

## GUIA DE COMPRA: TU VIVIENDA

### **1. BUSCANDO TU VIVIENDA**

Además de las cuestiones económicas, la compra de una casa conlleva una serie de procedimientos y toma de decisiones, que no conviene tomar a la ligera dada la cuantía de la inversión que deberemos realizar. Sin duda, en el caso del acceso a nuestra primera vivienda, ésta será una de las inversiones más importantes de nuestra vida. Por todo esto, es muy importante elegir bien y ser extremadamente prudente a la hora de dar cualquier paso, ya que esta inversión puede determinar en gran medida nuestra economía doméstica de muchos años, y además, vamos a elegir el hogar y el entorno donde vamos a vivir en los próximos años, un largo período o el resto de nuestra vida. En la elección de nuestra vivienda intervendrán muchos y variados factores, que vamos a intentar aclarar.

Al realizar la búsqueda es importante comparar las distintas posibilidades que ofrece el mercado, vivienda de obra nueva o segunda mano, reconocer las características físicas de la vivienda y averiguar la situación jurídica de la misma.

#### **1.1 La Población y Situación de la Vivienda**

El entorno donde se encontrará nuestra vivienda es muy importante, sobretodo, si va a ser nuestra vivienda habitual. Antes de comprar nuestra vivienda hay que tener en



cuenta aspectos como los servicios de los que dispone la zona, comunicaciones con nuestro lugar de trabajo, centro de la ciudad, transportes públicos, seguridad, niveles de contaminación, tráfico, zonas de aparcamientos, zonas verdes, zonas de ocio, cobertura de servicios de telecomunicaciones, etc.

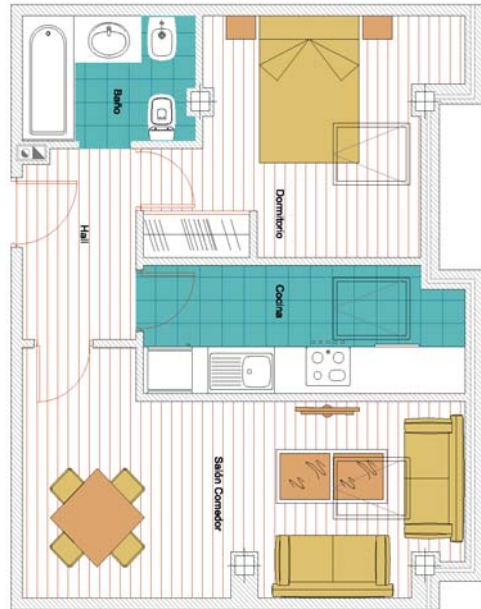
Debemos calcular el tiempo que invertiremos en desplazamientos habituales, como ir al trabajo, el centro de la ciudad, centros de ocio,

el supermercado donde haremos la compra; además deberíamos calcular el gasto que estos desplazamientos nos costarán (gasolina, transporte público, etc.).

## 1.2 Obra Nueva o Segunda Mano

La principal ventaja de la obras nueva es que tanto el edificio como el piso están nuevos. No habrá que realizar gasto en reformas, de hecho, algunas promotoras ofrecen la oportunidad de realizar pequeños cambios en la vivienda con un mínimo, incluso ningún sobrecoste, ya que es más económico, rápido, fácil y práctico mover un tabique o cambiar una bañera cuando la vivienda está en construcción. Además, otro punto a tener en cuenta es que el valor de nuestra vivienda se mantendrá durante unos cuantos años, si pensamos venderla en un futuro. Comprar sobre plano te da la posibilidad de desgravarte durante más tiempo y ahorrar antes de escriturar la vivienda. Así, necesitarás menos dinero ajeno para financiar la nueva vivienda. Si necesitas créditos, éstos serán menores: por lo tanto, su coste será menor.

Además, siempre será más barato comprar sobre plano que una vivienda ya construida. Con la vivienda de segunda mano deberemos tener en cuenta las reformas que tendríamos que realizar en la casa. Además, hay que tener en cuenta el estado del edificio y su estructura, ya que podríamos tener gastos inesperados.



## 1.3 Examinar las Características de la Vivienda.

1.3.1 Es imprescindible realizar una visita a la vivienda, comprobar que corresponde con lo ofertado, la calidad de sus materiales, el estado de sus instalaciones, su grado de conservación, vistas, luminosidad, entorno del que disfruta, ruidos y accesos a medios de transporte. Ponga en conocimiento del comercial cualquier anomalía y si no le satisface la explicación consulte un técnico.



