

# **GUÍA PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA.**

**CONSEJERÍA DE GOBERNACIÓN**

**Dirección General de Consumo**

## **Búsqueda de la vivienda.**

Lo primero que debemos hacer es localizar una vivienda que resuelva nuestras **necesidades reales**. La ubicación, superficie y características generales de la vivienda serán, junto con el precio, lo que nos lleve a tomar una decisión sobre la compra. Al ser una compra tan importante no está de más que dediquemos tiempo suficiente a informarnos sobre todos los aspectos relacionados con la operación. Aunque nos puedan en principio parecer temas muy complicados no es así y en todo caso no tenemos que ser grandes expertos. Basta con que tengamos unos conocimientos generales que nos permitan movernos en este mundo con cierta soltura y en todo caso si tenemos alguna duda que no podamos resolver solos, siempre podremos acudir a algún experto que nos asesore.

## **Tipos de vivienda**

Lo primero que debemos saber es que existen 2 tipos básicos de viviendas: viviendas protegidas y viviendas libres.

### **Viviendas libres**

Son viviendas construidas por empresas particulares sin ningún tipo de ayudas del sector público. Su venta se rige, por tanto, por la ley de la oferta y la demanda.

### **Viviendas protegidas.**

Son aquellas que han sido calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y por tanto, gozan de una financiación cualificada o ventajas económicas al comprador y al promotor. También tendrán esta consideración los alojamientos que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

Las viviendas protegidas se destinan a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establecen en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.

Las ventajas de adquirir una vivienda protegida son básicamente económicas ya que tienen limitado el precio de venta y existen otras facilidades para su adquisición, tales como la posibilidad de obtener subvenciones, concesión o subrogación de un préstamo cualificado, así como la subsidiación de intereses del préstamo o la bonificación en aranceles y honorarios de notarios y registradores además de exenciones en ciertos impuestos.

Por el contrario, sepa que si adquiere una vivienda protegida tendrá que respetar una serie de limitaciones, ya que al gozar la construcción de estas viviendas de ventajas y apoyos del sector público tienen también una serie de limitaciones a la libre disposición y uso de la vivienda.

Básicamente, serían las siguientes:

1. Debe destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.
2. Salvo excepciones, no podrá transmitir la vivienda hasta pasados 10 años.
3. No puede tener otra vivienda en propiedad o poseerla en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio
4. Sus ingresos no deberán superar unos topes.
5. Mientras que la vivienda sea protegida, si desea transmitirla deberá comunicar su intención a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, sobre todo, deberá venderla a un precio máximo previamente establecido, sin poder cobrar más dinero por las obras o mejoras que haya realizado en la vivienda, salvo en el caso de segundas o posteriores transmisiones en los que se podrá aumentar un máximo del 10 % el precio de venta.

Si la vivienda que pretende adquirir es protegida le recomendamos por tanto que se informe bien de todos los detalles consultando a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

### **Adquisición de viviendas en régimen cooperativo**

Una posibilidad para adquirir la vivienda es integrarse en una sociedad cooperativa que se encargue de la construcción de las viviendas. Acudir a esta modalidad suele hacer que el precio final de la vivienda sea menor que si la adquirimos ya construida por un tercero, pero es importante saber que si se adquiere una vivienda por este sistema se está participando en una **actividad empresarial** y si el proyecto no llega a buen puerto podríamos perder nuestras aportaciones a la cooperativa. Por todo lo anterior, si se va a integrar en una cooperativa para construir su vivienda asegúrese de que es de total confianza (para lo que, entre otras comprobaciones, puede consultar si está inscrita en los registros públicos correspondientes) y compruebe los seguros y garantías que ofrece.

### **Empezamos a buscar. Primero, la zona.**

Una vez decidido el tipo de vivienda que queremos adquirir debemos localizar en primer lugar la zona de la ciudad en la que nos gustaría establecernos. Para localizar esa zona sea realista en relación con sus disponibilidades económicas actuales y tenga en cuenta aspectos tales como:

Medios de comunicación cercanos  
Colegios  
Comercios  
Centros de ocio  
Aparcamientos disponibles

Centros sanitarios  
Zonas deportivas  
Seguridad  
Actividades molestas que puedan existir  
Gustos personales

Sería aconsejable pasar por la zona varios días de la semana y en horarios distintos al objeto de comprobar cómo es esa zona en distintos momentos.

A la hora de tener en cuenta todos estos aspectos piense no sólo en la situación actual sino también en su evolución previsible en los próximos años. Piense que la vivienda lo será para muchos años.

### **Después, la vivienda.**

Una vez localizada una zona, debemos buscar una vivienda que se adapte a nuestras necesidades. Al igual que le aconsejábamos en relación con la zona de la ciudad o pueblo, le recordamos que debe ser realista y práctico. Tenga en cuenta:

**Metros cuadrados de la vivienda.** No es lo mismo que le indiquen metros útiles (que son los que realmente tendrá usted para usar) que metros construidos en los que se incluyen la parte correspondiente a zonas comunes.

