



Su inmueble, su sueño, *su derecho.*

Guía práctica de los derechos de quien compró un inmueble nuevo en Brasil y recibió menos de lo contratado — retrasos, falta de agua, elementos no entregados y defectos de construcción.

Esta guía es para usted, que hizo todo bien — y aun así recibió menos de lo que pagó.

Ahorró, firmó la financiación, siguió la obra. Y en la entrega descubrió que la casa vino sin lo que mostraba el catálogo, sin la infraestructura más básica, o meses después de lo prometido. Cuando reclamó, le dijeron que "es así mismo".

No es así mismo. El retraso en la entrega, un inmueble sin condiciones reales de habitabilidad y una promesa de venta incumplida no son "detalles de la obra": son fallos de entrega, y la ley brasileña — en especial el Código de Defensa del Consumidor (CDC) — trata cada uno de ellos con seriedad.

En las próximas páginas encontrará, en lenguaje directo: los cinco derechos que todo comprador de inmueble nuevo tiene y casi nunca conoce; un caso real (anonimizado) llevado por nuestro despacho; y un paso a paso práctico de qué hacer — y qué evitar — para no perder sus derechos.

Para quién es este material

- Para quien compró casa o piso en Brasil, sobre plano o recién construido, y enfrenta retraso, defectos o elementos no entregados;
- Para quien recibió el inmueble "en precario" — sin conexión definitiva de agua, alcantarillado o electricidad;
- Para quien pagó de su bolsillo lo que ya debería haber venido terminado;
- Para quien quiere comprar y desea protegerse antes de firmar.

Una nota para compradores residentes en el exterior. Estos derechos derivan de la ley brasileña y se aplican a inmuebles situados en Brasil, sea cual sea la nacionalidad o el país de residencia del comprador. Vivir fuera no debilita su posición: solo hace más importante el registro por escrito. Todo el proceso puede conducirse a distancia, mediante poder notarial.

Esta guía tiene carácter exclusivamente informativo y educativo. No sustituye el análisis individual de su caso por un abogado ni constituye promesa de resultado (Colegio de Abogados de Brasil, Provimento n.º 205/2021).

"Esto no es normal" — aunque ocurra todo el tiempo.

João Pessoa y el litoral de Paraíba viven un boom inmobiliario. Los loteos y urbanizaciones se multiplican — y con ellos, un patrón de problemas que se repite de promoción en promoción:

La casa se entrega, pero la calle no tiene red de agua. El suministro viene de una "toma prestada" de otro inmueble, y la concesionaria informa que habrá que extender la red. La infraestructura básica del loteo es obligación de quien lotea y vende — no del residente.

Ley n.º 6.766/1979, art. 2.º, § 5.º

El piso piloto tenía jardín, piscina completa y zona gourmet terminada. La unidad entregada vino sin nada de eso — y la promotora dice que aquello "no estaba incluido en esa franja de precio".

CDC, arts. 30, 35 y 48 — la oferta y la publicidad vinculan al proveedor

La entrega era para junio; el inmueble solo fue utilizable al año siguiente. Mientras tanto, la familia pagó alquiler, financiación y además contrató por su cuenta lo que faltaba.

Tras la reclamación, el representante de la empresa bloqueó al comprador en WhatsApp. El canal que servía para vender dejó de existir para atender.

Si se ha reconocido en alguna de estas escenas, las próximas páginas son su mapa.

1

PRIMER DERECHO

Lo que se prometió para vender forma parte del contrato.

El catálogo de la inmobiliaria, las fotos del anuncio, el piso piloto, el vídeo del agente, los mensajes de WhatsApp durante la negociación: todo eso integra la oferta — y la oferta obliga a quien vende.

El art. 30 del CDC es tajante: toda información o publicidad suficientemente precisa **obliga al proveedor e integra el contrato**. Si la promoción se vendió exhibiendo jardín implantado, piscina con equipos en funcionamiento y barbacoa terminada, entregar la unidad sin esos elementos es incumplimiento de contrato — aunque la cláusula escrita no los detalle uno a uno.

Tres consecuencias prácticas

- **La "lista verbal de elementos no incluidos" no vale.** Las restricciones que no fueron informadas previa y claramente, por escrito, no obligan al consumidor (CDC, arts. 6.º, III, y 46).
- **El estándar entregado a los vecinos cuenta.** Si unidades del mismo proyecto recibieron los elementos completos, ese estándar evidencia lo que se ofreció a todos.
- **En caso de duda, la interpretación favorece al consumidor** (CDC, art. 47; Código Civil, art. 423) — los contratos de adhesión se leen en contra de quien los redactó.

