

□ intro. elección de la vivienda

Sabemos que con los precios que hay en el mercado no siempre se puede elegir, pero antes de lanzarte a ser propietario, y teniendo en cuenta la inversión económica que se va a efectuar, y la gran variedad de precios que se pueden encontrar en pisos de características similares, incluso en pisos o propiedades exactamente iguales, ante todo conviene ser prudente, pensar con visión de futuro, recabar mucha información y leer nuestras primeras recomendaciones con calma.

□ el entorno

Lo primero en lo que debes pensar, además de en el dinero, es dónde vas a querer comprar. Analiza detenidamente cómo va a modificar tus hábitos el hecho de trasladarte a un determinado sitio: nuestro primer consejo es que visites varias veces la zona y a diferentes horas (atención a las desquiciantes horas punta) y compruebes cuánto tiempo y dinero vas a gastar en el desplazamiento al centro de trabajo; cómo anda la zona de aparcamientos; qué servicios tienes cerca, desde el super hasta el colegio de los niños o servicios sanitarios; cómo está comunicado y cómo va el transporte público; el nivel de ruidos; cuándo vas a poder ver a los amigos...

□ el precio y otras cuestiones económicas

Suponemos que en estos momentos vivirás pegado a una calculadora, así que aprovechamos para que sumes lo siguiente:

- Al precio de la casa deberás añadirle, aproximadamente, un 10 % más, que se va en gastos asociados a la compra (notarías, registros, impuestos...). Te lo explicamos con más detalle en la sección correspondiente.
- No te olvides de que vas a tener que pagar la cuota de la comunidad de propietarios (ojo a las cuotas de las urbanizaciones).
- Haz un cálculo de lo que van a suponer los gastos fijos como agua, luz, teléfono, calefacción, gasolina, seguro de la casa y pregunta en el Ayuntamiento cuánto vas a pagar por el Impuesto de Bienes Inmuebles (el IBI), que es un impuesto anual.
- Deberías calcular siempre lo que supondría un aumento mínimo del tipo de interés de tu préstamo.

□ vivienda nueva o de segunda mano

Ambas presentan ventajas e inconvenientes.

- La ventaja de la vivienda nueva es obvia: todo es nuevo. Si la adquirimos sobre plano o en construcción, además de que va a ser más barata que una vivienda nueva ya terminada, puede ser posible introducir ciertas modificaciones en consonancia con los gustos y necesidades personales. Pero en este caso, ten cuidado porque a veces es más barato hacer las modificaciones por tu cuenta una vez que tengas la vivienda. El inconveniente de las viviendas nuevas es, fundamentalmente, su precio.
- La vivienda de segunda mano suele ser más barata que la nueva. Su principal desventaja son las posibles reformas que haya que realizar en ella. De ahí la importancia de una revisión a fondo de las partes más visibles (carpintería, fontanería, etc.), ya que luego será difícil reclamar ante sus posibles defectos. También es aconsejable asesorarse por un profesional sobre el estado de las instalaciones (gas, tuberías, electricidad...).

Además tienes que informarte del estado del edificio porque, de ser necesario, tendrás que pagar tu parte proporcional de las consiguientes reformas o arreglos (las famosas "derramas" que arruinan cualquier presupuesto).

□ vivienda libre o de protección oficial

En el mercado pueden encontrarse dos tipos de vivienda entre los que elegir:

- Viviendas libres: son aquellas que están en el mercado, perteneciendo a particulares o empresas, y que se pueden vender sin más. En este caso las condiciones de precio y financiación serán las que libremente se negocien. Normalmente no se dan ayudas administrativas para su compra (aunque hay algunas excepciones, que veremos en el apartado correspondiente), pero tampoco tienen más limitaciones que las que imponga el mercado.
- Viviendas de protección oficial (VPOs): disfrutan de una especial protección administrativa que redundan en beneficio del adquirente en forma de ventajas económicas o una financiación cualificada al comprador y al promotor siempre que reúnan los requisitos exigidos por la normativa aplicable. A cambio, están sometidas a una serie de limitaciones administrativas en cuanto a su libre disposición y uso.



□ Antes de nada: Algunos conceptos que conviene tener claros

La compra de la vivienda supone la inmersión en un galimatías de conceptos que no tienes por qué conocer. En esta sección intentaremos explicarte algunos de ellos de manera comprensible y práctica, con independencia de que en alguna ocasión no nos quede más remedio que usar términos más técnicos.

□ ¿cuántos metros tiene la vivienda? metros útiles y metros construidos

En el papeleo que conlleva la compra encontrarás los términos “metros útiles” o “superficie útil” y “metros construidos” o “superficie construida”, que pueden provocar cierta confusión.

- **Metros útiles:** es el espacio de la vivienda descontando la superficie destinada a muros, tabiques, conductos ... Quedan excluidas aquellas zonas en que la altura libre de la construcción no alcance 1,50 metros, esto es, aquellas zonas en que la distancia entre la pared y el suelo es inferior a 1,50. También se incluye la mitad de la superficie de los balcones, terrazas, galerías o tendederos que sean propiedad privada, siempre y cuando no supongan más el 10% de la superficie de la vivienda.
- **Metros construidos:** es la suma de la superficie total de la vivienda, incluidos los muros exteriores y la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

□ ¿qué son los anexos? garaje y trastero

Los anexos hacen referencia a los espacios que pueden prestar un servicio accesorio a la vivienda, como los garajes, trasteros y desvanes. Pueden ser jurídicamente inseparables de la vivienda, es decir, la vivienda se vende como un todo compuesto por la vivienda en sí más el trastero ó más el garaje, o con ambos. Pero también pueden venderse por separado, esto es, ser dos propiedades distintas.

□ ¿qué es una escritura pública?

La escritura pública es el documento que se otorga ante un notario. En lo que a nosotros nos interesa, la escritura pública de compraventa es el contrato de compraventa que se firma ante un notario. El Notario da fe pública de la operación, examinará los requisitos legales, incluyendo la información del Registro de la Propiedad y redactará el contrato.

En España no es obligatorio el otorgamiento de escritura pública para la validez, eficacia y legalidad de los contratos. Sin embargo, existen buenas razones para escriturar el contrato de la vivienda adquirida:

- Se tiene la seguridad de que el contrato se ajusta a la ley y, además, entre las funciones del Notario está la de asesorar imparcialmente sobre la operación de manera gratuita. Si no entiendes algo, no dudes en preguntarle.
- Para poder inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad es imprescindible la escritura pública.
- Para pedir un préstamo hipotecario utilizando como garantía la nueva vivienda, es necesario que ésta esté registrada en el Registro de la Propiedad.
- Una vez que se ha escriturado y registrado la vivienda es cuando se tiene la plena seguridad de que se ha adquirido la propiedad de la vivienda y de que nadie podrá reclamarla.

Ahora vamos a descifrar una escritura pública.

A).- Contenido.

En la escritura pública constarán los siguientes datos:

- Identificación y capacidad de los contratantes.
- Descripción física de la finca.
- Título de adquisición del vendedor. Es decir, se indicará por qué es dueño de la vivienda el vendedor (si la compró, la heredó, la construyó...).
- Inscripción en el Registro de la Propiedad del título a nombre del vendedor. Se hará referencia a los datos registrales que os explicamos más adelante.
- Cargas que pesan sobre la vivienda. (si está hipotecada o si tiene cualquier otro gravamen).
- Situación arrendaticia.
- Situación de los pagos de los gastos de comunidad.
- Justificante del pago del IBI (lo que conocemos como contribución). El notario incluirá como parte de la escritura de compraventa una fotocopia del último recibo del IBI satisfecho por el vendedor.



- Precio de la compraventa y forma de pago.
- Sujeción a las disposiciones legales y a las obligaciones fiscales derivadas de la compraventa.
- Distribución de los gastos de la operación entre el comprador y el vendedor.
- Liquidación de gastos notariales, indicando expresamente la base de aplicación de los aranceles, número de arancel aplicado y los honorarios que correspondan.

B).- Otras indicaciones.

Al original de la escritura pública que se firma delante del Notario y que se llama matriz, se le asignará un número (número de protocolo) y esta matriz quedará en el archivo del Notario (protocolo). Cada vez que se expida una copia, lo hará constar en la matriz. La primera copia que se expide es para el comprador. En los márgenes de esta primera copia (justo al lado de donde se describe el inmueble) y al final de la misma, el Registro de la Propiedad en el que se inscriba la vivienda insertará unos cajetines o cuños con los datos relativos al tomo, la sección y el número de finca que tiene asignada. Al final de la escritura también se harán constar si se han pagado los impuestos que gravaron la adquisición mediante los cuños de las correspondientes administraciones.