**Antigüedad del edificio**

Si se adquirirán además garajes o trasteros, deben visitarse y comprobar su estado.

**Calidades**

Posibles deficiencias tales como humedades, grietas, etc.

**Gastos de comunidad**

**Elementos comunes del edificio**

**Luminosidad**

**Ventilación**

Es muy interesante que tengamos muy en cuenta los gastos de comunidad que tendremos. Dichos gastos dependen de la cuota de participación en la comunidad. A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, con lo cual a mayor cuota mayor gasto de comunidad, tanto para gastos ordinarios como extraordinarios.

En nuestra Comunidad autónoma tenemos muy fácil obtener mucha información interesante sobre la vivienda que queremos adquirir gracias al **Decreto 218/2005, de 11 de octubre**, por el que se aprueba el reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

En dicha norma (que no se aplica en compraventas ente particulares) se establece una figura básica como es el **Documento Informativo Abreviado** (DIA). Basta que solicite información sobre una vivienda para que nazca el deber de entregar una copia de este documento. El contenido del documento será distinto según se trate de:

- Venta de una vivienda *en proyecto o en construcción*. El DIA en este caso incluirá datos del promotor, del proyectista y, en su caso, del director de obra y empresa constructora, la fecha prevista de entrega, el plano de emplazamiento, la superficie útil tanto de la vivienda como de sus anejos, etc. La lectura de este documento le permitirá hacerse una idea exacta de la vivienda que desea comprar.
- Venta de una vivienda *en primera transmisión ya construida*. El DIA en este caso, además de la mayoría de la información que se debe ofrecer en caso de que la vivienda esté en proyecto o en construcción, incluirá otros extremos, tales como la fecha de la recepción de

la obra por el promotor, mención de si se dispone de todas las licencias administrativas necesarias para la ocupación de la vivienda, datos de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, etc.

Para *segundas o ulteriores transmisiones* de la vivienda, si la transmisión no se hace entre particulares directamente, sino a través de quien ejerza una actividad empresarial o profesional (inmobiliarias o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), se deberá entregar a los consumidores que por su intermediación visiten una vivienda, una **ficha informativa** respondiendo de la veracidad de sus datos. Dicha ficha ofrecerá información tal como la dirección de la vivienda, su descripción y la del edificio, el precio de venta, nombre del propietario, cargas y superficie, año de construcción si consta en la escritura, cuota de la comunidad de propietarios, acometidas, etc.

Además de lo anterior, se establece también la existencia de una **Nota Explicativa** en la venta de viviendas sobre el precio y las formas de pago. En dicho documento se detallará el precio de venta de la vivienda haciendo constar que del precio total se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente antes de la formalización del contrato, salvo que conste expresamente que dicha entrega se realiza en otro concepto. Si se prevén aplazamientos del precio, se indicará toda la información al respecto (tipo de interés, principal e intereses, fecha de vencimiento, plazo, etc). Si se prevé la posibilidad de subrogación de hipoteca, se facilitará toda la información al respecto (notario, fecha de la escritura, condiciones del crédito, etc.). Se indicarán también los periodos de validez de todas las informaciones anteriores.

Una vez localizada una vivienda que pueda satisfacer nuestras necesidades a la vista de todos los datos indicados anteriormente, debemos continuar con nuestras comprobaciones:

### **Visita al Registro de la Propiedad.**

El Registro sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos.

En el Registro se inscriben los documentos que se refieren a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales que recaen sobre ellos tales como la hipoteca o las servidumbres y resoluciones judiciales o administrativas que les pueden afectar como los embargos. Aunque, salvo algunas excepciones como las escrituras de hipotecas, no es obligatorio inscribir en el Registro los bienes inmuebles, sí es muy aconsejable su uso por la seguridad que ofrece a quien lo utiliza, ya que, una vez inscritos, los derechos se encuentran bajo la tutela de los Tribunales y se considera como cierto sólo lo que dice el Registro.

Hay dos medios para obtener información sobre la situación de la vivienda que pretendemos adquirir: la **nota simple** y la **certificación**. Ambas deben contener, en general, la descripción de la finca, la titularidad y las cargas. La primera tiene valor meramente informativo. La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido del Registro y va firmada por el registrador. El problema es que el precio de la certificación es mayor que el de la nota simple. Tenga en cuenta el importe de la compra y el grado de seguridad que desea obtener. Normalmente una nota simple es suficiente. Los principales datos que debemos comprobar en estos documentos son:

- ✓ Si la vivienda que queremos comprar está a nombre de quien nos la vende.
- ✓ Las cargas, si las hubiere, que limitan el derecho de uso o dominio.

