

En Aragón existen miles de casas en stock, esperando a que alguien las compre. Si bien, la mala situación económica y la falta de liquidez en los bancos ha hecho que sea muy difícil acceder a una de ellas. Así, las urbanizaciones se quedan medio vacías y los propietarios se enfrentan a cientos de problemas, más cuando las promotoras hacen suspensión de pagos y son los propios vecinos los que tienen que hacer frente a los servicios de su zona residencial. Igualmente, surgen problemas cuando los materiales utilizados en las viviendas son de mala calidad, y, con el tiempo se deterioran, sin que la constructora se haga cargo, aún cuando la Ley así lo marca. Son situaciones que hacen que, cada año, sean más las consultas que se hacen a las oficinas del consumidor. Muchas de ellas acaban en largo procesos judiciales.

Mi casa es una ruina



■ **NURÍA ASÍN GARCÍA**

Entre 4.000 y 6.000 viviendas. Esa es la cifra de casas en stock en Aragón. Todas ellas están esperando un comprador, alguien que quiera vivir en ellas o que pueda pagarlas, porque con la que está cayendo —a nivel económico— el sector ha rebajado sus precios, pero los bancos han cerrado el grifo, por lo que no se vende. No es cuestión de voluntad en muchos casos, sino de que no se reúnen todos los factores necesarios.

La situación familiar, en particular, y la del país, más en general, ha hecho que, muchas urbanizaciones que se estaban desarrollando se queden a medias, porque las constructoras han quebrado o han hecho suspensión de pagos; en otros casos, porque ante la falta de compradores no se arriesgan a seguir construyendo. A éstas, se suman las zonas residenciales que, aún acabadas, quedan libres de vecinos o que sean muy pocos los que residen en un gran bloque de pisos o en un recinto lleno de unifamiliares, pareados o chalets. Cuando esto sucede, la constructora es la responsable, por ley, de pagar las cuotas de la comunidad y de ofrecer los servicios por lo que pagaron los inquilinos (piscina, zona de juegos, garajes, etc.), aunque esto no sucede en todos los casos, a juzgar por el gran número de quejas que anualmente se manejan en las oficinas de **Información al Consumidor** de esta Comunidad.

En ellas se constata que, en este sector, muchas veces no se hacen las cosas bien, y que los propios compradores, los que han dejado su dinero y sus esfuerzos para adquirir el inmueble, son los más perjudicados y los que con mayor frecuencia demandan una solución a sus problemas.

Así, las telecomunicaciones, la vivienda y la banca, por este orden, son los tres sectores que más problemas generan en las oficinas de Información al Consumidor. Concretando un poco más, la vivienda acaparó el año pasado 19.885 consultas, la mayor parte de ellas estaban vinculadas con los gastos



Cada día aparecen más edificios con carteles de Venta de Pisos.

Fotos: Víctor Lax

excesivos de plusvalías al comprar un inmueble, la no devolución del aval o seguro, la obligación de su-

rectamente a los propietarios de los inmuebles. Especialmente, este tipo de situaciones se hacen más

EN ARAGÓN HAY ENTRE 4.000 Y 6.000 VIVIENDAS EN STOCK, ESPERANDO UN COMPRADOR

brogación de la hipoteca con una entidad fijada y las irregularidades en la calidad de los materiales empleados en la construcción.

En este último punto se registran en nuestra Comunidad Autónoma graves problemas que atañen di-

patentes entre aquellos que han comprado una Vivienda de Protección Oficial (VPO).

Se supone que este tipo de inmuebles son más baratos, porque



Muchos bloques sólo cuentan con unos pocos vecinos a pesar de tener cientos de viviendas.

las instituciones públicas se hacen cargo de parte del presupuesto de construcción, no porque se escatime en materiales o servicios, tal y como hemos constatado.

Responsabilidad

Hasta **Siglo XXI de Aragón** llegó recientemente una queja. Una chica, de 29 años, llamó para comentar que su recién estrenada casa tenía fisuras, que las persianas se rompían con facilidad, que había ratas en los garajes —porque los sistemas

a vivir en su piso en enero de este año pronto se esfumaron porque, día a día, veía como salían grietas, "es normal", le decían en la constructora. Luego vino el problema cuando se partieron, literalmente, las persianas del salón y de uno de los dormitorios y fue entonces cuando le dieron una negativa por respuesta: "el uso que se haga de los elementos de la casa ya no es cosa nuestra", indica que le dijeron en la empresa constructora. Esto no se puede hacer, ya que todas las construcciones se rigen por la

esperar a que se asiente el edificio", se decían unos a otros. Pero viendo que en la constructora no les hacen caso "nos hemos puesto manos a la obra y comenzaremos a reivindicar nuestros derechos. Estamos pagando nuestras letras cada mes y no nos merecemos lo que nos está pasando".