C).- Clases de copias.

Los Notarios expiden dos tipos de copias de las escrituras públicas:

- Copia auténtica, que es la que se extiende en papel timbrado notarial, y va firmada por el Notario.
- Copia simple, que se extiende en papel común, con el sello del notario, pero sin su firma. Para los trámites posteriores a la venta te va a hacer falta la copia auténtica de tu escritura.

¿qué es el registro de la propiedad?

El Registro de la Propiedad es una oficina administrativa cuya función es dar publicidad oficial a las situaciones jurídicas relativas a la propiedad y determinados derechos asociados a ella (p. ej., quién es el propietario de una finca, si ésta está hipotecada, embargada, etc.). Toda la información que accede al Registro se tiene que proporcionar a través de un documento público. Al frente de él se encuentra el Registrador de la Propiedad. Si bien la inscripción no es obligatoria, es la garantía que tienes de que tus derechos prevalecerán sobre terceras personas. El Registro es público, y el único dato que necesitas saber para hacer una consulta es el de la dirección de la vivienda.

¿cómo funciona el registro de la propiedad?

Cuando un inmueble accede por primera vez al Registro de la Propiedad se le asigna un número de finca. A partir de esta primera inscripción, cualquier modificación que se produzca en la finca debería comunicarse al Registro para que proceda a la correspondiente inscripción. Pero recuerda que sólo se inscribirán aquellas modificaciones que consten en documento público. En la inscripción se hará constar: la dirección; la descripción física del inmueble, régimen de propiedad horizontal, quien es el dueño y por qué título (compra, herencia, ...); Notario y datos de la escritura o documento público; si tiene alguna carga o gravamen; la referencia catastral y si se existen afecciones fiscales.

¿cómo puedo obtener información del registro de la propiedad?

La información que necesitas se proporciona a través de:

- Nota simple informativa: es el medio más frecuente, rápido y barato, aproximadamente 3,01 € más IVA). No tiene el carácter de documento público, pero obtendrás los datos básicos que necesitas, como titular de la vivienda, cargas y gravámenes, superficie, cuota de copropiedad en la propiedad horizontal....

También puedes solicitar la nota simple a través de Internet en la página:

<http://www.registradores.org>

- Certificación de dominio y cargas: Es el medio más seguro y que siempre debería solicitarse ya que, a diferencia de lo anterior, el Registrador da fe y garantiza bajo su responsabilidad que la certificación coincide plenamente con el contenido de los asientos registrales. Es algo más caro, (la certificación de dominio son 9,01 € más I.V.A. y la de cargas 24,04 € más I.V.A aproximadamente), pero siempre es más seguro.
- El informe del registrador: también se puede solicitar del registrador un informe explicativo de la situación jurídico registral del inmueble. Este informe puede ser vinculante o no. El importe del informe varía en función de su contenido.
- Información verbal: en cualquier caso, si tienes alguna duda, siempre puedes solicitar información verbal al Registrador, asesoramiento que es gratuito.



¿qué es el catastro inmobiliario?

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles urbanos y rústicos. Esta descripción comprenderá sus características físicas, jurídicas y económicas, entre las que se encontrarán la localización, superficie, uso o destino, la calidad de la construcción, la representación gráfica, el titular catastral, la referencia catastral y su valor catastral. Estos dos últimos términos los oírás con frecuencia si vas a comprar una vivienda. La referencia catastral es un código oficial identificador de los bienes inmuebles, está compuesto por veinte caracteres (código alfanumérico), que permite situarlos de manera inequívoca dentro de la cartografía que elabora la Administración. Por si te interesa saber a qué se refieren en fincas urbanas, ahí va: los 7 primeros números identifican la finca o parcela, los siete siguientes identifican la hoja del plano donde se ubica, los cuatro siguientes identifican el piso o local dentro de la finca y los dos últimos son dos caracteres de control para impedir errores.

El valor catastral es un valor administrativo que sirve como referencia para determinadas actuaciones de la administración, como el pago de algunos impuestos o el cálculo de determinadas subvenciones o becas. Este valor está compuesto por la suma del valor que la administración le asigna al suelo más el valor que le asigna a la construcción. Si quieres saber cual es la referencia y el valor catastral de una vivienda lo puedes comprobar en un recibo del IBI.

¿qué es el IBI?

Es el Impuesto de Bienes Inmuebles. Concretamente, es un impuesto municipal que grava la propiedad, es decir, que se paga por ser propietario de los bienes inmuebles, ya sean rústicos o urbanos. Es lo que se conoce como contribución. Se paga anualmente.

El importe de este impuesto se calcula teniendo en cuenta el valor catastral del inmueble.

Los datos que aparecen en el recibo, son los siguientes:

- (1).- Período de pago del impuesto: plazo que tienes para pagarlo.
- (2).- Importe del impuesto: lo que te toca pagar.
- (3).- Ejercicio: año por el que se tiene que pagar.
- (4).- Referencia catastral: código que identifica al inmueble.
- (5).- Valor catastral: valor que la administración asigna al inmueble y que está compuesto por la suma:
 - (5.1).- Valor del suelo: valor que la administración asigna al suelo.
 - (5.2).- Valor de la construcción: valor que la administración asigna a la construcción.
- (6).- Base imponible: valor del inmueble sobre el que se va a calcular el impuesto. En el IBI es el valor catastral.
- (7).- Base liquidable: es el resultado de aplicar a la base imponible las reducciones que legalmente le correspondan.
- (8).- Tipo de gravamen: es el porcentaje que se aplica a la base liquidable para calcular la cuota del impuesto. Estos porcentajes varían según el Ayuntamiento.
- (9).- Cuota de impuesto: es el resultado de aplicar el tipo de gravamen al valor catastral.

⚠️ Aviso para matrimonios, futuros matrimonios y parejas de hecho

Nos interesa hacerte una última recomendación muy poco romántica pero sí práctica, sobre todo si vas a comprar una casa con ocasión de un futuro matrimonio o con tu pareja de hecho: es recomendable que los dos figuréis como titulares de la vivienda y de la hipoteca desde el principio. No nos queda espacio para explicarte las razones jurídicas y el tema es, además, bastante aburrido; pero en una cuestión tan complicada como es la compra de vivienda en la que hay tanto dinero en juego, lo mejor que puedes hacer es intentar que todo quede claro desde un principio.

La hipoteca

La mayoría de la gente no tiene el dinero necesario para poder comprar una vivienda y necesita recurrir a un tipo préstamo específico que se denomina préstamo hipotecario, y al que de manera coloquial conocemos como hipoteca. Normalmente la gente se preocupa por la búsqueda de la vivienda antes que por la hipoteca. Nosotros te recomendamos que atiendas antes a la hipoteca o, al menos, a las dos cosas a la vez. Piensa que saber qué hipoteca te va a conceder el banco te permitirá saber con cuánto dinero puedes contar para comprar tu vivienda, y cuánto tendrás que pagar cada mes por ella.



¿Qué es un préstamo hipotecario?

Es un préstamo de dinero otorgado por una entidad financiera en el que la garantía del pago del precio es precisamente la vivienda. Dicho de otra manera, si no pagas este préstamo, el Banco o Caja embargará y subastará el piso para cobrar la deuda.

De todas formas ten en cuenta que, si bien la garantía es la casa, esto no excluye que la mayoría de las entidades exijan también la garantía personal de los prestatarios, que quiere decir que tú, como prestatario, respondes con el resto de tus bienes del pago de la hipoteca.

¿Cuánto dinero me pueden dar?

Se van a tener en cuenta dos factores: el valor de tasación de la vivienda y tus ingresos:

- El valor de tasación: lo primero que va a hacer la entidad financiera es tasar la vivienda, es decir, valorarla. Para ello recurrirá a una sociedad de tasación que, tras examinarla, elaborará un informe en el que detallará la situación del inmueble en relación a la zona, la situación dentro del edificio, si tiene o no garaje, trastero, la calidad de la construcción, la antigüedad y el estado de la vivienda y, conforme a estos criterios y examinando el valor de otras casas de la zona, le asignará un "valor de tasación". El valor de tasación no tiene por qué coincidir con el precio de venta de la casa.

Una vez conocido el valor de tasación puedes obtener un 80 % de ese importe, aunque en algunos casos, si se ofrecen otras garantías adicionales, se puede obtener una cantidad mayor. Esta gestión siempre se le cobra al cliente con independencia de que se conceda o no el préstamo hipotecario, así que tienes derecho a quedarte con una copia.