### **Otras comprobaciones que debemos hacer**

Debemos también comprobar en la **comunidad de propietarios** si el vendedor está al corriente en el pago de las **cuotas** a dicha comunidad. Debemos hacerlo porque el adquirente de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de algunas de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares. En concreto se responde de las cantidades correspondientes a los meses ya transcurridos del año en el cual tenga lugar la adquisición y al año anterior. El piso estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

También es interesante saber si el vendedor está al corriente en el pago del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** (conocido a veces como “la contribución”). Si el impuesto no hubiese sido pagado deberá hacerlo el comprador, ya que los bienes inmuebles quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria correspondiente a este tributo. Para comprobar este dato puede pedir al vendedor que le exhiba los documentos justificativos de los pagos correspondientes.

### **Información y documentación previa a la firma del contrato en primera transmisión.**

Con al menos 3 días hábiles de antelación a la firma del contrato el comprador tendrá derecho a recibir a cargo del vendedor copia de una serie de documentos:

1. Si no se habían entregado con anterioridad, documentos informativos contemplados en el Decreto 218/2005 (DIA y nota explicativa sobre el precio y las formas de pago).
2. Licencias o actos administrativos para la utilización o la ocupación de la vivienda.
3. Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
4. Seguros y garantías.
5. Libro del Edificio.
6. Acometidas de los suministros.
7. Evacuación del inmueble en caso de emergencia.
8. Certificación de hallarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### **El contrato privado.**

En España la forma que debe adoptar un contrato de compraventa de un inmueble es libre. **Podríamos adquirir una vivienda mediante un contrato privado** (incluso por un contrato verbal) que sería perfectamente válido. La escritura pública ante notario no es por tanto imprescindible. No obstante, la trascendencia de este tipo de contratos hace que cualquiera de

las partes pueda exigir, con arreglo a los artículos 1279 y 1280 del Código Civil, el otorgamiento de la escritura pública. De hecho, la inmensa mayoría de compraventas de viviendas se hacen en forma notarial. Es absolutamente recomendable utilizar la escritura ante notario para hacer la compra.

En la práctica lo que se suele hacer es realizar la compraventa a través de un contrato privado, que ya tiene efectos obligatorios y que, como vimos, es perfectamente legal aunque no tenga las ventajas de las escrituras públicas.

Posteriormente se suele acudir al notario y al firmar la **escritura pública** se produce una "renovación del contrato" con lo cual la escritura termina prevaleciendo sobre el contrato privado. Normalmente es en ese momento cuando se entrega la totalidad del dinero pendiente de pago.

Si el contrato privado se firma entre particulares es interesante recordar que no hay especiales obligaciones por lo que debemos intentar que la redacción de las distintas cláusulas sea equitativa. Es muy aconsejable que se incluya una cláusula que establezca que los gastos se harán según ley, al objeto de dejar claro quien debe pagar cada concepto.

Si se incluye la cláusula "según Ley" el vendedor pagará los gastos de cancelación de las cargas pendientes, la plusvalía y la mayor parte de la escritura (la matriz u original), mientras que el comprador pagará la otra parte de la escritura (copias), los gastos de inscripción registral y, según proceda, el IVA o el impuesto de transmisiones patrimoniales. No obstante, si la compra es entre particulares, se puede pactar cualquier tipo de reparto de los gastos. Si la compra se hace a una empresa debemos tener en cuenta lo dispuesto en el apartado siguiente.

### **Contenido del contrato privado si vamos a comprar a una empresa.**

Debemos saber que los artículos 3.2. y 10 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, continúan siendo de aplicación en Andalucía, a pesar de que casi todo el resto de esa norma no lo es al haber sido sustituida por el Decreto 218/2005, de 11 de octubre. Recordamos que estas normas no son aplicables si vamos a comprar la vivienda directamente a otro particular.

Pues bien, el artículo 10 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, establece que los documentos contractuales de compraventa de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que entre otras, implica la **prohibición de inclusión de cláusulas** que:

- A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

- B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos:
1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.
  2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.
- C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.
- D) Impongan, en la primera venta de viviendas la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación).

### **Aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta**

En algunas ocasiones se ponen a la venta viviendas que aún no están terminadas de construir. En estos casos se suelen entregar unas cantidades que pueden actuar como señal (arras de desistimiento) y, a menudo, también como parte del precio. Las arras suelen ser un 10 o un 20 por ciento del precio del contrato. Si al final decide no comprar la vivienda lo normal es que pierda la cantidad entregada en concepto de señal. Si, por el contrario, es el vendedor el que decide no vender la vivienda, deberá entregarle el doble de la cantidad entregada como arras.

