Compra vivienda con Denuncia de licencia de obras

Escrito por rrodri46 - 08/03/2010 20:24

Hola,
Estamos a punto de firmar el contrato de compra-venta de un adosado de segunda mano y nos acabamos de entrar, gracias a un amigo en el ayuntamiendo, que tiene denuncia puesta por la última inquilina a los dueños por obra de ampliación de la vivienda sin licencia de obra con una extensión de 60m2. En concreto la obra incluye:
• Ampliaron planta baja haciendo habitación en jardín, pegada al salón (15m2), ampliación del dormitorio principal y salón (15m2)
• Creación de porche trasero anexado al salón (30m2)
Se firmó contrato de arras con depósito (pagaré conformado) de 15.000€ a cobrar a partir del 1 de abril de 2010 (día en que podemos firmar el contrato de compra-venta). En el contrato de arras, sección "Manifiestan", vienen dos puntos: (I) Que la finca está al corriente de pago de impuestos, libre de cargas y gravámenes. (II) Mi novia y yo hemos consultado los registros y
archivos públicos y encontrándo la casa a neustra entera satisfacción.

La denuncia sigue en curso, y no estamos dispuestos a comprarla con esta carga. Nuestra duda es la siguiente:

- ¿Existe manera de NO perder nuestro depósito de 15.000€?
- ¿Qué tipo de sanción puede caer al propietario de la vivienda (sean ellos o nosotros)? Hemos escuchado que puede llegar a ser unos 600€metro contruido.
- ¿Existe opción de reescriturar la vivienda ahora para desestimar la denuncia y no pagar la sación?
- ¿Cómo se puede demostrar que la obra ha preescrito por haber pasado 4 años desde su ejecución (en caso de que fuera cierto)?¿QUé documentación se necesita?

Gracias de antemano.

==========

Re: Compra vivienda con Denuncia de licencia de obras

Escrito por tucapital.es - 08/03/2010 21:06

Yo tendría mucho cuidado a la hora de comprar una vivienda con este tipo de denuncia ya que te podrían obligar a deshacer la obra si se declara ilegal.

Personalmente pienso que puedes resolver el contrato ya que la parte contraria no está cumpliendo en dejarte la vivienda libre de cargas.

Lo que puedes hacer es anular el pagaré en tu banco avisándo al vendedor que vas a hacer eso por su incumplimiento y notifícaselo a través de un burofax con certificado de contenido, te costará sólo 30€.

En todo caso, antes de hacer nada, yo lo consultaría con un abogado para determinar el alcance del problema.

Salu2.

==========

Re: Compra vivienda con Denuncia de licencia de obras

Escrito por rrodri46 - 09/03/2010 20:19

_____

Gracias por el consejo.

Hoy hemos hablado con un abogado y, en primera instancia, no parece que haya problema en que recuperemos los 15.000€. De todas formas, hay que analizarlo más en detalle.

Tmabién hemos hablado con la inmobiliaria y ellos, a su vez con el dueño de la casa (y su abogado). Mañana van a comprobar si la obra ha preescrito aunque entiendo que tendrán que justificar con documentación (proyecto de arquitecto, facturas, ...) el momento en el que se hizo/finalizó la obra. En caso contrario... pinta mal.

¿Habría manera de saber, a grosso modo, qué sanción aplicaría en este caso y la cuantía a la que podría ascender?

Un saludo.

==========

Re: Compra vivienda con Denuncia de licencia de obras

Escrito por tucapital.es - 10/03/2010 07:25

_____

Generalmente esta denuncias proviene de la comunidad de vecinos, y en caso de perderlo, hay que pagar las costas del juicio y las obras necesarias para poner la casa al estado original.

Salu2.

==========