- Tus ingresos:

el Banco examinará tu capacidad de endeudamiento. La norma general es

que las entidades financieras no te van a dar un préstamo si la cuota que tendrías que pagar al mes va a superar el 30 ó 35 % de tus ingresos mensuales.

¿Qué es el plazo de amortización?

Es el período de tiempo pactado para la total devolución del dinero que te han prestado. A la hora de elegir el plazo de tu préstamo ten en cuenta:

- Cuanto mayor sea el período de amortización menor será la cuota mensual, pero al final pagarás más intereses.
- Cuanto menor sea el plazo, pagarás más al mes, pero cuando acabes de pagarlo habrás pagado menos intereses. Esto es la norma general si los tipos de interés se mantienen bajos.

¿Qué tipos de préstamos hipotecarios hay?

Según el tipo de interés que se aplique (se denomina interés nominal), los préstamos hipotecarios pueden ser:

- Préstamos a interés fijo: el tipo de interés que se pacte se mantiene inalterable a lo largo de la vida del préstamo, por lo que la cuantía de tu cuota mensual no sufrirá variaciones. Normalmente se fijan períodos de amortización no superiores a 20 años.
- Préstamos a interés variable: el tipo de interés sufre una revisión periódica según varía el índice al que viene referenciado (Euribor, Mibor...), por lo que el interés puede aumentar o disminuir según lo hagan estos índices, y con él lo hará tu cuota mensual. El plazo de revisión del interés suele ser de 6 ó 12 meses, y se tendrá en cuenta el último índice publicado en el BOE. El plazo de amortización puede aumentar hasta los 30-35 años, aunque también se tendrán en cuenta otros factores, principalmente la edad.
- Préstamos mixtos: se pacta un período de tiempo inicial durante el cual el tipo de interés es fijo. El resto del préstamo será a interés variable.
- Variables de cuota fija: el tipo de interés es variable pero se pacta una cuota fija, de tal manera que si el tipo de interés sube o baja lo que se hace es aumentar o disminuir el plazo de amortización.



¿qué es el catastro inmobiliario?

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles urbanos y rústicos. Esta descripción comprenderá sus características físicas, jurídicas y económicas, entre las que se encontrarán la localización, superficie, uso o destino, la calidad de la construcción, la representación gráfica, el titular catastral, la referencia catastral y su valor catastral. Estos dos últimos términos los oírás con frecuencia si vas a comprar una vivienda. La referencia catastral es un código oficial identificador de los bienes inmuebles, está compuesto por veinte caracteres (código alfanumérico), que permite situarlos de manera inequívoca dentro de la cartografía que elabora la Administración. Por si te interesa saber a qué se refieren en fincas urbanas, ahí va: los 7 primeros números identifican la finca o parcela, los siete siguientes identifican la hoja del plano donde se ubica, los cuatro siguientes identifican el piso o local dentro de la finca y los dos últimos son dos caracteres de control para impedir errores.

El valor catastral es un valor administrativo que sirve como referencia para determinadas actuaciones de la administración, como el pago de algunos impuestos o el cálculo de determinadas subvenciones o becas. Este valor está compuesto por la suma del valor que la administración le asigna al suelo más el valor que le asigna a la construcción. Si quieres saber cual es la referencia y el valor catastral de una vivienda lo puedes comprobar en un recibo del IBI.

¿qué es el IBI?

Es el Impuesto de Bienes Inmuebles. Concretamente, es un impuesto municipal que grava la propiedad, es decir, que se paga por ser propietario de los bienes inmuebles, ya sean rústicos o urbanos. Es lo que se conoce como contribución. Se paga anualmente.

El importe de este impuesto se calcula teniendo en cuenta el valor catastral del inmueble.

Los datos que aparecen en el recibo, son los siguientes:

- (1).- Período de pago del impuesto: plazo que tienes para pagarlo.
- (2).- Importe del impuesto: lo que te toca pagar.
- (3).- Ejercicio: año por el que se tiene que pagar.
- (4).- Referencia catastral: código que identifica al inmueble.
- (5).- Valor catastral: valor que la administración asigna al inmueble y que está compuesto por la suma:
 - (5.1).- Valor del suelo: valor que la administración asigna al suelo.
 - (5.2).- Valor de la construcción: valor que la administración asigna a la construcción.
- (6).- Base imponible: valor del inmueble sobre el que se va a calcular el impuesto. En el IBI es el valor catastral.
- (7).- Base liquidable: es el resultado de aplicar a la base imponible las reducciones que legalmente le correspondan.
- (8).- Tipo de gravamen: es el porcentaje que se aplica a la base liquidable para calcular la cuota del impuesto. Estos porcentajes varían según el Ayuntamiento.
- (9).- Cuota de impuesto: es el resultado de aplicar el tipo de gravamen al valor catastral.

⚠️ Aviso para matrimonios, futuros matrimonios y parejas de hecho

Nos interesa hacerte una última recomendación muy poco romántica pero sí práctica, sobre todo si vas a comprar una casa con ocasión de un futuro matrimonio o con tu pareja de hecho: es recomendable que los dos figuréis como titulares de la vivienda y de la hipoteca desde el principio. No nos queda espacio para explicarte las razones jurídicas y el tema es, además, bastante aburrido; pero en una cuestión tan complicada como es la compra de vivienda en la que hay tanto dinero en juego, lo mejor que puedes hacer es intentar que todo quede claro desde un principio.

La hipoteca

La mayoría de la gente no tiene el dinero necesario para poder comprar una vivienda y necesita recurrir a un tipo préstamo específico que se denomina préstamo hipotecario, y al que de manera coloquial conocemos como hipoteca. Normalmente la gente se preocupa por la búsqueda de la vivienda antes que por la hipoteca. Nosotros te recomendamos que atiendas antes a la hipoteca o, al menos, a las dos cosas a la

vez. Piensa que saber qué hipoteca te va a conceder el banco te permitirá saber con cuánto dinero puedes contar para comprar tu vivienda, y cuánto tendrás que pagar cada mes por ella.



¿qué es un préstamo hipotecario?

Es un préstamo de dinero otorgado por una entidad financiera en el que la garantía del pago del precio es precisamente la vivienda. Dicho de otra manera, si no pagas este préstamo, el Banco o Caja embargará y subastará el piso para cobrar la deuda.

De todas formas ten en cuenta que, si bien la garantía es la casa, esto no excluye que la mayoría de las entidades exijan también la garantía personal de los prestatarios, que quiere decir que tú, como prestatario, respondes con el resto de tus bienes del pago de la hipoteca.

¿cuánto dinero me pueden dar?

Se van a tener en cuenta dos factores: el valor de tasación de la vivienda y tus ingresos:

- El valor de tasación: lo primero que va a hacer la entidad financiera es tasar la vivienda, es decir, valorarla. Para ello recurrirá a una sociedad de tasación que, tras examinarla, elaborará un informe en el que detallará la situación del inmueble en relación a la zona, la situación dentro del edificio, si tiene o no garaje, trastero, la calidad de la construcción, la antigüedad y el estado de la vivienda y, conforme a estos criterios y examinando el valor de otras casas de la zona, le asignará un "valor de tasación". El valor de tasación no tiene por qué coincidir con el precio de venta de la casa.

Una vez conocido el valor de tasación puedes obtener un 80 % de ese importe, aunque en algunos casos, si se ofrecen otras garantías adicionales, se puede obtener una cantidad mayor. Esta gestión siempre se le cobra al cliente con independencia de que se conceda o no el préstamo hipotecario, así que tienes derecho a quedarte con una copia.

- Tus ingresos:

el Banco examinará tu capacidad de endeudamiento. La norma general es

que las entidades financieras no te van a dar un préstamo si la cuota que tendrías que pagar al mes va a superar el 30 ó 35 % de tus ingresos mensuales.

¿qué es el plazo de amortización?

Es el período de tiempo pactado para la total devolución del dinero que te han prestado. A la hora de elegir el plazo de tu préstamo ten en cuenta:

- Cuanto mayor sea el período de amortización menor será la cuota mensual, pero al final pagarás más intereses.
- Cuanto menor sea el plazo, pagarás más al mes, pero cuando acabes de pagarlo habrás pagado menos intereses. Esto es la norma general si los tipos de interés se mantienen bajos.

¿qué tipos de préstamos hipotecarios hay?