Asegúrese de que la cantidad que usted entrega lo es también como parte del precio y del tipo exacto de arras que se establecen, ya que también existen las llamadas arras confirmatorias que suponen que el contrato queda ya establecido sin que las partes puedan, como ocurría con el caso de las arras de desistimiento, renunciar a la operación. Si está absolutamente convencido de que quiere adquirir la vivienda y tiene la financiación totalmente asegurada puede que le interese a usted pactar este tipo de arras para que el vendedor no pueda desistir finalmente del contrato.

Es normal en estos casos que se pacte además la entrega de ciertas cantidades de dinero periódicamente hasta la firma del contrato de compraventa; estas cantidades se descontarán también del importe total de la misma.

Para evitar riesgos en relación con la entrega de estas cantidades, la **Ley 57/1968**, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, establece que las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que



pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

✓ **Garantizar**, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido, la **devolución de las cantidades entregadas** más el interés legal del dinero, mediante:

- Contrato de seguro con una Entidad Aseguradora.
- Aval solidario prestado por Banco o Caja de Ahorros.

✓ Percibir las cantidades anticipadas a través de una Entidad Bancaria o caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en **cuenta especial**, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas.

Si llegado el plazo establecido para iniciar las obras o para la entrega de la vivienda sin que tenga lugar una cosa u otra, el comprador de la vivienda puede optar entre:

- a) Rescindir el contrato y percibir las cantidades entregadas más el interés legal del dinero.
- b) Conceder una prórroga al promotor, que se hará constar en el contrato, con indicación del nuevo plazo de finalización de las obras y entrega de la vivienda.

### **La financiación de compra a través de una hipoteca.**

En caso de que se decida por la financiación de la operación por una entidad financiera lo normal es acudir a la figura de la **hipoteca**. Cuando hablamos de una hipoteca en realidad nos referimos a un contrato de préstamo de dinero cuya devolución queda garantizada por un bien inmueble, normalmente el propio inmueble que adquirimos. Al asegurarse quien presta el dinero que si no se devuelve lo recuperará subastando el inmueble, los intereses que solicita suelen ser más bajos que los que exige para los préstamos que sólo tienen una garantía personal.

Si debemos acudir al préstamo con garantía hipotecaria lo primero que debemos hacer es solicitar condiciones a **varias entidades** financieras. Cuantas más entidades visitemos mejor ya que lograr las mejores condiciones posibles puede llegar a ser económicamente importante.

Una vez seleccionada la mejor oferta se debe intentar negociar con la entidad correspondiente una mejora adicional ya que las entidades pueden mejorar a veces las condiciones aunque a cambio soliciten algunas contraprestaciones tales como domiciliar nóminas o recibos. Recuerde siempre que el cliente es usted. Usted está comprando dinero y quien va a ganar dinero con la operación es la entidad financiera.

Las principales condiciones que deben pactarse con la entidad antes de continuar adelante con la operación son las siguientes:

**Cantidad que se prestará.** Tenga en cuenta que las entidades no dan siempre el 100% del valor de tasación del inmueble (es habitual que se abone tan sólo el 80%) y que,

además, junto con el precio de la vivienda hay que afrontar otros gastos adicionales. Considere que el valor de tasación no siempre coincide con el valor de mercado.

**Tipo de interés fijo o variable.** Los tipos variables son en principio más bajos que los fijos pero, como su propio nombre indica, esta situación puede cambiar y pueden aumentar mucho en el futuro (aunque también podrían disminuir). El tipo fijo es más caro al principio pero le da una seguridad total sobre las cantidades que deberá pagar en el futuro. Si se decide por el tipo variable sepa que pasado un tiempo (normalmente 6 o 12 meses) se procederá a la revisión del tipo de interés aplicable. Para fijar este tipo de interés se tendrán en cuenta básicamente dos componentes:

✓ Índice de referencia. Para fijar el dinero que debemos pagar existen unas referencias oficiales y recomendadas para préstamos hipotecarios publicados por el Banco de España, que van variando en función de la evolución de los tipos de interés. El más conocido es el Euribor que es el tipo al que las entidades financieras se prestan entre sí en el mercado interbancario del euro. Otros índices existentes son el IRPH de bancos, el IRPH de cajas, el índice CECA, etc.

✓ Diferencial. A este índice básico las entidades le suelen añadir algún tanto por ciento adicional.

Así, si le ofrecen el índice euribor y un diferencial del 0.75, si el euribor en ese momento está a 3.25 el interés final que tendrá que pagar será del 4 %. Pero tenga en cuenta que en la próxima revisión del tipo de interés si el euribor hubiese subido al 4 % pasaría a pagar el 4.75 %.

✓ Redondeo. Puede ser relativamente importante desde el punto de vista económico que el redondeo de la suma entre el índice de referencia y el diferencial se haga al alza o a la baja. Pida a su entidad financiera que el redondeo se haga a la baja.

