

Consejos para adquirir un piso

DECÁLOGO PARA ADQUIRIR UN PISO

El sector de la vivienda no se encuentra al margen de la picardía de algunos «profesionales» que se empeñan en vender lo que no existe. Por eso es conveniente adoptar todas las precauciones necesarias antes de firmar un documento y comprometerse en algo. Los PAU, en este sentido, se han convertido en el objeto de la discordia en Madrid. Aunque nadie se atreve a reconocerlo públicamente, varias cooperativas han utilizado los nuevos barrios del norte para «hacer su agosto».

Vender quinientas viviendas cuando sólo se tenía suelo para cien. Éste fue el motivo que argumentó un cliente de una cooperativa que actuaba en el PAU de Sanchinarro para retirar las 219.000 pesetas que había aportado hasta entonces. Más adelante descubrió que los planos que le habían mostrado correspondían a otra promoción; que el arquitecto que, presuntamente, firmaba el proyecto no tenía conocimiento de él, y, lo que es peor, que el suelo sobre el que comercializaba dicha cooperativa no era de su propiedad. De no haber retirado esas 219.000 pesetas, al día siguiente tenía que haber aportado unos 2,5 millones de pesetas.

ACTUACIONES SOSPECHOSAS

El Ayuntamiento ha intentado desmarcarse en todo momento de este tipo de actuaciones delegando la responsabilidad en las entidades gestoras de los PAU. «Son ellas las que deben vigilar todo tipo de actuaciones sospechosas», afirman fuentes municipales. Sin embargo, aunque manifiestan que no pueden hacer nada al respecto, reconocen la existencia de actividades poco lícitas en estos terrenos. Es más, apuntan que un treinta por ciento de las personas que se han inscrito en una cooperativa para tener un piso en esta zona se quedarán sin él. «Estoy convencido de que hay cooperativas que siguen buscando suelo en los PAU y que ya han vendido centenares de pisos». Esta frase pertenece a un alto cargo del Consistorio cuando se le pregunta por el presunto fraude de estas sociedades, del que se lleva sospechando hace años.

Estas compañías se valen muchas veces de la inocencia o del desconocimiento de la gente a la hora de comprar un piso. Por eso es muy importante estar bien asesorado y tener claro una serie de puntos cuando se pretende adquirir una vivienda. En los PAU los primeros consejos son bien claros: mirar si la cooperativa que vende es propietaria del suelo que dice poseer y no pagar cantidades de dinero a cuenta. En el primer caso, la comprobación es muy sencilla. Basta con llamar al teléfono de información de la gestora del PAU en cuestión (mirar gráfico adjunto) y preguntar si la cooperativa es propietaria del suelo. En el segundo, y en caso de que se haya realizado algún tipo de pago a cuenta, es importante que el cliente pida un recibo que haya justificado dicho desembolso. En cualquier caso es importante recordar que si el cliente de una cooperativa se arrepiente, o no ve del todo clara la operación puede retirar el dinero aportado en cualquier momento.

SOMBRA SOBRE EL SECTOR

Pero estas situaciones no sólo ocurren en los nuevos barrios que puso en marcha el Ayuntamiento. La falta de transparencia en algunas operaciones de compraventa de pisos ha sido siempre una sombra que se ha cernido sobre el sector. «Que nadie piense que estos problemas sólo están surgiendo en los nuevos barrios de Madrid, ¿eh? Esto pasa en todos los sitios, por eso la gente tiene que tener cuidado con lo que compra y a quién se lo compra», afirman.

A la hora de adquirir un piso, en primer lugar, es muy importante solicitar al vendedor todo tipo de información exhaustiva sobre la vivienda. Es muy frecuente que la memoria de calidades de un piso cuente que el material utilizado para los baños, por ejemplo, va a ser de una marca concreta y que luego descubramos que es de otra mucho más barata. O que, una vez dentro de casa, comprobemos que las habitaciones son mucho más pequeñas de lo que en realidad dicen los planos.

DERECHO A RECLAMAR

En este tipo de casos, el cliente debe saber que tiene derecho a reclamar estos desarreglos, ya que en el precio que ha tenido que pagar se incluía todas estas calidades. En su defecto, puede negociarse una rebaja del mismo u otro tipo de compensaciones. En caso de que el problema de la vivienda sea la aparición de desperfectos, hay que tener en cuenta que en las viviendas nuevas los defectos visibles pueden reclamarse en un plazo de seis meses, mientras que para los vicios de construcción pueden transcurrir hasta diez años. En caso de las viviendas usadas, las pruebas y procedimientos son más complejos y costosos por lo que los expertos recomiendan realizar una profunda inspección antes de firmar la compra.

Es muy recomendable también informarse en el Registro de la Propiedad por si la vivienda cuenta con alguna carga; asegurarse de que el contrato recoge las condiciones pactadas y de la parte que le corresponderá en los gastos de la comunidad de propietarios.

En caso de tener que abonar cantidades a cuenta, los expertos aconsejan siempre no tener que realizar ningún desembolso, aunque en caso de que se haya hecho ya es obligatorio exigir un recibo para tener una prueba fehaciente de que existe un compromiso. Por último, también es bueno pedir información acerca de los planeamientos de los terrenos sobre los que se levanta la vivienda cuando la compra se realice sobre plano. De esta manera se evitarán quebraderos de cabeza, como los que están sufriendo los clientes de algunas cooperativas que se encuentren (o al menos lo pretendan) en los nuevos barrios de Madrid.

Autor: Miguel Oliver
in ABC Inmobiliario, 8-2-2002