Según el tipo de interés que se aplique (se denomina interés nominal), los préstamos hipotecarios pueden ser:

- Préstamos a interés fijo: el tipo de interés que se pacte se mantiene inalterable a lo largo de la vida del préstamo, por lo que la cuantía de tu cuota mensual no sufrirá variaciones. Normalmente se fijan períodos de amortización no superiores a 20 años.
- Préstamos a interés variable: el tipo de interés sufre una revisión periódica según varía el índice al que viene referenciado (Euribor, Mibor...), por lo que el interés puede aumentar o disminuir según lo hagan estos índices, y con él lo hará tu cuota mensual. El plazo de revisión del interés suele ser de 6 ó 12 meses, y se tendrá en cuenta el último índice publicado en el BOE. El plazo de amortización puede aumentar hasta los 30-35 años, aunque también se tendrán en cuenta otros factores, principalmente la edad.
- Préstamos mixtos: se pacta un período de tiempo inicial durante el cual el tipo de interés es fijo. El resto del préstamo será a interés variable.
- Variables de cuota fija: el tipo de interés es variable pero se pacta una cuota fija, de tal manera que si el tipo de interés sube o baja lo que se hace es aumentar o disminuir el plazo de amortización.

¿qué son los índices de referencia?

El Euribor, Mibor...

Si has pactado un préstamo a interés variable este interés se fijará a lo largo de la vida del préstamo conforme a unos índices de referencia. Seguro que alguna vez has oído hablar del EURIBOR, del MIBOR... Son unos índices objetivos que elabora el Banco de España mensualmente, pero no te vamos a complicar la existencia explicándote como se calculan. Si te pica la curiosidad puedes ojear algunas de las páginas de Internet que incluimos en el directorio.



Lo que sí debes saber es que a este índice de referencia se le añadirá un margen o diferencial, de tal manera que el interés de tu préstamo será la suma del tipo de interés nominal más ese diferencial. P. ej., si tu índice es de 0,75 al euribor, y éste está en un 2,76, finalmente el interés será 0,75+2,76, es decir, 3,51 %.

Pero ten cuidado, las asociaciones que defienden los derechos de los consumidores recomiendan:

- Si tu índice de referencia es el Euribor (que será lo habitual), no es aconsejable que el diferencial sea superior al 1,25% (que ya es mucho).
- Si es el Tipo Activo Ceca, no debe aceptarse ningún diferencial.
- Si es el IRPH, tampoco debería añadirse ninguno y, en cualquier caso, no debería ser superior al 0,25%.
- En cuanto al Mibor, ha dejado de ser un índice oficial que sólo se utiliza en operaciones antiguas.

¿qué es la cuota mensual?

Es la cantidad de dinero que tendrás que pagar todos los meses y que está compuesta por parte del dinero que tienes que devolver más una parte de los intereses del período.

¿Qué son las comisiones?

Las comisiones son unos gastos que el Banco suele cobrar y que en el préstamo hipotecario sólo pueden ser de tres tipos:

- Comisión de apertura:

A través de esta comisión se cobran los gastos de estudio, tramitación y concesión del préstamo. Esta comisión se calcula aplicando un tanto por ciento sobre el total del préstamo que se ha solicitado. Se paga de una sola vez y debe especificarse su importe y la fecha de liquidación.

- Comisión de amortización: es la comisión que te cobrarán si pagas parte del préstamo con carácter anticipado. Para entendernos, si consigues ahorrar y quieres destinar ese dinero a pagar parte de tu préstamo, el banco que cobrará un tanto por ciento sobre esa cantidad.
- Comisión de cancelación: es la comisión que se aplicará si pagas totalmente el préstamo.

¿qué es eso del T.A.E.?

El T.A.E. es la Tasa Anual de Equivalencia. Es un concepto que refleja el coste efectivo real del préstamo durante un año teniendo en cuenta el tipo de interés (interés nominal), la comisión de apertura que se cobra y la forma y tiempo en que se hacen los pagos.

Se calcula a través de una compleja fórmula matemática que la mayoría de nosotros nunca llegaremos a entender, así que toca fiarse de la entidad financiera.

Pero, ¿sirve para algo?

En principio el T.A.E sirve para comparar ofertas de distintas hipotecas, pero sólo en principio, porque lo conveniente es fijarse en todas las características de la hipoteca en su conjunto, especialmente en los plazos, el resto de las comisiones...

¿qué es la cláusula de responsabilidad máxima hipotecaria?

Conviene saber que una cosa es el capital de dinero que te prestan y otra la cantidad de dinero por la que se responderá con la finca hipotecada. Esto último es la cláusula de responsabilidad máxima hipotecaria que refleja el importe del principal, más los intereses ordinarios y moratorios (que es el interés que tienes que pagar si te demoras en el pago) los gastos y costas (gastos judiciales) que te cobrarán en caso de impago de tu préstamo.

¿qué es una subrogación?

Por subrogación podemos entender dos cosas:

- Al comprar una casa es bastante habitual que la misma se encuentre gravada con una hipoteca. En este caso, en lugar de tener que contratar una hipoteca para pagar el precio de la vivienda y obligar al dueño a cancelar la anterior, podemos subrogarnos en la que ya está constituida, de tal manera que, descontando su importe del precio de venta, nos convirtamos en deudores de este préstamo. Un ejemplo: Quiero comprar una vivienda cuyo precio de venta es de 120.000 euros. Sobre la casa existe una hipoteca de la que quedan por pagar 60.000 euros. En el momento de la compra se indicará que el precio es de 120.000 euros de los cuáles, 60.000 se pagan en efectivo y los 60.000 restantes se pagan asumiendo por el comprador el importe de la hipoteca. Evidentemente, el Banco tiene que estar de acuerdo y en el momento de la firma de la compraventa se firmará con el Banco la subrogación de la hipoteca.
- Subrogación también es el cambio de hipoteca de nuestra entidad financiera a otra que nos ofrezca un mejor interés. El tipo de interés es la única condición que se puede modificar, por lo que el plazo de amortización, el capital pendiente..., deberán ser los mismos. Los gastos son inferiores a los de constitución de una hipoteca nueva. La comisión máxima por cancelación anticipada es un 0,5 en préstamos de interés variable, y un 3 % en préstamos de interés fijo.



¿Qué es la novación?

La novación es el cambio de alguna de las condiciones de nuestra hipoteca. Puede suceder que, transcurrido un tiempo, nos interese cambiar el tipo de interés que se nos aplica, el plazo de amortización o ampliar el capital. En este caso podemos intentar negociar con nuestra entidad estas modificaciones, aunque, la verdad, no tienen ninguna obligación de atender a nuestras peticiones. Si lo hacen, se produce lo que se denomina novación. Los gastos son mínimos.

¿Qué es la oferta vinculante?

Si la entidad decide concederte el préstamo, emitirá la oferta vinculante, esto es, un documento escrito que debe contener todas las condiciones financieras previstas para el préstamo concreto que has solicitado (tipo de interés nominal, diferencial, plazo de amortización...). Estudia detalladamente todas las condiciones y comprueba que puedes hacer frente a las cuotas mensuales. La oferta vinculante tiene una duración mínima de diez días, plazo que el cliente tiene para examinarla y aceptarla o rechazarla.

¿Qué otros gastos tiene la hipoteca?

- **Gastos de Gestoría:** es el coste que se deriva de la intervención en la compraventa de un gestor administrativo que se encarga de realizar los trámites de inscripción de la escritura y liquidación de los gastos de notaría, registro e impuestos. La contratación de un gestor es obligatoria cuando la compra se tramita conjuntamente con un préstamo hipotecario, debido a que las entidades financieras únicamente desembolsan el importe del préstamo a la firma de las escrituras de compraventa e hipoteca si tienen la garantía de inscripción en el Registro de las mismas. Por eso los bancos o cajas imponen la participación de un gestor como condición para el pago inmediato de los préstamos hipotecarios. El coste de gestión se sitúa en torno a los 180,30 € por operación (y recuerda que compraventa e hipoteca son dos operaciones diferentes). En el momento de la firma de la hipoteca el banco os dará a firmar un cheque por una cantidad estimativa de los gastos de gestoría, notaría, registro e impuestos. Es lo que se denomina provisión de fondos. Una vez terminadas las gestiones, si ha sobrado dinero, evidentemente, se te devuelve.