**Plazo de amortización.** Cuanto mayor sea el plazo de devolución del dinero mayor será la cantidad de intereses que se abone. Las hipotecas se están dando a plazos cada vez mayores. En otros países se conceden incluso hipotecas a 100 o más años. Aunque el efecto de reducción de las cuotas mensuales es muy importante a mayor plazo de amortización mayor será la cantidad de intereses totales que paguemos. Sume los intereses totales que tendría que pagar con distintos plazos de amortización y decida en consecuencia.

**Comisión de apertura y estudio.** La suelen cobrar las entidades financieras por los gastos generales que les ocasiona la operación. Suele ser un tanto por ciento sobre el total del crédito. Tenga en cuenta que se trata de un dinero del que deberá disponer en el momento de la compra y no en el futuro.

**Comisiones de cancelación total y parcial.** Se aplica en caso de que queramos cancelar parcial o totalmente la hipoteca de manera anticipada. También es un tanto por ciento de la cantidad que amortizamos. Por ley, en los préstamos a interés variable, la comisión por amortización está limitada al 1% sobre el capital pendiente de amortizar. Para préstamos a interés fijo la comisión puede ser más alta. Si tiene pensado en el futuro ir pagando cantidades anticipadamente intente negociar con la entidad financiera para que le reduzca al máximo la comisión de cancelación parcial.

Cuando se decida a realizar una amortización anticipada el banco le preguntará si prefiere reducir cuota o plazo. Si decide reducir cuota sepa que pagará menos todos los meses, lo cual le resultará atractivo, pero el tiempo de amortización total de la hipoteca no variará. Si por el contrario reduce plazo seguirá pagando lo mismo todos los meses pero el tiempo restante

para terminar de pagar la hipoteca se habrá reducido. Aunque aparentemente esto no es muy atractivo, piense que los intereses totales que pagará serán menores con lo cual, si puede permitirse seguir pagando la misma cuota, es preferible amortizar plazo.

**Comisión de subrogación.** Tienen por ley un tope máximo del 1% del préstamo. Permite el cambio de hipoteca de una entidad financiera a otra, con la posibilidad de variar el tipo de interés, y mantener las condiciones en cuanto a plazo e importe pendiente de amortizar. La entidad financiera tiene que estar de acuerdo para que se lleve a efecto la subrogación de la hipoteca.

Para saber si en conjunto, considerando los tipos de interés comisiones, etc, nos interesa más una oferta u otra es muy útil fijarse en la **TAE (Tasa Anual Equivalente)** o coste efectivo del préstamo. Debemos comparar las distintas TAE que serán las que realmente nos indiquen lo que tendremos que pagar en conjunto por la hipoteca. Y no olvide nunca que esta comisión de subrogación puede ser negociable y que las entidades financieras la pueden reducir, o incluso eliminar, según el cliente de que se trate. Intenta siempre negociar las mejores condiciones posibles.

Otra posibilidad que existe en relación con la búsqueda de financiación a través de una hipoteca es la de acudir a la **subrogación**. En este caso ya existe una hipoteca previa del vendedor. Si las condiciones de esta hipoteca son interesantes para usted y la entidad financiera acepta el cambio se puede acudir a esta posibilidad. En el documento privado se debe hacer constar que del precio total se deducirá el importe de la deuda asumida por el comprador.

Si se llega a un acuerdo sobre las condiciones del préstamo se suele pasar a la siguiente fase que es la tasación del inmueble. La tasación la hace una empresa especializada designada por la entidad financiera. Los gastos de la tasación los abonará usted, incluso aunque finalmente no se llegara a realizar la operación.

Si el préstamo que solicitamos está garantizado por una vivienda y es por un importe igual o inferior a 150.253,03 euros, una vez que la vivienda ha sido tasada y la entidad financiera ha estudiado nuestra solvencia económica nos hará, si procede, una oferta vinculante que contendrá las condiciones más importantes del crédito que nos ofrecen, o nos denegará la solicitud de préstamo.

La oferta deberá ser firmada por un representante de la entidad y, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega.

### **No sólo hay que abonar el precio de la vivienda...**

Debemos tener en cuenta que junto con el precio que deberemos abonar al vendedor debemos hacer frente a otros gastos. El vendedor también deberá hacer por su parte algún gasto ocasionado por la venta. Analicemos estos aspectos que no debemos olvidar para no tener disgustos.

**Pago a la inmobiliaria o al Agente de la Propiedad Inmobiliaria, gestor, abogado o, en general, quien haya mediado en la adquisición.** Si se trata de una

compraventa en la que ha mediado un tercero, quien haya contratado sus servicios, tendrá que pagarle un dinero por los mismos. Los honorarios de estos profesionales son libres pero de manera puramente estimativa podemos indicar que suelen rondar entre el 3 y el 5% del precio de la vivienda, aunque este porcentaje puede variar. Es muy aconsejable que se informe por escrito de los honorarios que se percibirán por la actividad de mediación y de quien será el encargado de pagarlos. También sería importante que compruebe si el profesional en cuestión cuenta con un seguro de responsabilidad civil.