Desde **Siglo XXI de Aragón** nos pusimos en contacto con la constructora y ahí nos dijeron "que no tenían constancia del hecho", igualmente pasó en el consistorio de ese municipio, donde el concejal de Urbanismo dijo "que no había ninguna queja formal planteada por parte de los vecinos". Seguiremos el caso.

Trece de un centenar

Otro testimonio se dio recientemente en una urbanización del extrarradio de Zaragoza. Se trataba de un bloque de unos 100 pisos de los que, actualmente, estaban ocupados sólo 13. Todos ellos pagaban su hipoteca y sus recibos de la Comunidad, mientras que la constructora se hacía cargo de abonar el resto de cuotas, haciéndose cargo, como está establecido, por ley, de aquellos pisos en los que no hay inquilinos.

Si bien, de unos meses a esta parte, la empresa se ha declarado insolvente y dejó de pagar la Comunidad. En ese bloque de viviendas había una zona de juegos y una piscina dotada de solarium con césped. Todo se mantenía gracias a las cuotas que cada vecino abonaba, como gastos de comunidad, recibo del que también salían la luz del patio, de los garajes, el agua de la piscina, etc.

Al faltar el cobro de 87 recibos —los correspondientes a los pisos no vendidos—, los propios vecinos han tenido que hacer frente a todos los gastos. "Si hemos querido bañarnos en la piscina, hemos tenido que llenarla nosotros", reconoce una de las propietarias, lo mismo con la luz, la zona de césped, etc. "Es un situación insostenible, porque nosotros pagamos mucho dinero por un piso que contaba con bastantes servicios, y ahora, si queremos disponer

HAY QUE MIRAR BIEN LOS CONTRATOS E INFORMARSE ANTES DE REALIZAR UNA COMPRA TAN IMPORTANTE COMO ES UNA VIVIENDA

de abastecimiento no están bien sellados—, etcétera, etcétera. Las viviendas son de Protección Oficial y se localizan en un municipio muy cercano a Zaragoza.

La protagonista de las siguientes líneas no quiere dar su nombre, está pagando su casa y sólo quiere que se solucionen sus problemas, "porque ahora que he conseguido tener algo propio no quiero que me lo quiten. Si bien, tampoco quiero aguantar a cualquier precio", asegura.

Las ilusiones con las que entró

Normativa Básica de Edificación, de 1999, en la que se establece una garantía para los acabados de un año y de tres para las instalaciones del inmueble. A estas garantías se suma el **Seguro Decenal** que contrata la constructora y que durante diez años debe de cubrir cualquier problema relativo a la estructura del edificio.

En ese bloque de viviendas hay 54 pisos de diferentes tipologías. "En todos ellos hay algo mal", explica esta persona. En un principio, todos los vecinos, la mayor parte de ellos jóvenes o parejas con niños, no hicieron nada, "habrá que



A pesar de que la ley les ampara, muchos compradores se sienten indefensos a la hora de reclamar por el estado en que se encuentran las viviendas recientemente compradas. como ejemplo sirva el caso de estos vecinos de Valdefierro.

de ellos hay que abonar tres veces más de lo que valen".

A esto se suma la inseguridad que manifiestan los propietarios, ya que hay muchos pisos más vacíos que ocupados. Hasta hace unos meses, la constructora contaba con un guardia de seguridad que velaba por ellos, de día y de noche, pero ahora no hay nadie, "y tenemos miedo no comiencen a meterse ocupas y esta manzana se transforme en un gueto". Por esta razón, desde estas líneas no damos la situación exacta de esta urbanización, dado su actual estado.

¡Ojo con los vendedores!

También se dan casos de propietarios que, ilusionados ante la compra de la nueva casa, se fían del vendedor. Fue el caso de **María y Javier**, quien hace unos ocho años adquirieron un bonito unifamiliar en una localidad próxima a Zaragoza. Era la casa de sus sueños, con un pequeño jardín, una bodega y un precio razonable. Estaban más que contentos. El día en que fueron a firmar con la promotora les explicaron que faltaba un requisito, "sin

EL INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN AL USUARIO O AL CONSUMIDOR PUEDE SANCIONARSE CON MULTA

importancia", les informaron, era la **Cédula de Habitabilidad**. Sin este documento no se puede solicitar el alta del agua y de la luz, y no se puede vender el inmueble como vivienda, sino con la condición de local.