- **Seguros:** al contratar la hipoteca estás obligado a contratar un seguro de daños que cubra el valor del inmueble tasado. Este seguro sólo cubre el valor de la estructura de la casa, lo que se denomina continente, pero no su contenido. También existen otras modalidades de seguro que cubren otras contingencias, pero las que te pueden interesar son dos:

- Seguro Multirriesgo del hogar, mediante el que podrás asegurar el contenido de la vivienda frente a un incendio, daños por agua, responsabilidad frente a terceros...

- Seguro de vida o amortización del préstamo, que cubre el riesgo de muerte o invalidez del titular del préstamo, de tal manera que, en estos casos, el seguro pagaría el préstamo.

- **Impuesto de Actos Jurídicos documentados:**

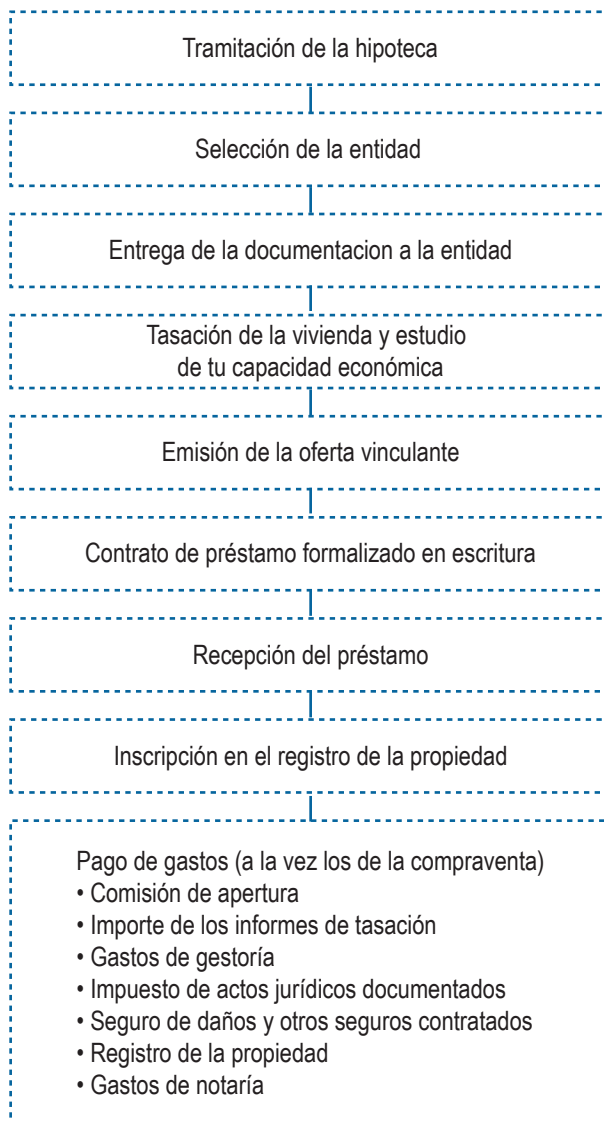
es un impuesto que grava algunos documentos formalizados en escritura pública, como

es el caso de la hipoteca. Es un 1 % sobre el valor de la garantía hipotecaria. Y antes de terminar estas nociones básicas sobre la hipoteca, una última recomendación: analiza bien todos los pros y los contras antes de seleccionar tu hipoteca. Verás que existen ahora entidades que ofrecen hipotecas que llegan a cubrir hasta el 110 % del precio de

la vivienda. Este tipo de ofertas son muy atractivas, porque están pensadas para cubrir todo el precio de la vivienda, incluida la entrada y los gastos; es decir, te permiten comprar una vivienda aunque tengas muy poco dinero ahorrado. Sin embargo, antes de decidirte por ellas, piensa en otras condiciones: el tiempo que estarás pagando, los intereses, las comisiones... Y, si te interesa comprar una vivienda de protección, ten en cuenta que muchas de ellas implican la tramitación de un préstamo concreto, con entidades bancarias y condiciones (plazo, interés, etc.) fijados por la ley. Nuestro consejo es, una vez más, calma, paciencia y mucha información.



¿Qué otros gastos tiene la hipoteca?



Las ofertas de viviendas las encontraremos en diversos medios: periódicos gratuitos, anuncios en los periódicos de gran tirada, publicaciones especializadas del sector inmobiliario, tabloneros de anuncios de diversos establecimientos públicos o comerciales, carteles en las propias viviendas, etc.

precauciones previas

Ni se te ocurra entregar una señal o firmar ningún papel sin hacer todo lo que explicamos a continuación.

examen personal

No nos importa ser pesados: debes visitar varias veces la vivienda para comprobar el estado real del inmueble. Debes prestar especial atención a: metros cuadrados útiles y construidos; estado de las zonas comunes; situación de la vivienda dentro del edificio; distribución de la vivienda; distancia entre tabiques; situación de pilares, salidas de humo, ventilación, tuberías; calidad de los materiales; tomas de electricidad y TV; estado de suelo, paredes y techos; calefacción y agua; presión de agua en los grifos; armarios empotrados; estado de la cocina; aislamientos térmico y acústico, etc. Y si no estás seguro, contrata a un técnico que le eche una ojeada. Teniendo en cuenta la inversión que vas a efectuar, gastar unos euros de más puede salirte barato.



□ situación jurídica

Consulta siempre al Registro de la Propiedad. Solicita una nota simple informativa que te indicará cuestiones tan importantes como quién es titular de la vivienda; si ésta se encuentra o no libre de cargas y gravámenes, como puede ser un embargo o una hipoteca; superficie de la vivienda...

□ situación económica

Es imprescindible solicitar al vendedor el último recibo del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, lo que conocemos como contribución urbana) y el último recibo de pago de la cuota de la comunidad de propietarios, o certificado del presidente de la comunidad de vecinos para comprobar que la vivienda está al corriente de las obligaciones económicas que recaen sobre ella.

□ situación urbanística

En algunos casos puede ser conveniente comprobar que lo que te están vendiendo está calificado como vivienda. Habrás oído que se están vendiendo bajos, entresuelos o trasteros como vivienda. Esto no es legal y el Ayuntamiento puede iniciar las correspondientes acciones. En cualquier caso puedes tener problema con las empresas de suministros (agua, luz, ...). En caso de duda consulta en el Departamento de Urbanismo de tu Ayuntamiento.

□ el papeleo

El vendedor de la vivienda debe entregarte para que puedas realizar las comprobaciones necesarias, los siguientes documentos:

- Fotocopia del título de propiedad del vendedor.

Nunca te fíes de documentos privados, exige siempre un documento notarial que justifique la propiedad. Lo más habitual es que sea una escritura de compraventa, pero también puede ser una escritura de adjudicación de una herencia, escritura de donación, de liquidación de sociedad de gananciales...

- Fotocopia del recibo de pago de la última anualidad del IBI, donde figurará la referencia catastral y el valor catastral del inmueble, dato fundamental para el pago de algunos impuestos y que se necesita para varios trámites.
- Fotocopia del recibo de pago de la última cuota de la comunidad de propietarios, o certificado expedido por la comunidad de encontrarse al día en los pagos.
- El plano general de la vivienda, si lo tienen.

□ ¿Algún problemilla?

- En el Registro aparece la casa hipotecada. Esto puede obedecer a dos razones:

(1) A que aún no se haya cancelado registralmente una hipoteca, es decir, que la hipoteca ya esté pagada pero no se le haya comunicado al Registro, lo que es bastante habitual porque cuesta dinero. En este caso deberás exigir que la cancele porque si no, no podrás inscribir tu hipoteca. Dicha cancelación también se puede efectuar en el mismo acto notarial en el que compras tu vivienda.

(2) Que efectivamente la casa esté hipotecada. Aquí hay dos opciones, o que el propietario la cancele, quedando bien claro quién corre con los gastos, o que te subrogues en esta hipoteca, es decir, que la asumas tú a cuenta del precio.

- En el Registro aparece anotación de embargo o preventiva de demanda. Nuestro consejo es ¡Sal corriendo!... o busca un buen asesoramiento especializado abogado o con el Registrador.

- Los metros no concuerdan

Si en el Registro o la escritura aparecen más metros de los que tiene la vivienda, no hay mucho que hacer si has visitado la casa, ya que compras algo que previamente has comprobado, lo que se conoce como "cuerpo cierto". Esto tiene alguna excepción, en el caso de la compra sobre plano, como veremos en el epígrafe correspondiente.

- El vendedor no pagó ni el IBI ni las cuotas de la comunidad

Aquí sí que tienes un problema, porque son gastos que van asociados al inmueble y serás tú quién tenga que asumirlos. Negocia una rebaja del precio.