Usted puede exigir el cumplimiento forzoso de la oferta (entrega/instalación de los elementos), aceptar un producto equivalente, o resolver el contrato con restitución y daños y perjuicios — la elección es suya, no de la promotora (CDC, art. 35).

El retraso en la entrega tiene consecuencias — y la "posesión improvisada" no es entrega.

Entregar en plazo no es una gentileza: es la obligación central de quien vende un inmueble. Y entrega significa unidad completa, conforme al contrato y a la oferta, en condiciones de uso.

Recibir las llaves de una casa inacabada, sin agua o sin los elementos contratados, **no interrumpe la mora de la promotora**. La mora es el cumplimiento imperfecto en cuanto al tiempo, al lugar *o al modo* (Código Civil, art. 394). La obligación solo se considera cumplida cuando la prestación debida — el inmueble completo y utilizable — se entrega efectivamente.

Lo que la ley y los tribunales reconocen al comprador

- **Daños materiales:** el alquiler pagado durante el retraso, los gastos para concluir lo que faltaba, los costes de la mudanza aplazada — todo documentado, todo reembolsable;
- **Lucro cesante:** el valor de uso del inmueble del que se vio privado durante el retraso;
- **Daño moral:** el Superior Tribunal de Justicia (STJ) reconoce que el incumplimiento cualificado en la adquisición de la vivienda propia supera el "mero disgusto" — sobre todo cuando la familia pasa meses en situación precaria;
- **Resolución del contrato:** si prefiere deshacer el negocio, la devolución de las cantidades pagadas debe ser íntegra e inmediata (Enunciado n.º 543 del STJ).

Atención: seguir la obra, aceptar las llaves o mudarse por necesidad **no es renuncia a derechos**. La protección del CDC es irrenunciable (arts. 1.º, 25 y 51, I).

Una casa sin agua corriente es un inmueble impropio para el uso — y el problema es de quien vendió.

Agua potable, alcantarillado y electricidad no son "acabados": son la infraestructura mínima sin la cual no existe vivienda digna. Vender una casa terminada en una calle sin red de abastecimiento y trasladar al residente el coste de la extensión es una práctica que la ley no tolera.

La Ley de Parcelación del Suelo (Ley n.º 6.766/1979, art. 2.º, § 5.º) define el abastecimiento de agua potable como **infraestructura básica del loteo — carga del promotor**. La obligación del residente de "solicitar la conexión" presupone que exista red pública disponible en la calle; sin red, no hay conexión que solicitar, y el deber de proveerla permanece en quien vendió.

Señales de que su inmueble fue entregado impropio

- Abastecimiento improvisado desde otro inmueble o desde un pozo no contratado;
- Un presupuesto de "extensión de red" de la concesionaria que acaba en sus manos;
- Certificado de habitabilidad (*habite-se*) inexistente, pendiente o emitido de forma irregular;
- Financiación con reservas del banco en cuanto a la aceptabilidad del inmueble.

Si pagó de su propio bolsillo un pozo, la extensión de la red o cualquier solución de emergencia, eso se llama *mitigación del daño* — usted evitó que el perjuicio creciera. Quien mitiga el daño no perdona la deuda: esos importes son reembolsables, con actualización monetaria.

La responsabilidad del proveedor por servicio defectuoso es objetiva y solidaria en toda la cadena — constructora, promotora, urbanizadora (CDC, arts. 14, 18, 20 y 25, § 1.º).

Los defectos de construcción tienen garantía — incluidos los que aparecen después.

Piscina que pierde agua, humedades, fisuras, instalación eléctrica precaria: un vicio de construcción no es mala suerte, es responsabilidad de quien construyó — con plazos de garantía mucho más largos de lo que la mayoría imagina.

Los plazos, sin misterio

Vicios aparentes (visibles en la entrega): usted tiene **90 días** para reclamar, contados desde la entrega efectiva (CDC, art. 26, II).

Vicios ocultos (que solo se revelan con el uso): los 90 días empiezan a contar **cuando el defecto aparece** (CDC, art. 26, § 3.º) — no desde la entrega.