Era un gran problema, pero el constructor les indicó que no se preocuparan, ya que el Ayuntamiento estaba por la labor de darles los servicios, y que dicho papel llegaría en unos meses. "*Fuimos tontos en no informarnos más, pero el constructor nos dio confianza"*,



A la hora de comprar un piso, hay que informarse muy bien de todo, no sólo hay que mirar el precio.

reconoce Javier. Así, aceptaron y, a los pocos días, se trasladaron a su nueva casa. Han pasado los meses y reconoce *"no contar todavía con la Cédula de Habitabilidad"*, ya que le problema para que la concedan radica en que el constructor realizó mal la rampa de los garajes —con mayor inclinación de la permitida— y que una de las casas posee más metros que los que permite la **Ley de Edificabilidad**, por lo que, para que todo fuera legal, habría que solucionar ambos problemas, este segundo, derribando parte de esa vivienda que, hoy por hoy, está habitada.

"No hay manera de ponerse de acuerdo con el constructor, que nos encuentre una solución al problema", reconoce esta pareja, y, además, tenemos miedo que el Ayuntamiento nos pueda quitar el agua y la luz —que no podrían solicitar por carecer de dicho documento—.

Ante estas situaciones, que se dan a diario, hay que tener muy claro la necesidad de mirar bien los contratos y de informarse antes de realizar una compra tan importante como es una vivienda, a la que se destina más de la mitad del sueldo. Por ello, antes de firmar cualquier papel es bueno acudir a un especialista en la materia (como un **Agente de la Propiedad Inmobiliaria**) o un **abogado** que analice, punto por punto, todos los aspectos del contrato.

Además, es conveniente reforzar toda esta información, acudiendo al **Registro de la Propiedad**, donde se puede conocer quién es el propietario del inmueble, y si éste tiene cargas (por ejemplo, que pese sobre él una hipoteca); o descubrir los aspectos del suelo donde se va a edificar, en caso de obra nueva. Igualmente, en la **Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento**

se tendría que hacer cargo de ellas, de no solucionarlo antes.

También es muy importante inscribirse en el **Catastro**, como nuevo propietario, puesto que es obligatorio informar de este detalle para que, a partir de ese momento, el **Impuesto de Bienes Inmuebles** vaya a su nombre; mientras tanto, el vendedor deberá pagar la llamada **Plusvalía** o **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** en el Ayuntamiento.

Derechos del comprador

En cuanto a los pagos a realizar, el comprador ha de tener muy presente que tiene unos derechos que nadie le puede quitar y, que en caso de producirse abusos, ha de denunciarlos. Así, es muy frecuente que una persona que quiera comprar una casa se vea obligada a aceptar un contrato con algunas cláusulas que no ve convenientes para no perderla. Pero la legislación se hace eco de esta situación y ofrece una serie de derechos, como son la nulidad de las cláusulas abusivas, que quedarán invalidadas, en caso de reclamación, aunque las haya firmado el futuro propietario; la integración del contrato, que exige que toda la información incluida en la oferta, promoción o publicidad de esa vivienda es exigible, aunque no conste en el contrato (la publicidad es vinculante y un folleto publicitario se puede aportar como prueba en una reclamación o en un juicio).

La ley apoya al comprador, cuando éste habla con ella en la mano. Así, el incumplimiento de la normativa de protección al usuario o consumidor se considera una infracción administrativa que puede sancionarse con multa. Exija lo que le corresponde y no ceda ante frases del tipo *"lo toma o lo deja, tenemos una larga lista de espera"*, porque comprar bien es un derecho, y una vivienda es una inversión para toda la vida que tiene que rentabilizarse, y más, teniendo en cuenta el momento económico actual, en el que todo se negocia, ante la falta de crédito. ■

CUANDO SE COMPRA UNA VIVIENDA HAY QUE ACUDIR AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA VER SI EL INMUEBLE TIENE CARGAS

A esto se suma que un vecino de esa misma urbanización quiso vender su casa, *"y se la tasaron mucho más baja, puesto que un perito no puede valorarla al precio de una vivienda, sino como un local"*, apunta María.

de Zaragoza se puede apreciar si la casa o piso tiene otorgadas las licencias necesarias para su construcción (cuando es nueva edificación) o si cumple con la normativa urbanística (en casas de segunda mano), puesto que las infracciones no cesan por la transmisión de la propiedad, por lo que el comprador