**Comisiones relacionadas con la hipoteca.** Ya hemos hecho referencia a ellas en el apartado dedicado a los créditos con garantía hipotecaria. Recuerde que básicamente en el momento inicial de la compraventa tendrá que abonar la comisión de apertura y estudio y los gastos de tasación de la vivienda.

**Gastos notariales.** Grava los documentos notariales, en este caso la propia escritura de compraventa y, en su caso, la de la hipoteca. Los aranceles notariales están establecidos en la legislación pero ésta permite que los notarios reduzcan sus honorarios hasta un 10%.

**Gastos del Registro de la Propiedad.** El registrador presentará una minuta que dependerá del precio de la vivienda y, en su caso, por el importe de la hipoteca. Consulte los precios en las oficinas del Registro de la Propiedad. Si va a suscribir una hipoteca probablemente la propia entidad financiera le informará directamente de los gastos correspondientes.

**Gastos de gestoría.** La tramitación de los documentos necesarios para la adquisición de vivienda suele ser encargada por el banco a una gestoría que le asegure que todos los trámites son cumplimentados correctamente. El pago de estos gastos lo paga el comprador de la vivienda.

**Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).** Si se trata de la primera transmisión de la vivienda, el comprador deberá abonar al vendedor el IVA. Normalmente se aplica un 7 % pero si la vivienda es protegida el tipo se reduce al 4%.

**Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.** Si se trata de segunda o posteriores transmisiones el comprador no abona el IVA sino el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

**Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.** Debamos de pagar el Impuesto sobre el valor añadido o el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales, deberemos abonar además el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD).

**Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).** Este impuesto, conocido coloquialmente como la plusvalía, debe abonarlo en principio el vendedor.

**Impuesto sobre la renta de las personal físicas.** Una parte del dinero que destinamos a pagar la vivienda se puede desgravar, lo cual es positivo para el comprador.

En concreto, la deducción fiscal aplicable es limitada. Para aprovechar lo mejor posible esta posibilidad, por tanto, lo mejor es distribuir al máximo la renta utilizada en varios ejercicios. Para ello podemos utilizar dos instrumentos:

Antes de realizar la adquisición podemos hacer uso de una cuenta ahorro-vivienda que nos permite que el dinero que ingresemos en ella se considere ya como destinado a la adquisición de la vivienda. La desgravación en este caso tiene un tope que debe consultar en la normativa correspondiente. Hay que tener en cuenta que el dinero que ingresemos en esta cuenta ya no puede destinarse a otra cosa ya que si no tendríamos que devolver la desgravación que disfrutamos con sus correspondientes intereses de demora. Por tanto si no está completamente seguro de que en los próximos 4 años va a adquirir una vivienda, mejor que no utilice este instrumento.

Tras la adquisición, lo ideal es seguir destinando una parte de la renta cada año a la adquisición al objeto de optimizar la inversión, teniendo en cuenta los topes de desgravación que en cada caso se establezcan por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta.

Por otro lado, además de este efecto “positivo” de la adquisición de una vivienda, hay que tener en cuenta también en relación con este tributo que el comprador debe incluir como ingreso en la declaración de la renta el valor de la vivienda. No es un gasto que deba afrontar inmediatamente, pero téngalo en cuenta para no llevarse una muy desagradable sorpresa al realizar el año que viene la declaración de la renta.

**Impuesto sobre los Bienes Inmuebles.** Este tributo, conocido coloquialmente como contribución urbana, es un tributo real que soporta directamente la vivienda, con independencia de quien sea su titular. Se paga cada año y consiste en un porcentaje sobre el valor catastral de la vivienda.

### **Ayudas para la adquisición de viviendas.**

Como ya hemos indicado en varios puntos de esta guía existen en la actualidad un gran número de ayudas para la adquisición de viviendas para ciertos colectivos. Infórmese de todas estas ayudas en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

### **En el notario.**

En primer lugar recuerde que si la compra se la hará a otro particular debe pactar con él en qué notario se hará la firma. Si es una empresa a la que usted le comprará la vivienda es usted el que puede elegir el notario.

Es aconsejable que el día antes de la firma de las escrituras acuda a la notaría y lea con atención el borrador de la escritura al objeto de comprobar que todo está correcto. En caso contrario, solicite que se efectúen las modificaciones oportunas. Si se va a firmar una escritura pública tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los 3 días hábiles anteriores a su otorgamiento. El

prestatario podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría.

Repase también antes de acudir a la notaría con el vendedor y con el responsable de la entidad financiera en caso de que se vaya a constituir una hipoteca, las cuentas exactas teniendo en cuenta todos los gastos para que en el momento de la firma de las escrituras no surja ningún inconveniente de última hora.