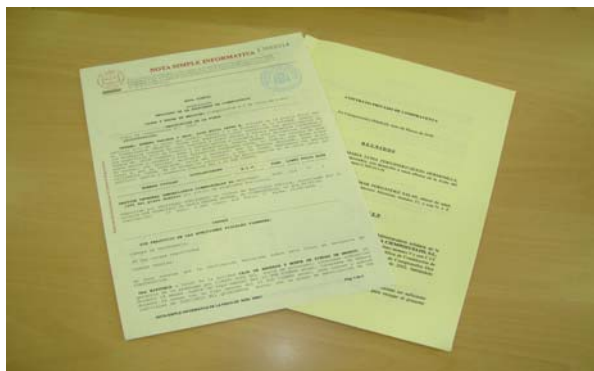
1.3.2 Si la compra se realiza sobre plano, es recomendable que el comercial explique detalladamente toda la información a la que podemos acceder: la memoria de calidades, planos, proyecto y folletos. El comercial entregará los planos y memoria de calidades para poder estudiarlos y compararlos en casa.

1.3.3 Debemos tener en cuenta que al precio de la vivienda que elijamos, hay que añadirle un 10% aproximadamente, correspondiente a los gastos de compraventa e impuestos. Ayudándonos de una calculadora de préstamo, podemos calcular la mensualidad que tendremos que abonar al banco; además, debemos sumar los gastos básicos como comunidad, agua, luz, gas, teléfono, seguros e IBI (impuesto de bienes de inmueble)

#### 1.4 Examinar la Situación Jurídica de la Vivienda.

Es importante comprobar:

- A quién pertenece la vivienda, si existen cargas o gravámenes sobre la misma, es decir, si existen hipotecas, embargos u otras cargas que le afecten.
- Si existen inquilinos o poseedores de la misma.
- Si está sujeta a algún régimen especial, como ocurre con las Viviendas de Protección Oficial (VPO) o de Precio Tasado (VPT) y en tal caso, si existe alguna prohibición de disponer sobre la misma, o si existen derechos de tanteo y de retracto a favor de la administración pública. Exige la cédula de calificación provisional para viviendas de VPO, cédula urbanística y el libro del edificio.
- En caso de tratarse de un piso en comunidad de propietarios, si está al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad.
- Si se ha pagado por ella el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- La promotora con la que estamos contratando existe y que la persona que va a firmar en su nombre está facultada para ello. A tal fin se puede consultar el Registro Mercantil.
- Es conveniente que el promotor sea de ‘confianza’ y tenga una solvencia contrastada por anteriores promociones realizadas. Para ayudarnos en esta tarea podemos acudir a gabinetes de ayuda para la adquisición de una vivienda que suelen tener los ayuntamientos.
- Que el solar sobre el que se va a llevar a cabo la edificación está inscrito a nombre de la sociedad promotora con la que contratamos, de forma que aquella sea su propietaria. A tal efecto se puede consultar el Registro de la Propiedad.
- Que la edificación que se va a levantar ha sido autorizada por el ayuntamiento, mediante la concesión de las correspondientes licencias. La consulta se podrá realizar en el departamento de urbanismo del ayuntamiento competente.
- Que el contrato de compraventa no incluye cláusulas abusivas, tales como:
  1. La obligación del comprador a subrogarse en el préstamo hipotecario contratado por el promotor,
  2. Las estipulaciones que obligan a contratar servicios accesorios,
  3. La estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponden al profesional (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción, o su división y cancelación),
  4. La estipulación que imponga al comprador el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional.



## 2 CÓMO CONSEGUIR FINANCIACIÓN

La compra de la vivienda implica el mayor desembolso que una persona hará a lo largo de su vida. Conseguir la financiación adecuada a las necesidades de cada comprador es crucial porque existen multitud de opciones. Si no tienes un capital inicial para comprar la vivienda o es insuficiente, puedes recurrir a una entidad de crédito. Para que te concedan un préstamo hipotecario, has de recibir ingresos estables suficientes para poder hacer frente a sus gastos y cuotas. O dicho de otra forma, tienes que tener una capacidad de endeudamiento adecuada al crédito que quieres pedir.

Normalmente, el crédito hipotecario va a cubrir en torno al 80% del valor de tasación de la vivienda que quieras comprar. (En algunas entidades pueden llegar a financiarte el 110%, pero deberás cumplir determinados requisitos). Debes demostrar que puedes pagar las cuotas. Una fórmula sencilla (aunque no muy precisa) para calcular tu capacidad de endeudamiento es la siguiente: La cuota del crédito no debe superar el 35% de tus ingresos netos. En el caso de que vayáis a hacer frente a los pagos junto con tu pareja, tendrás que calcular los ingresos netos de los dos.

