo II, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

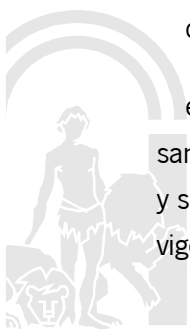
a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del promotor y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en la venta.

b) Datos identificativos del proyectista y, en caso de estar ya determinados, del director de obra y la empresa constructora.

c) Plano general a escala del emplazamiento de la vivienda y plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma, a escala mínima 1:100.

d) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.

e) Descripción de la vivienda y de sus anejos, así como de sus redes eléctrica, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.



f) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.

g) Referencia que permita conocer de forma concreta, precisa y objetiva, con el grado de concreción determinado por la normativa vigente en materia de vivienda, la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios.

h) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.

i) Mención a la existencia a disposición del consumidor de una nota explicativa sobre las formas de pago.

j) Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, su domicilio y el Código Cuenta Cliente correspondiente a la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán dichas cantidades.

k) Mención al título jurídico que el promotor tiene sobre el solar y que le faculte a construir sobre él, así como las cargas y servidumbres existentes sobre el solar.

l) Mención a la disponibilidad de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras o declaración responsable de que la promoción cumple las condiciones urbanísticas para su obtención.

m) En el caso de que la vivienda se venda en construcción, referencia a la fase de ejecución en la que se encuentran las obras.

n) Fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios. Será válida la fecha en la que conste, al menos, el trimestre y el año.

o) Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre la vivienda, sus instalaciones o accesos a la misma.

p) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable:

–Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.



–El derecho del consumidor a la elección del notario.

–La posibilidad, en su momento, de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

–El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

q) Mención de que está a disposición del consumidor para su consulta la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados en este artículo, con la indicación del lugar donde ha de facilitársele.

r) Lugar, fecha y firma.

2. Este régimen es también aplicable a las viviendas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

Artículo 7. Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas construidas en su primera transmisión

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas construidas en su primera transmisión, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo III, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

a) Los extremos recogidos en el artículo anterior, salvo los incluidos en las letras j), k) y l).

b) Fecha de la recepción de la obra por el promotor.

c) Mención sobre si se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios y, en su caso, de cuáles no se dispone, añadiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.

d) Datos identificadores de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas a la fecha de la facilitación de la información. En caso de no estar inscrita, se mencionará este dato expresamente, recogándose entonces los datos de inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda y sus cargas.

e) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a



disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios; información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad; su extracto de cuentas; la cuota de participación que corresponde al piso cuya venta se oferta, así como la participación que le corresponda en los gastos generales.

f) Mención de que está a su disposición el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con el contenido establecido por la normativa vigente en materia de vivienda.

g) Mención a la constitución de los seguros a los que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, indicando nombre de la entidad aseguradora, su domicilio y número de pólizas.

2. Lo previsto en el apartado anterior será también de aplicación a aquellos supuestos en los que la primera transmisión se realice después de que la vivienda haya sido objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que hayan alterado su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

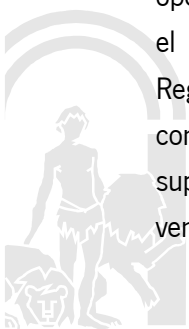
Artículo 8. Nota explicativa en la venta de viviendas sobre el precio y las formas de pago

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas pondrá a disposición de los consumidores una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago en la que se detalle:

a) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago.

b) En el caso de preverse aplazamientos del precio, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.

c) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y



amortización anticipada.

- d) Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.
- e) Lugar, fecha y firma.

2. En esta nota explicativa se hará constar que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

3. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este documento. Ésto, sin perjuicio del derecho del consumidor a obtener, en su caso, una oferta vinculante de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

4. Deberá quedar constancia escrita, según modelo establecido en el Anexo IV, de que el consumidor recibe la documentación antes citada, siendo dicho documento medio de prueba de que la documentación referida fue entregada al consumidor.

Artículo 9. Información y documentación previa a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión

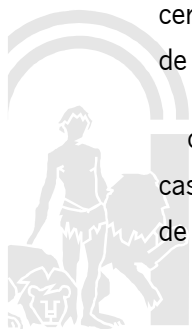
1. Con al menos 3 días hábiles de antelación a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión, todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación de este Reglamento deberá recibir a cargo del vendedor copia de los siguientes documentos:

a) La documentación a que se refieren los artículos anteriores, según proceda, si ya con anterioridad no disponía de la misma.

b) Copia de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda.

c) En las viviendas en régimen de propiedad horizontal y en caso de existir, copia de los Estatutos y, en caso de estar ya aprobadas normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, con indicación de la cuota de participación que corresponde a la vivienda y certificado emitido por el Secretario de la Comunidad sobre el estado de deudas del transmitente de la vivienda con la Comunidad.

d) Los seguros y garantías con que cuente la vivienda y los bienes instalados en ella. En el caso de tratarse de bienes o instalaciones del edificio, las garantías se entregarán a la comunidad de propietarios que se constituya.



e) El Libro del Edificio que, en caso de tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios que se constituya.

f) Declaración de si el edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.

g) Instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

h) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, emitida por la Entidad Local competente.

2. Se recomendará la conservación de toda esta documentación para ulteriores transmisiones de la vivienda, sin perjuicio, de los deberes establecidos por el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en las normas que le sean de aplicación.

3. Se deberá informar del inicio de un proceso de disolución y liquidación del promotor en el momento en que este hecho se produzca y, en cualquier caso, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.