El día de la firma de las escrituras es el momento central del proceso de la compra de la vivienda. Es en ese momento cuando se abona el precio total y se hace entrega de las llaves de la vivienda, convirtiéndose usted, por tanto, en el nuevo propietario de la vivienda.

Antes de firmar las escrituras compruebe documentalmente que están abonados los gastos de comunidad, los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles o deudas por hipotecas o cargas inscritas en el Registro ya que la Ley obliga al comprador a responder de ellos con cargo a la vivienda que ha comprado.

Los pagos a la comunidad se acreditan mediante una certificación que debe exhibir el vendedor emitida por dicha comunidad con firma del secretario y el presidente de la misma. Los pagos del impuesto de bienes inmuebles se justifican con la presentación de los oportunos justificantes de los pagos. Aunque usted puede renunciar a la presentación de estos documentos no es nada aconsejable que lo haga.

La existencia de cargas o hipotecas puede ser comprobada mediante la copia simple que el notario debe solicitar al registro de la propiedad. El notario le advertirá si existe algún problema en este sentido. Es común que en la nota simple aparezca en la nota simple es la existencia de afecciones fiscales. Aunque normalmente no suelen representar ningún problema, ya que la mayor parte de las fincas están sujetas a estas notas que no suponen ninguna irregularidad, es recomendable que se informe sobre el significado de dichas afecciones. Recuerde que parte del trabajo del notario consiste en asesorarle jurídicamente sobre este tipo de aspectos, por lo que no dude en plantear sus dudas a estos funcionarios.

No acepte que se reflejen en la escritura precios inferiores al real ni entregue ninguna cantidad si dicha entrega no queda reflejada en un documento.

Por último, indicar que se firmará una escritura de constitución de un crédito con garantía hipotecaria. El notario deberá:

1. ° Comprobar si existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo y las cláusulas financieras del documento contractual, advirtiendo al prestatario de las diferencias que, en su caso, hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación.
2. ° En el caso de préstamo a tipo de interés variable, advertir expresamente al prestatario cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que el índice o tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales.

b) Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.

c) Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés. En particular, cuando las limitaciones no sean semejantes al alza y a la baja, el notario consignará expresamente en la escritura esa circunstancia, advirtiéndolo a ambas partes.

3. ° En el caso de préstamos a tipo de interés fijo, comprobar que el coste efectivo de la operación que, calculado conforme a las reglas establecidas por el Banco de España, se hace constar a efectos informativos en el documento se corresponde efectivamente con las condiciones financieras del préstamo.

4. ° En el caso de que esté prevista alguna cantidad a satisfacer por el prestatario al prestamista con ocasión del reembolso anticipado del préstamo, o que dichas facultades del prestatario se limiten de otro modo o no se mencionen expresamente, consignar expresamente en la escritura dicha circunstancia, y advertir de ello al prestatario.

5. ° En el caso de que el préstamo esté denominado en divisas, advertir al prestatario sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio.

6. ° Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el prestatario comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

### **Trámites posteriores a la firma de las escrituras**

Una vez que haya firmado la escritura de compraventa se debe tener cuidado de hacer las siguientes comprobaciones y gestiones atienda a los siguientes trámites y obligaciones:

✓ **Compruebe que fueron abonados los impuestos y aranceles correspondientes.**

En la mayoría de los casos una gestoría es la que se encarga de gestionar el abono de los impuestos y aranceles que deben percibir administraciones públicas, notarios y registradores. No obstante puede hacerlo usted mismo, aunque si existe una hipoteca lo normal es que la entidad financiera le exija que estas operaciones y pagos se hagan a través de una empresa para asegurarse de que se realizan correctamente.

✓ **Comprobar que recibe las escrituras.** Aunque tardará meses en hacerlo, finalmente debe quedarse con la escritura de compraventa. Si se hizo hipoteca, también debe quedarse con copia de la escritura correspondiente.

✓ **Comprobar que se hizo la inscripción en el Registro de la Propiedad.** Dicha comprobación se hace al objeto de asegurarnos de que obtendremos la máxima protección que nos da el registro.

✓ **Comprobar que en el Catastro quedó reflejo de la nueva titularidad.** El cambio en la propiedad de la vivienda debe ser comunicada al Catastro al objeto de que los datos del nuevo propietario consten en él. Hay que comprobar que esta comunicación se efectúa ya que los datos del catastro se utilizan para el liquidar el impuesto de bienes inmuebles y en caso de no comunicar el cambio en la propiedad dicho impuesto continuará siendo remitido al anterior propietario.

✓ **Comunidad de Propietarios.** Identifíquese como nuevo propietario, facilite su domicilio para cualquier notificación y pacte la forma de pago de los gastos que desde ahora deba hacer.