- Hay gente viviendo en la casa

Si tienen contrato de arrendamiento tendrás que respetarlo hasta su finalización, aunque ignorases su existencia. Si la habitan por cualquier otro concepto, deberás exigir siempre la documentación que justifique este hecho y lo más sensato sería que nos consultases a nosotros o a cualquier otro profesional.



□ La compra

Cantidades entregadas a cuenta:

Las arras o señal. Si has encontrado una vivienda que te convence, lo más habitual es entregar una señal a cuenta del precio para garantizar la compra, ya que se suele necesitar un tiempo para que te concedan la hipoteca pero, una vez más, ¡cuidado con lo que firmas! porque hay dos tipos de arras o señal:

- Las arras de desestimiento: tienen la ventaja de que te permiten "arrepentirte", pero eso sí, perdiendo el importe de la señal. Si el que se arrepiente es el vendedor está obligado a devolverte el doble de la cantidad entregada.
- Las arras confirmatorias: utilízalas sólo si es la casa de tus sueños y ya sabes que te van a conceder la hipoteca porque la compra queda definitivamente pactada y tanto comprador como vendedor pueden obligarse a cumplir lo firmado. Otra figura diferente es el Contrato de opción de compra, en el que se paga un precio por el derecho de comprar la vivienda en un determinado momento, por lo que la cantidad que se haya entregado no tiene por qué ser parte del precio.

El contrato de compra

A) Contrato privado de compraventa

Es bastante habitual firmar un contrato privado antes del otorgamiento de una escritura pública. Dado que basta el simple acuerdo de voluntades, si éste se refleja en un contrato privado, tendrá efectos entre los firmantes desde el momento en que se entreguen las llaves. Este contrato, por sí solo, es perfectamente válido y eficaz para transmitir la propiedad, por lo que obliga a los contratantes y sus herederos en los términos acordados, de manera que ambas partes deberán cumplir lo que han firmado. Sin embargo, el contrato privado no es válido frente a terceros ajenos al mismo, por lo que es aconsejable elevarlo a escritura pública ante notario (así lo puede exigir cualquiera de las partes) e inscribir el cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad, para evitar posibles fraudes por segundas ventas. La redacción del contrato de compraventa se debe acordar con el vendedor, pero son fundamentales en cualquier caso las siguientes cláusulas:

- Identificación del vendedor y del comprador, el reconocimiento de su capacidad legal para contratar y el carácter con el que actúan.
- Identificación del inmueble, los datos registrales, su descripción y emplazamiento y las cargas que lo gravan.
- Estado de las obligaciones económicas de la vivienda (IBI y cuotas de la comunidad de propietarios).
- Objeto del contrato (señal, opción de compra, compraventa).
- Precio de la compraventa, forma de pago, y garantías por la parte del precio del pago aplazado.
- De existir préstamo hipotecario, sus condiciones en el caso de subrogación en el mismo por parte del comprador. Si la vivienda se adquiere libre de cargas, así se hará constar en el contrato.
- Reparto de los gastos asociados a la operación de compraventa. Si no se dice nada, será de aplicación lo establecido por ley. Lo habitual es que el comprador asuma todos los gastos, excepto el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (la "plusvalía"), que recae sobre el vendedor.
- Momento de la entrega de las llaves (habitualmente se pacta en el momento de otorgamiento de la escritura pública).
- Plazo para otorgar escritura pública. Es aconsejable que no sea muy breve, con el objeto de que dé tiempo a solicitar el préstamo y resolver otras cuestiones.
- Efectos de la rescisión del contrato, o del incumplimiento de las obligaciones de las partes.
- Fecha y firma de los contratantes.

B) La escritura pública

Una vez que la entidad financiera ha autorizado la operación de tu préstamo hipotecario, es el momento de ir al notario para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y la firma de la hipoteca. Normalmente es el banco el que se encarga de llevar la documentación necesaria pero, en cualquier caso, os comentamos lo que os hará falta:

- Título de propiedad del vendedor.
- Último recibo del IBI.
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- La oferta vinculante del préstamo hipotecario.

El notario, que también habrá solicitado la información registral por fax, primero te leerá el contrato de compraventa y luego se procederá a su firma. Una vez otorgada la escritura de compraventa, se leerá la escritura del préstamo hipotecario que firmará el comprador y el representante de la entidad financiera. Insistimos en que, si no se entiende algo, siempre hay que preguntar. Además es conveniente haber leído los contratos antes de ir al notario.

□ Gastos

Una compraventa de vivienda lleva aparejados una serie de impuestos y de gastos de tramitación (escritura, inscripción registral) que incrementan significativamente el precio de la vivienda. Los gastos de la compraventa son independientes de los gastos del préstamo hipotecario que normalmente se solicita para comprar una vivienda, si bien al liquidarse todos conjuntamente se da cierta confusión sobre los



importes y los porcentajes que suponen. Son dos operaciones diferentes, que se pueden llevar a cabo de forma independiente. En general, calcula para estos gastos un 10 % del precio de la vivienda. A continuación se indican los gastos que corresponden a la compraventa, así como su distribución entre los contratantes. Ahora bien, será válido cualquier acuerdo para la distribución de los gastos entre los intervinientes, si bien, en el caso de que no exista acuerdo expreso, se aplicará lo establecido en la ley.

□ ¿qué gastos corren a cargo del comprador?

- Gastos de notaría, es decir, los correspondientes al otorgamiento de la escritura y a las copias de la misma. Según el Código Civil, los gastos de notaría se distribuyen entre los contratantes de forma que el vendedor debe hacerse cargo de la matriz de la escritura (original) y el comprador está obligado al pago de las copias. En la práctica, normalmente es el comprador quien asume todos los gastos de notaría. Los gastos de notaría se calculan sobre el valor escriturado de la vivienda, sobre el que se aplica un arancel.
- Gastos de registro: también se calculan aplicando un arancel sobre el valor escriturado de la vivienda. Tanto los notarios como los registradores están obligados a facilitar una información exhaustiva sobre las liquidaciones que realizan, las cuales deben estar detalladas en la escritura pública.
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales: es un impuesto estatal que grava, entre otros actos, las segundas y posteriores transmisiones de vivienda. La gestión, rendimiento y regulación del tipo de gravamen está transferido a las Comunidades Autónomas; por ello el tipo de gravamen varía según la Comunidad Autónoma calculándose sobre el precio de compraventa escriturado. Es un impuesto autoliquidable, es decir, el comprador debe rellenar el impreso de liquidación, calcular el importe y pagarlo, en un plazo de 30 días hábiles desde la firma de la escritura. La presentación del impreso y el pago se deben realizar en la Administración de Hacienda de la Comunidad Autónoma.
- Gastos de gestión: como ya te comentamos en el apartado correspondiente, si has contratado una hipoteca deberás contratar a una gestoría que realizará todos los trámites posteriores a la venta.

□ ¿qué gastos corren a cargo del vendedor?

- Gastos de notaría correspondientes a la matriz (original) de la escritura de compraventa. Habitualmente, y aunque el Código Civil establece que este gasto es a cargo del vendedor, se pacta su pago por el comprador.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (lo que normalmente se conoce como "plusvalía"). El incremento de valor se calcula teniendo en cuenta el valor catastral del suelo y el número de años que ha transcurrido desde la anterior transmisión. Sobre este incremento se aplica el tipo de gravamen, que es fijado por cada Ayuntamiento según unos máximos y unos mínimos fijados por ley. En caso de impago la Administración Municipal sólo puede ejercer acciones contra el vendedor, aunque se haya pactado el pago por el adquirente, todo ello sin perjuicio de que posteriormente el vendedor exija el resarcimiento de las cantidades por él satisfechas al comprador. Es un impuesto autoliquidable, y hay que presentar la autoliquidación en el Ayuntamiento en un plazo de 30 días desde la firma de la escritura.
- Gastos de cancelación de cargas anteriores:
El vendedor está obligado a pagar todas las cargas que tuviera la vivienda con anterioridad a la compraventa, tanto económicas como registrales, salvo si se pacta entre comprador y vendedor que ciertas cargas las asuma el comprador, como ocurre cuando el comprador se subroga en un préstamo hipotecario que grava la finca.
- Y, si has hecho hipoteca, tendrás que pagar el impuesto de actos jurídicos documentados.

Trámites posteriores a la venta

Ya has firmado la escritura y, por tanto, ya eres propietario, pero si pensabas que esto se había terminado, te equivocas, aún te quedan algunas gestiones. Pero tranquilo, si has solicitado una hipoteca, será la gestoría que contrata el banco la encargada de realizarlos. Tus papeles van a seguir la siguiente ruta:

- Pago del Impuesto de Transmisiones.