Además, habrá de tenerse en cuenta:

- Que el banco o caja a quien se solicita el préstamo exigirá que la vivienda esté inscrita a nombre del comprador. Generalmente, la celebración del contrato de compraventa y la entrega del préstamo con la constitución de la garantía hipotecaria se producen de forma simultánea, de suerte que al tiempo del otorgamiento de la escritura acuden al notario el vendedor, el comprador y el apoderado del banco que entregará el importe del precio al vendedor.
- Que los contratos de préstamo hipotecario son generalmente contratos de adhesión que incluyen condiciones generales, algunas de las cuales pueden ser abusivas. En este punto se ha de tener presente lo establecido por la legislación de protección de los consumidores y usuarios.
- Puede ocurrir que la vivienda que vayamos a adquirir esté grabada con la hipoteca que constituyó el vendedor para financiar su adquisición o, si se trata de vivienda nueva, con la hipoteca que constituyó el promotor para financiar la construcción. En tales casos, es importante saber que el comprador no está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario contratado por el vendedor y/o promotor. Si bien, generalmente, es aconsejable si las condiciones son razonables.
- En aquellos casos que el comprador se subroga en el préstamo hipotecario contratado por el vendedor o promotor se tendrá en cuenta que podemos solicitar del Banco o Caja que tenga la hipoteca del vendedor o promotor una mejora en el tipo de interés y en las condiciones del plazo, y en caso de negarse a ello, podremos solicitar de otro Banco o Entidad tales condiciones de modo que la nueva entidad pague a la anterior el importe pendiente de pago y se coloque en su lugar como acreedora, con las nuevas condiciones más ventajosas.

### 3. LA FIRMA DEL CONTRATO

La firma del contrato de compraventa supone la prestación formal del consentimiento.



El contrato puede formalizarse en un documento privado, sin intervención de un notario y con la sola intervención del vendedor y el comprador, siempre y cuando la venta no se financie con préstamo hipotecario, pues éste precisa de una escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Es por ello que la compraventa de viviendas generalmente se formaliza en escritura pública.

En el caso de ventas sobre plano se suele acudir al contrato privado para formalizar tanto la entrega de cantidades a cuenta del precio como la obligación de construir y entregar.

Es importante saber que, otorgado un documento privado, cualquiera de las partes podrá exigir a la otra que se proceda a su elevación a documento público.

El notario deberá identificar en la escritura el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad (en tal caso se constatarían las fechas y el medio empleado) o en el momento de la escritura, la cuantía, así como los medios de pago empleado.

Hay que señalar que el vendedor queda obligado por los vicios o defectos ocultos de la vivienda, aunque los ignore. Además, el promotor, constructor y la dirección técnica del edificio responden solidariamente frente a los compradores y terceros adquirientes por los daños causados por defectos constructivos estructurales por un plazo de diez años, por daños que resulten de defectos a la habitabilidad del edificio durante un plazo de tres años y por daños causados en defectos de acabado por plazo de un año, estando obligados a contratar los correspondientes seguros.



#### **4. IMPUESTOS**

Los impuestos a pagar serán distintos según se trate de la compra de una primera vivienda, realizada por el promotor o de la compra de viviendas de segunda mano.

##### **4.1 Vivienda Nueva**

El comprador deberá abonar al vendedor el Impuesto de Valor Añadido (IVA) y en Canarias el Impuesto General Indirecto Canario. Dicho impuesto se abonará al vendedor junto con el precio de venta. Además, el comprador habrá de pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados correspondiente a las Comunidades Autónomas y cuya cuantía oscila entre un 0,4 y un 1% dependiendo del precio de la venta que conste en escritura. El pago de este impuesto habrá de ser autoliquidado en un impreso oficial e ingresado en una Cuenta de la Hacienda Pública, a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras.

##### **4.2 Vivienda Usada**

El comprador deberá abonar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que se abona a la Comunidad Autónoma en la que se encuentre la vivienda adquirida, mediante autoliquidación de su importe en un impreso oficial, e ingreso de aquel en una cuenta de la Hacienda Pública, a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras. Su importe varía, en la Comunidad de Madrid es un 7%. Al igual que el IVA en vivienda nueva.

##### **4.3 La Escritura de Préstamo Hipotecario.**

Está sujeta al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, por una cuota que oscila entre un 0,4 y un 1% del total del importe de la responsabilidad hipotecaria, es decir, no de la cantidad efectivamente prestada, sino de la cantidad garantizada para la devolución del principal, de los intereses y de las costas de la ejecución. Las escrituras de novación, subrogación y cancelación de préstamos hipotecarios están exentos de impuestos.

##### **4.4 Registro de la Propiedad**

Una vez se haya firmado la escritura de compraventa y la de préstamo hipotecario, pagado los impuestos correspondientes, hay que proceder a la inscripción del derecho que se ha adquirido en el Registro de la Propiedad.

##### **4.5 La Gestión**

La gestión de inscripción en el registro y pago de los impuestos, es decir la obtención de los impresos de autoliquidación, el cálculo de la cuota, el ingreso de su importe y la presentación del ingreso con el pago hecho en la oficina de Hacienda podrá ser realizada por el comprador, por una gestoría, por el promotor, por la notaría en la que se haya otorgado la escritura o por la agencia inmobiliaria, si prestan servicios de gestión.