✓ **Notificación del cambio a las empresas suministradoras.** No olvide poner a su nombre los suministros que afecten a la vivienda (gas, luz, teléfono, etc.).

### **Reclamaciones por defectos en la vivienda.**

Si aparecen defectos en la vivienda sepa que tiene unos plazos para reclamar contra las personas físicas o jurídicas que intervinieron en el proceso de la edificación, plazos que dependerán del tipo de daños y que aparecen en la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación:

✓ 10 años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

✓ 3 años para daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

✓ 1 año por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. En este caso será directamente el constructor el que responda.

Se establece también la existencia de unos seguros obligatorios para responder de este tipo de daños.

Si detecta daños en la vivienda lo primero que tiene que hacer es comunicárselos a la empresa al objeto de que la misma los subsane. Si pasado un plazo prudencial los arreglos no se han efectuado puede solicitar la hoja de reclamaciones a la empresa al objeto de que quede constancia escrita de su reclamación. Si presenta la hoja la empresa tiene la obligación de contestarle en el plazo de 10 días desde que presente la reclamación. Si no le contestan o la contestación que le ofrecen no es considerada como correcta por usted remita la reclamación a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en su provincia, al objeto de que se intente llegar a un acuerdo con la empresa a través de la realización de una mediación o un arbitraje. Si lo desea puede presentar la hoja de reclamaciones también en una Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) o en una asociación de consumidores y usuarios.



Si la vía administrativa no logra solucionar el problema tan sólo quedaría acudir a los tribunales de justicia que sí pueden imponer una solución a las partes, cosa que no puede hacer la Administración.

Recuerde que ante un incumplimiento contractual del vendedor o ante la aparición en la vivienda de vicios o defectos ocultos, el comprador podrá instar judicialmente la resolución del contrato o reclamar su cumplimiento o reparación, con indemnización en ambos casos, de los daños y perjuicios que le hubieren sido ocasionados.

### **Plan de peritajes**

La Consejería de Gobernación, a través de la Dirección General de Consumo puso en marcha en el año 2001 un plan de peritaciones gratuitas a favor de los consumidores y usuarios andaluces que presenten reclamaciones relacionadas con defectos en sus viviendas.

Con este plan se ofrece la posibilidad de que, en ciertos casos, los consumidores puedan disponer de peritajes por una empresa independiente. Dichos peritajes aclaran los hechos objeto de la reclamación efectuada por el consumidor. Es la Administración de la Comunidad Autónoma la encargada de financiarlos, ya que en muchas ocasiones el costo económico de dichos peritajes actúa como un elemento disuasivo a la hora de proseguir con la reclamación en las distintas instancias de las que disponen los consumidores para la defensa de sus derechos.

El objetivo sería, por tanto, facilitar a los consumidores y usuarios andaluces un servicio de peritaje oficial como medio de prueba, válido para ser tenido en cuenta en el ámbito en el que se esté tratando de lograr la resolución del conflicto, ya sea ante la Administración o ante una autoridad judicial. Para garantizar que el peritaje sea admisible como medio de prueba se le encomienda su elaboración a una empresa independiente y se da oportunidad a la empresa a que exprese su punto de vista antes de elaborar el informe correspondiente.

Para obtener mayor información sobre los peritajes acuda a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en su provincia. También puede informarse en el teléfono gratuito de información al consumidor:

**900 84 90 90**

### **¿Tengo que mantener la hipoteca con la misma entidad?**

Como la vida de un crédito hipotecario suele ser muy larga, hay ocasiones en que los créditos se firman con unas condiciones que posteriormente ya no son tan buenas como cuando se firmó la hipoteca. En esos casos existen dos posibilidades:

La primera es hablar con nuestra entidad financiera para intentar mejorar las condiciones del crédito. Es lo que se denomina **novación** del crédito.

Si la entidad financiera no mejora las condiciones del crédito existe la posibilidad de la **subrogación**. Por medio de esta figura se puede intentar mejorar las condiciones de un crédito hipotecario, siempre que otra entidad financiera quiera ofrecer un mejor tipo de interés. La subrogación de una hipoteca conlleva una serie de gastos que son muy inferiores a los relativos a la constitución de una hipoteca nueva. No obstante, se deben hacer las cuentas para ver si compensa hacer el cambio. Si se decide realizar la subrogación habrá que abonar, si expresamente se ha pactado en la escritura de la hipoteca, la comisión de cancelación. Además habría que pagar los gastos correspondientes a la notaría, el registro de la propiedad y la gestoría que se encargará de hacer todos los trámites.

Si se decide por la subrogación, la entidad financiera que esté dispuesta a subrogarse le presentará una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. Si acepta la oferta le está concediendo su autorización a la entidad financiera para que se lo notifique a la entidad con la que tiene el crédito inicial y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con usted una novación modificativa del préstamo hipotecario. En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará con que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad.

No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.