Para ello se debe acudir a la Delegación de Hacienda de tu Comunidad Autónoma y

pagar este impuesto que grava la venta, cubriendo el impreso correspondiente. Y recuerda que tienes un plazo de 30 días desde el día de la venta.

- Pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Si has solicitado una hipoteca. Se paga en el mismo sitio y utilizando

el mismo modelo de impreso. Recuerda que es el 1 % de la garantía hipotecaria.

- Inscripción en el Registro de la Propiedad. Para la inscripción de la compraventa

y del préstamo hipotecario se necesita copia auténtica de la compraventa y la carta de pago de los impuestos.

- Cumplidos los trámites anteriores hay que actualizar en el Centro de Gestión Catastral la titularidad de la finca. Sin embargo, si hay escritura notarial de compraventa o se ha solicitado su inscripción en el Registro de la Propiedad en los dos meses siguientes a la fecha en



que se hizo la venta, siempre y cuando conste la referencia catastral no será necesario realizar ningún trámite puesto que notarias y registros tienen la obligación de comunicar la venta al Catastro.

• Si se ha pactado con el vendedor el pago del Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (la plusvalía), también tienes que acudir al Ayuntamiento antes de 30 días para su abono.

□ compra a promotor:

Vivienda nueva

¿Qué es un promotor?

Un promotor es un empresario que se dedica a decidir, programar, y financiar la construcción de viviendas para su venta. La compra a través de promotor permite adquirir la vivienda sobre plano, en construcción o ya terminada y la ley regula de manera expresa la publicidad en su venta, así que por ahí vamos a empezar.

La publicidad

Debes guardar siempre los folletos de publicidad.

La ley otorga a los folletos o documentos similares utilizados en la oferta, promoción y publicidad carácter vinculante, por lo que, al tener igual fuerza obligatoria que el contrato, el comprador puede exigir su cumplimiento al vendedor, aún cuando en el contrato de compraventa no se hubiera hecho mención específica a alguna de las características publicitadas. Por lo tanto, ten en cuenta que:

- La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de vivienda no puede incurrir en publicidad engañosa, es decir, debe ajustarse a las verdaderas características de la vivienda, debiendo expresar con claridad si la misma está en construcción o ya concluida. La publicidad debe, además, ser tal, que no induzca a error a sus destinatarios.
- La superficie de la vivienda ofertada hará siempre referencia a la superficie útil, debiendo indicar si comprende la de los anexos (garaje y trastero) y, en este último caso, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie de los mismos.
- En cuanto a los anexos deberá especificarse si son o no jurídicamente inseparables de la vivienda.
- Si la oferta hace mención al precio se entenderán incluidos:
 - Los anexos jurídicamente inseparables. Si son independientes deberá consignarse su precio.
 - El coste de los impuestos que legalmente correspondan al comprador.
 - Si se incluyen informaciones relativas a formas de pago aplazado deberá indicarse si se exige una entrada inicial, así como el número total de plazos y el vencimiento de los mismos.

Precauciones previas:

□ información en la oferta de venta

Antes de firmar ni un solo papel deberás recabar la siguiente información que el promotor está obligado a enseñarte, ya que la ley le obliga a exhibírtela:

- El proyecto técnico del edificio con el visado del Colegio de Arquitectos.
- La licencia de edificación que concede el Ayuntamiento.
- La escritura de declaración de obra nueva, que viene siendo la manifestación ante notario de la realización de las obras de edificación, y que incluye la descripción física completa del edificio, con las características de las viviendas, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- La escritura de división horizontal, que normalmente se hace con la de obra nueva.

Además, están obligados a darte por escrito:

- Identificación completa del vendedor: nombre o razón social (la razón social es el nombre de la empresa), domicilio y datos registrales mercantiles.
- Identificación del arquitecto, arquitecto técnico y del constructor.
- Fase de construcción en que se encuentre la vivienda, con indicación expresa de fechas de inicio y finalización.
- La fecha de la licencia de obra y, en su caso de la licencia de primera ocupación (es la licencia que otorga el Ayuntamiento acreditando que la vivienda es válida).
- Datos sobre la ubicación de la vivienda.
- Descripción general del edificio y de la vivienda: debe constar la superficie útil, la descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, así como referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda (memoria de calidades), incluyendo los aislamientos térmicos y acústicos, así como los empleados en todo el edificio, zonas comunes y servicios accesorios.
- Situación jurídica de la finca: datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, con la indicación de si se ha otorgado o no la declaración de obra nueva y división horizontal.



- Precio total de la vivienda: deben indicar de manera expresa qué conceptos están incluidos y que, en ningún caso, podrán imponerse al comprador los gastos correspondientes al vendedor. Fíjate bien, porque suele incluirse una cláusula por la que se obliga al comprador a pagar al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (lo que conocemos como plusvalía). Si te ocurre esto, negocia, negocia e insiste en negociar.
- Si se ofrece pago aplazado, deberá indicarse el coste total del crédito aplazado, con referencia a la Tasa Anual de Equivalencia (T.A.E.) y el contenido de las eventuales cláusulas penales.
- Si se prevé la subrogación en el crédito concedido al promotor, deberán incluirse todos los datos relativos al mismo.

□ venta de viviendas en proyecto o en construcción

Como sabes, es bastante habitual comprar la vivienda sobre plano. El precio de la vivienda hace que muchas veces ésta sea la única forma posible de poder comprar una, porque la compra sobre plano supone pagar un precio menor.

Si esta es tu elección, ¡pon todavía más cuidado!

Al fin y al cabo estás comprando algo que aún no existe, por lo que tienes que tomar algunas precauciones para que todos los pasos se den correctamente.

Riesgos, Problemas, Preguntas y Trámites posteriores a la venta

¿Cuáles son los riesgos de comprar sobre plano?

Los típicos de cualquier compra en la que pagas por adelantado una parte del precio: el miedo a que finalmente no te entreguen la vivienda conforme a lo pactado.

¿Qué puedo hacer para evitar sorpresas desagradables?

Teniendo en cuenta estos riesgos, es importante que adoptes algunas precauciones:

- Vigila la solvencia de la empresa vendedora:

normalmente, las grandes empresas o las pequeñas acreditadas suelen tener mayores y mejores garantías. Es aconsejable que te informes sobre la actuación del promotor en actuaciones anteriores.

- En caso de duda, acude a un experto:

abogado, notario, o a oficinas públicas (como los departamentos de consumo o las “bolsas de vivienda para jóvenes” de autonomías o municipios) para que examine (o te diga cómo hacerlo) si la empresa cumple los requisitos legales, si ya han adquirido el solar, si existe la licencia de construcción, si hay más cargas declaradas, etc.

- Es esencial también enterarse de si está hecho el seguro de devolución de las cantidades entregadas a cuenta, con sus intereses, y si se ha hecho algún seguro adicional para el caso de que la casa no se construya o se retrase la entrega.

- Y recuerda que es muy importante, como medida preventiva, que exijas antes o en el

momento de la firma del contrato la documentación que te indicamos en el apartado anterior, y alguna otra específica de las viviendas en construcción, como:

- Cédula de calificación provisional si es VPO.

- Cédula urbanística, con lo que evitaremos sorpresas en cuanto a la eventual inexistencia de equipamientos complementarios ofertados (zonas verdes, pistas de deporte, etc.) o sobre el uso público de los mismos.

- El libro del edificio, en el que se especifican (entre otras cosas) los materiales y las calidades que se emplearán en la construcción, tanto de la vivienda como de los elementos comunes del resto del edificio.

¿Y si, al final, no construyen la vivienda?

Cuando se compra una vivienda sobre plano, lo normal es que pagues una señal que te permite reservarla hasta que se celebre el contrato, y que luego vayas pagando ciertas cantidades de dinero de forma periódica mientras se construye la vivienda. Naturalmente, esas cantidades son parte del pago del precio, del que se van descontando.

Esas cantidades que entregas tienen que estar garantizadas por el promotor de la vivienda mediante un seguro o aval bancario. De esta forma tienes la seguridad de que en los casos en que la construcción no llegue a buen fin, la aseguradora podrá cumplir con su obligación de devolverte esas cantidades incrementadas, en general, con un 6 % de penalización. Por eso es muy importante que a la hora de firmar el precontrato te asegures de que en él se incluye ese seguro o aval.