4. Si por la fase en que se encontrara la construcción de la vivienda, alguna de la documentación anterior no estuviera aún disponible, se recogerá el deber del vendedor de entregarla al consumidor con la mayor diligencia posible.

Artículo 10. Información y documentación en segundas o ulteriores transmisiones de la vivienda

1. Las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional intervengan en segundas o ulteriores transmisiones de viviendas entregarán a todo aquel consumidor que por su intermediación visite una vivienda una ficha, conforme al modelo que se incluye en el Anexo V, en la que, respondiendo de la veracidad de los datos, se especifique:

a) La dirección de la vivienda.

b) Su descripción general y la del edificio o promoción en que se encuentre.

c) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago y sus períodos de validez.

d) Propietario, cargas registrales, posibles servidumbres y superficie construida o útil, acreditados mediante nota simple registral de no más de tres meses de antigüedad.

e) El año de la construcción, si éste consta en la escritura del vendedor.



- f) La cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.
- g) Mención a si tiene acometida eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.
- h) Mención a si el vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se cita en el artículo anterior, excepto de la contemplada en las letras b) y f) del apartado 1 y la señalada en el apartado 2.
- i) Si, a raíz de la visita, existe un determinado plazo de vinculación para la gestión de una posible compraventa entre el consumidor y el intermediario, éste se hará constar expresamente y con caracteres destacados.
- j) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la entidad local competente.
- k) Lugar, fecha y firma.

2. Igualmente, dentro del marco de sus actuaciones, las personas físicas o jurídicas a que se refiere el apartado anterior comunicarán al vendedor el deber de entregar al consumidor la documentación mencionada en el artículo anterior si dispone de ella.

Artículo 11. Documento Informativo Abreviado para el arrendamiento de viviendas

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, el arrendamiento de viviendas tendrá a disposición de los consumidores un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se incluye en el Anexo VI, que incluirá los siguientes extremos:

- a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del arrendador y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en el arrendamiento.
- b) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.
- c) Descripción general de la vivienda y de sus anejos, con sus redes eléctrica, de agua, gas, térmica y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios.
- d) Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda.
- e) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- f) Mención de si dispone el edificio o urbanización y la vivienda de las acometidas de los



suministros previstos por red.

g) Renta contractual mensual de la vivienda, especificando con claridad si incluye la de sus anejos y accesorios, y, en caso de no incluirlos, la renta de éstos; en su caso, período de validez; periodicidad de la liquidación; la fórmula de revisión, si procede; y la forma de pago.

h) En su caso, coste mensual de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario. Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual, así se hará constar expresamente. Se incluirá además la lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento es a cargo del arrendatario.

i) Mención a que, de conformidad con la legislación vigente, se deberá prestar una fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, así como a cualquier otra garantía adicional que el arrendador pretenda incluir en el contrato.

j) En su caso, coste total de los servicios de intermediación.

k) Mención de que se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

l) Indicación de la existencia de cargas o gravámenes.

m) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.

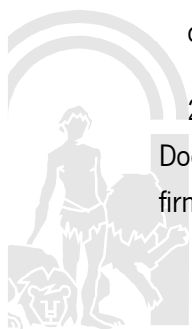
n) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, se incluirá el plazo de vigencia del contrato y el derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

o) En su caso, indicación de la identidad y dirección del administrador.

p) Instrucciones sobre el uso y la conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

q) Lugar, fecha y firma.

2. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este Documento. En todo caso, se entregará necesariamente con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato.



Artículo 12. Cartel Informativo

1. Todos aquellos establecimientos en los que se realice la actividad empresarial o profesional de venta o arrendamiento de viviendas deberán exhibir al público un cartel con la leyenda «El consumidor tiene derecho a que se le entregue una copia del correspondiente Documento Informativo Abreviado de la vivienda».

2. Este cartel deberá situarse junto al previsto en el Decreto 171/1989, de 11 de julio, por el que se regula las hojas de quejas y reclamaciones de los consumidores y usuarios, con igual tamaño, de forma perfectamente visible y, al menos, en castellano.

Artículo 13. Disposiciones comunes a los documentos contractuales

Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de viviendas deberán ajustarse a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Artículo 14. Competencias administrativas de control y vigilancia

1. Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y de otras Administraciones Públicas, los órganos de defensa del consumidor de la Comunidad Autónoma de Andalucía velarán por el cumplimiento de lo previsto en este Reglamento prestando una especial atención a la existencia y corrección de los documentos y notas informativas. Igualmente, vigilarán el cumplimiento de las previsiones reguladoras de la información al consumidor incluidas en la legislación sobre viviendas protegidas.

2. A los efectos de comprobar que los sujetos obligados cumplen con su deber de entregar los documentos y notas informativas a los que se refiere esta disposición a los consumidores que soliciten información, el personal de los Servicios de Inspección de Consumo podrán realizar actuaciones inspectoras sin su previa identificación como tales, en los términos y con las condiciones establecidos en el artículo 47 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

Artículo 15. Régimen sancionador

1. Las infracciones a lo dispuesto en el presente Reglamento serán tipificadas, calificadas y sancionadas conforme a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

2. Son órganos competentes para iniciar, instruir y resolver los expedientes sancionadores



iniciados por incumplimientos de lo dispuesto en el presente Reglamento los órganos y unidades establecidos en el Decreto 103/2004, de 16 de marzo , de Atribución de Competencias Sancionadoras en Materia de Consumo.