Solidez y seguridad de la obra: el constructor responde durante **5 años** (Código Civil, art. 618) — la llamada garantía quinquenal, que cubre problemas estructurales y de habitabilidad.

El incumplimiento del contrato en sí (elementos no entregados, obligaciones de hacer): la pretensión está sujeta a una **prescripción larga** — hasta 10 años, según el caso — y no debe confundirse con los plazos cortos de vicio.

Si reclama, el plazo se congela. La reclamación acreditada hecha al proveedor (mensaje, correo, número de expediente) **suspende la caducidad** hasta la respuesta negativa inequívoca y por escrito (CDC, art. 26, § 2.º, I). Mientras la promotora "va a resolver", promete y aplaza, el reloj no corre en su contra. Por eso: reclame siempre por escrito y guárdelo todo.

Normas técnicas como la ABNT NBR 15575 (desempeño de edificaciones habitacionales) sirven de parámetro para que el perito demuestre que el inmueble no cumple los estándares mínimos.

Sus conversaciones de WhatsApp son prueba. Guárdelo todo.

¿Toda la negociación ocurrió por la aplicación? Mejor para usted. Conversaciones, audios, fotos y vídeos intercambiados con el agente y la promotora son medios de prueba legítimos y cada vez más decisivos.

El proceso judicial en Brasil es hoy electrónico, y los documentos digitales aportados por abogados tienen la misma fuerza probatoria que los originales (Ley n.º 11.419/2006, art. 11). Quien alega que una conversación es falsa o adulterada asume la carga de probar la falsedad — no basta con desconfiar en voz alta.

El kit de pruebas del comprador

- ✓ **Contrato y anexos** — incluidos catálogo, folleto y material publicitario de la época de la compra;
- ✓ **Conversaciones completas** de WhatsApp con el agente y la promotora — exporte la conversación entera (no solo capturas) y conserve el aparato;
- ✓ **Facturas y comprobantes** de todo lo que pagó aparte: jardín, suelo, motor, bomba, pozo, transporte;
- ✓ **Fotos y vídeos fechados** del inmueble en la entrega y de cada defecto;
- ✓ **Números de expediente** de la concesionaria (CAGEPA, Energisa), del ayuntamiento y del banco;
- ✓ **El piso piloto y la unidad del vecino** — fotos del estándar efectivamente entregado a otras unidades del mismo proyecto.

¿Le bloquearon en WhatsApp tras reclamar? Regístrelo también (captura del intento de contacto). El bloqueo del canal de atención después de la venta es una conducta que los tribunales tienen en cuenta al valorar el daño moral.

La casa que vino sin agua — y con la piscina a medias.

Caso llevado por el despacho en la región metropolitana de João Pessoa. Nombres, ubicaciones exactas y detalles identificadores fueron omitidos por deber de secreto profesional. Los hechos, sin embargo, son el retrato de decenas de casos iguales en la región.

LA COMPRA

Una pareja — ella, embarazada — adquiere una casa en una urbanización nueva. El catálogo y el piso piloto exhibían jardín implantado, piscina completa y zona gourmet terminada. Pagaron, incluso, un anexo para la ampliación de la piscina.

LA ENTREGA

Meses después del plazo prometido, reciben la casa sin jardín, sin suelo en el garaje, con la piscina sin motor ni bomba, la barbacoa sin acabado — y *sin conexión de agua*: el suministro venía de una toma improvisada de otro inmueble, en la calle de atrás.

LO PROVISIONAL SE VUELVE RUTINA

La concesionaria confirma: sería necesario extender la red. El presupuesto aparece, la solución no. La familia costea de su bolsillo jardín, suelo, motor, cascada — y, por fin, un pozo, para tener agua con dignidad.

EL SILENCIO

Tras las reclamaciones, el representante de la vendedora bloquea a la compradora en WhatsApp. El defecto de la piscina exige demolición y reconstrucción; el inmueble solo se vuelve plenamente utilizable al año siguiente.

EL GIRO

Con la documentación organizada — contrato, catálogo, conversaciones exportadas, facturas de cada desembolso, expedientes de la concesionaria — el caso fue llevado a los tribunales, con peticiones de cumplimiento de las obligaciones, reembolso íntegro de los gastos y reparación por daño moral.

La lección: cada real gastado estaba documentado; cada promesa, registrada. Es eso lo que transforma la indignación en derecho exigible.