Además, el promotor te tiene que entregar la póliza individual de este seguro o algún documento que pruebe que cuenta con el aval. Esta información también la puedes conseguir directamente de la aseguradora o de la entidad financiera correspondiente. Así puedes saber cuál es el capital cubierto para tu vivienda, la duración de la póliza, etc.

Si tienes la mala suerte de que finalmente la vivienda no se construya, exige la devolución de las cantidades que pague por un medio que deje constancia: requerimiento notarial, burofax, telegrama con acuse de recibo... Si el promotor no contesta a esta petición, dirígete a la compañía aseguradora o a la entidad financiera que prestó el aval.



¿Qué pasa si quiero realizar alguna modificación en el proyecto de ejecución?

A veces ocurre que, una vez que hemos comprado una vivienda sobre plano, se nos ocurren algunos cambios que nos apetecería hacer: tirar algún tabique, cambiar la disposición de alguna habitación, mejorar la calidad de los materiales especificados en la memoria básica. Pero puede ocurrir que la promotora se niegue a realizar estas obras, o que se desentienda de ellas indicando que tenemos que negociar directamente con los gremios que intervienen en la obra (albañiles, carpinteros, fontaneros...) Para evitar estos problemas, estos consejos te pueden ser útiles:

- Cuando firmes el contrato privado de compraventa con la promotora, señala la posibilidad de realizar mejoras o cambios; naturalmente, tendrás que respetar la técnica constructiva (por ejemplo, no podrás tirar tabiques que sirvan de carga para toda la estructura del edificio).
- Si la promotora, por contrato, no admite modificaciones, no queda más remedio que esperar a la entrega de la vivienda para realizarlas. Normalmente esto te va a suponer un gasto mayor, porque hay que deshacer lo construido para hacer la reforma. Por ello es importante que insistas sobre este tema antes de firmar el contrato.
- Si te permiten hacer modificaciones, es importante que los gremios entreguen presupuesto detallado de las obras que quieres hacer. Con ello se responsabilizarán de su adecuada realización y de la incorporación de los materiales que, en su caso hayas pedido.
- Es conveniente que le entregues una copia del presupuesto a la promotora, para que conozca las mejoras o modificaciones que vamos a hacer. Así, si afectan a algún elemento fundamental constructivo, la promotora será sabedora de ello y podrá negarse a su realización.
- Intenta negociar con la promotora un descuento del precio originario en relación con los nuevos materiales que incorpores. P. ej., si cambias las puertas, que me deduzcan de las nuevas el precio de las que venían en el proyecto de ejecución originario. Algunas promotoras se niegan a esto, así que intenta negociarlo desde el principio para que aparezca en el contrato de compraventa.

¿Y si la casa, una vez construida, presenta desperfectos?

Seguro que una de las cosas que más te preocupa, si vas a comprar una vivienda y especialmente si la vas a comprar sobre plano, es el tema de la calidad de la edificación. Pero a veces ocurre que nos preocupamos sobre todo por "lo que se ve", por los acabados, y nos olvidamos un poco de otras cosas, como la seguridad que, aparte, solemos dar por supuesta.

El primer consejo que te podemos dar es obvio:

una vez te hayan entregado las llaves, revisa la vivienda para detectar sus posibles defectos. Y no te centres sólo en los acabados. Fíjate también en las condiciones de seguridad: estructura, instalaciones, etc.

Si ves algún defecto, puedes solicitar su reparación, pero dentro de ciertos plazos, que rigen para las viviendas con licencia de edificación posterior a mayo de 2000:

- 1 año desde la entrega de la vivienda, para los defectos de acabado de la obra (pintura, barnices, grifería, etc.).
- 3 años para los defectos que afecten a condiciones de habitabilidad (humedades, aislamiento térmico o acústico, etc.).
- 10 años para defectos que afecten a la estructura del edificio.

Todas estas posibilidades de reclamación suponen que los intervinientes en la construcción de una vivienda tienen ciertas responsabilidades; para cubrir las, la Ley de Ordenación de la Edificación establece un seguro. Ahora bien, el único seguro que es obligatorio es el seguro decenal (el que te permite reclamar durante 10 años por defectos de estructura). Los demás no son obligatorios, pero esto no evita la responsabilidad en los términos que establece la ley. Cosa distinta es que, cuando no hay seguro, la posibilidad práctica de que estos agentes respondan de los defectos depende de su solvencia. De ahí la importancia de que te asegures bien de la seriedad de la empresa a la que vas a comprar tu vivienda.

¿Y qué pasa si, finalmente, la vivienda tiene menos metros que los indicados inicialmente?

Este es un tema complicado, en el que hay multitud de casos y, por tanto, muchas respuestas posibles. Por eso te recomendamos que, si has tenido la mala suerte de encontrarte en esta situación, contactes con nosotros o con otro experto.

Con todo, es interesante que tengas en cuenta el siguiente criterio: cuando la disminución de superficie sea significativa es posible que tengas derecho a reclamar. Y ten en cuenta que tanto más viable será tu reclamación cuanto más puedas acompañarla de documentación que pruebe la disminución de metros. De ahí que sea esencial que guardes toda la publicidad y demás documentación que te proporcione el vendedor.

□ gastos

La compra de vivienda nueva tiene los mismos gastos que la vivienda usada excepto en dos cosas:

- No se paga el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales sino el IVA, que es un 7%.
- Se paga el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados sobre la escritura de compraventa (el 0,75% en el caso de la compra de primera vivienda habitual, y el 1% en los demás casos).

Trámites posteriores a la venta: Los trámites posteriores a la venta son los mismos que en el caso de la compra de vivienda usada, excepto el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ya que en vivienda nueva se paga el I.V.A. (por el que no necesitas realizar ningún trámite) así que allí nos remitimos.



□ ¿qué es la cuenta Ahorro vivienda?

Son cuentas que se abren por un plazo (máximo cuatro años) con la finalidad de ahorrar para, al cabo de ese tiempo, comprar una vivienda. Durante esos cuatro años las cuentas ahorro vivienda te dan ventajas fiscales, porque desgravan en la declaración de hacienda, y financieras, porque suelen ofrecer unos tipos de interés mejores que las cuentas normales. Es decir, las cuentas vivienda te dan la posibilidad de ahorrar más dinero durante más tiempo, para que puedas hacerte un fondo para no tener que pedir tanto dinero al banco cuando desees comprar tu vivienda.

Antes de hacerte una cuenta de este tipo, es conveniente que tengas muy claras las dos condiciones principales de las cuentas de ahorro vivienda:

- Las cantidades invertidas sólo las puedes destinar a comprar o rehabilitar una vivienda habitual.
- Debes invertir todo el saldo de la cuenta en el plazo que se te indique.

¿Cuánto desgravan estas cuentas?

Puedes ingresar en la cuenta de ahorro vivienda las cantidades que quieras. Pero te corresponde una desgravación del 15% sobre lo aportado para la compra de la vivienda, teniendo en cuenta que la cantidad máxima a la que puedes aplicar esta desgravación es de 9.015,18 euros.

¿Y qué pasa si transcurridos los cuatro años, no me compro ninguna vivienda?

Es obligatorio invertir la totalidad del saldo en la adquisición o rehabilitación de tu vivienda habitual en un plazo máximo desde la fecha de apertura de la cuenta. Si no lo haces, tendrás que devolver las cantidades desgravadas más el interés correspondiente. Así que ¡piénsatelo bien! Al fin y al cabo, hacer una cuenta vivienda supone fijarse un plazo para la compra.

Ahora bien, si vas a comprar una vivienda nueva y el promotor suspende pagos o bien quiebra, el plazo se amplía en otros cuatro años, siempre y cuando lo hayas comunicado y solicitado en Hacienda.

¿Y cuánto me desgravan cuando ya compro mi casa?

Simplemente por comprar tu vivienda habitual (o por construirla o rehabilitarla), desgravas (independientemente de que tengas o no una cuenta de ahorro vivienda). En el año de la adquisición te corresponde una desgravación del 15% sobre lo aportado para la compra de la vivienda. La cantidad máxima a la que puedes aplicar esta desgravación es de 9.015,18 euros. Estas son las pautas más generales sobre la desgravación por compra de vivienda. Pero existen otras especialidades según diferentes casos concretos, así que lo mejor es que antes de comprar, consultes a un experto.

Básicamente estos son todos los consejos que podemos darte, lo único que nos queda es desearte buena suerte en la compra de tu vivienda y, como decía un personaje conocido de la televisión, busca, compara y, si encuentras algo mejor cómpralo !!!!!

