



# Documentación para Entrega de Vivienda Nueva



## CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2017/35

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

<b>35.1.- MARCO LEGAL</b> .....	1
<b>35.1.1.- LEYES AUTONÓMICAS DE LA VIVIENDA</b> .....	4
<b>35.2.- REQUISITOS LEGALES PARA LA ENTREGA DE LA VIVIENDA</b> .....	5
<b>35.2.1.- CEDULA DE HABITABILIDAD</b> .....	5
<b>35.2.2.- BOLETINES TÉCNICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS</b> .....	6
<b>35.2.3.- CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA</b> .....	7
<b>35.2.4.- CERTIFICADO DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES</b> .....	9
<b>35.2.5.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN</b> .....	10
<b>35.2.6.- ESTATUTOS Y FORMACIÓN DE LA COMUNIDAD</b> .....	10
<b>35.3.- DOCUMENTACIÓN ADICIONAL EN EL CASO DE VIVIENDA PROTEGIDA</b> .....	11
<b>35.3.1.- CALIFICACIÓN DEFINITIVA</b> .....	11
<b>35.3.2.- REVISIÓN PREVIA DE CONTRATOS PRIVADOS</b> .....	12
<b>35.4.- DOCUMENTACIÓN DEL EDIFICIO DONDE SE UBICA LA VIVIENDA</b> .....	13
<b>35.4.1.- CERTIFICADO FINAL DE OBRA</b> .....	13
<b>35.4.2.- ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN</b> .....	13
<b>35.4.3.- PÓLIZA SEGURO DECENAL</b> .....	13
<b>35.4.4.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA TERMINADA</b> .....	14
<b>35.4.5.- DIVISIÓN HORIZONTAL</b> .....	15
<b>35.4.6.- LIBRO DEL EDIFICIO</b> .....	16
<b>35.4.7.- AUTORIZACIONES DE INSTALACIONES</b> .....	21
<b>35.4.7.1.- FUNCIONAMIENTO ASCENSORES</b> .....	21
<b>35.4.7.2.- TELECOMUNICACIONES</b> .....	21
<b>35.4.7.3.- PISCINA COMUNITARIA</b> .....	21
<b>35.4.7.4.- AUTORIZACIÓN FUNCIONAMIENTO GARAJE COMUNITARIO</b> .....	21
<b>35.5.- OTORGAMIENTO ESCRITURA PUBLICA DE VENTA</b> .....	22
<b>35.5.1.- DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR AL NOTARIO</b> .....	23
<b>35.5.2.- DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR AL CLIENTE</b> .....	24
<b>35.6.- FIRMA CONTRATO DE ALQUILER Y DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR AL CLIENTE</b> .....	24

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.-**

Adjudicación

Boletines de Energía, de Agua

Acta de Recepción de la Obra

Cedula de habitabilidad

Certificado de Eficiencia Energética

Comunidad de Propietarios. Estatutos

Contrato privado de venta, de reserva de venta

Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción o Terminada

Escritura de División Horizontal

Hipoteca subrogable

Infraestructura de Telecomunicaciones

Libro del Edificio

Pagare

Proyecto Básico, de Fondos, de Ejecución

Venta en plano, en obra, con obra terminada

Vivienda

Zona Privativa de un Edificio

Zona Común

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

## 35.1.- MARCO LEGAL

Dado que las competencias en materia de vivienda están transferidas a las CCAA y se trata de recoger los variados aspectos que inciden en esta materia como: documentación para su comercialización, avales de cantidades entregadas a cuenta, publicidad, requisitos en materia de contratos y requisitos para su entrega, la legislación que las comprende es muy variada y extensa y, en los epígrafes siguientes se recogen, el articulado fundamental de las siguientes

- [Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios](#)
- [Ley de Ordenación de la Edificación \(LOE\)](#)
- [Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras](#), modifica la Ley de Ordenación de la Edificación (/LOE)
- Leyes Autonómicas de la Vivienda

En el anterior CPI 30 “La Comercialización de Vivienda Nueva” se han detallado los requisitos legales y el articulado de las leyes citadas, en cuanto a la información a suministra a los compradores y sus derechos básicos

Recordamos algunos de los preceptos que nos pueden interesar en este aspecto de la entrega de documentación

**Documentación complementaria en la compraventa de viviendas.**

En el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de la entrada en vigor de esta norma, se facilitará además la documentación prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación o norma autonómica que resulte de aplicación.

**1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas 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 los objetos de la misma.**

**2. 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 celebrado.**

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.**

**SIGUE HASTA 27 PAGINAS**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

### **SINOPSIS.-**

Este CPI trata de la documentación que el promotor debe recopilar de los distintos agentes que intervienen en la edificación está obligado directamente a presentar con los siguientes objetivos:

- a) Entregar la vivienda terminada de manera que se pueda escriturar
- d) Formalizar el contrato de compraventa en escritura pública

El destinatario de estas acciones que debe realizar el promotor es el consumidor.

Tanto la promoción de viviendas como los usuarios y consumidores de las mismas están protegidos por un marco legal que se explicita en el texto.

Dado que las competencias en materia de vivienda están transferidas a las CCAA, en la legislación propia de la materia, muchas de ellas han establecido Leyes de la Vivienda propias que igualmente se recogen en el texto destacando de ellas, exclusivamente, las materias que se tratan y la documentación exigida para su entrega al cliente .

Así como el percibo de cantidades a cuenta que el promotor recibe antes de la entrega de las viviendas según la Ley 47/1968, que recientemente ha sido derogada y sustituida por una nueva ley de 2015..

### **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

Cuaderno nº 34.- Sociedades Anónimas y sus características.

Cuaderno nº 36.- Sociedades de Responsabilidad Limitada y sus características

Cuaderno nº 39.- Declaración de Obra Nueva y Constitución de División Horizontal

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#)**, en PDF

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Prácticos

## CUADERNOS PRÁCTICOS 2017/35. Documentación Entrega Vivienda