Qué hacer, paso a paso.

- ✓ **1. Reúna el expediente.** Contrato, catálogo/anuncios, conversaciones exportadas, facturas, fotos fechadas, expedientes. Un caso bien documentado vale más que diez bien contados.
- ✓ **2. Reclame por escrito — siempre.** WhatsApp o correo, con fecha. La reclamación formal suspende los plazos y prueba su buena fe. Evite tratarlo todo por teléfono.
- ✓ **3. No acepte promesas verbales como solución.** "La semana que viene lo resolvemos" solo existe jurídicamente si está por escrito. Pida plazos y compromisos por mensaje.
- ✓ **4. Si tiene que resolverlo por su cuenta, guarde cada comprobante.** Pozo, extensión de red, elementos faltantes: pagar para mitigar el daño no perdona la deuda de quien lo causó.
- ✓ **5. Registre el desdén.** Bloqueo de contacto, atención negada, visita que nunca ocurrió — todo compone el cuadro del daño.
- ✓ **6. Busque orientación jurídica antes de firmar cualquier "acuerdo" o finiquito.** Las actas de recepción y los desistimientos suelen contener renunciaciones que usted no tiene por qué aceptar.
- ✓ **7. Actúe dentro de los plazos.** Como se vio en la página 7, los plazos varían — pero todos corren. Cuanto antes se analice el caso, más caminos permanecen abiertos.

Qué evitar

- Borrar conversaciones o cambiar de móvil sin exportar el historial;
- Firmar un acta de inspección "sin reservas" habiendo defectos visibles;
- Aceptar un "descuento" verbal a cambio de silencio;
- Exponer el caso con insultos en las redes — relate hechos, no ofensas: los hechos verdaderos son su derecho; las ofensas se vuelven munición en su contra.

Del diagnóstico a la solución — con transparencia en cada etapa.

Ningún caso es igual a otro. Por eso nuestro trabajo empieza siempre por el análisis honesto de viabilidad — incluso para decir, cuando sea el caso, que el mejor camino no es el litigio.

1 • Diagnóstico

Análisis de la documentación, línea de tiempo del caso y mapa de derechos: qué es exigible, con qué pruebas, en qué plazo y con qué riesgos.

2 • Negociación extrajudicial

Requerimiento técnico y negociación directa con la promotora. Muchos casos se resuelven sin proceso — más rápido y con menos desgaste.

3 • Defensa judicial firme

Cuando la vía amistosa se agota, actuación completa: obligaciones de hacer, reembolso de desembolsos, daño moral y, si es preciso, deshacer el negocio con restitución íntegra.

4 • Seguimiento real

Usted entiende cada fase del proceso, en lenguaje claro — sin jerga jurídica y sin promesas irreales.

Sobre el despacho. Medeiros & Roma — MR Advogados actúa en João Pessoa y su región con abogacía personalizada en Derecho Inmobiliario y del Consumidor, uniendo estrategia procesal y atención cercana. Atendemos en portugués, inglés, alemán y español, y los compradores no residentes pueden ser representados a distancia mediante poder notarial. Nuestra premisa es simple: el litigio es herramienta, no finalidad — el objetivo es su derecho realizado.



¿Analizamos su caso?

Si esta guía describió su situación, el próximo paso es un análisis individual — objetivo, confidencial y sin compromiso de contratación.

Agende una consulta: <https://calendly.com/medeiroseroma>

WhatsApp: [+55 83 9 9106 5450](https://wa.me/5583991065450)

Instagram: @medeiroseroma · **YouTube:** @Medeiros_e_Roma

Web: medeiroseroma.com

Dirección: Empresarial Bosque — Rua Severino Nicolau de Mello, 420, Sala 207B, João Pessoa/PB, Brasil · 58.037-700

Atención disponible en portugués, inglés, alemán y español.

André Medeiros — OAB/PB n.º 12.977 · Romualdo Roma — OAB/PB n.º 8.659

Este material tiene carácter exclusivamente informativo y educativo, conforme al Código de Ética y Disciplina del Colegio de Abogados de Brasil (OAB) y al Provimento n.º 205/2021. No constituye consulta jurídica, oferta de servicios para un caso concreto ni promesa de resultado. El estudio de caso presentado fue íntegramente anonimizado. Cada situación exige análisis individual.