



Guía práctica para la compraventa de la vivienda

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	ASPECTOS PRELIMINARIES	5
	- Consejos y documentos.	6
3.	EL CONTRATO PRIVADO	7
	- Arras y cargas de la vivienda.	8
	- Gastos y puntos del contrato.	9
	- Cláusulas abusivas.	10
4.	LA ESCRITURA	11
	- Notaría e inscripción en el Registro.	12
	- Trámites.	13
	- Impuestos a pagar.	14
5.	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	15
	- Derechos de los solicitantes.	16
	- Admisión y anulación de solicitudes.	17
	- Subvenciones.	18
6.	VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	19
	- Derechos y garantías.	20
	- Información accesible para el consumidor.	21
	- Responsabilidad de los gastos.	22
7.	ARRENDAMIENTOS	23
	- Renta y fianza.	24
	- Derechos de arrendador y arrendatario.	25
	- Situaciones de finalización de contrato.	26
8.	HIPOTECA	27
	- Características y datos de la contratación.	28
	- Documentos necesarios para la tramitación.	29
	- Notario, Registro e impuestos generados.	30
9.	LA VIVIENDA EN LA RED	31

GUIA PRÁCTICA PARA LA COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA
Edita: Asociación de Usuarios y Consumidores de España Plaza Mayor.
Dirección: Estela Pérez Carretero.
Redacción: Gloria Corona Calvente.
Impresión: Argos Impresores.
Colabora: Rocío Fernández (diseño y maquetación), Auxiliadora Garrido.
Financia: Instituto Nacional de Consumo.

La vivienda está considerada, tal y como recoge el artículo 47 de la Constitución Española, como un bien de primera necesidad. Por ello, se debe hacer todo aquello dentro de nuestras posibilidades para facilitar su acceso.

La vivienda constituye en la actualidad una de las prioridades básicas de la sociedad, pues el acceso a ella, por compra o arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de enorme trascendencia en la vida del consumidor.

Ante las actuales condiciones del mercado, se hace difícil que muchas personas puedan acceder a la vivienda, si no poseen una información suficiente, detallada y relativamente sencilla de las posibilidades que las administraciones, tanto estatal como autonómicas, ofrecen a través de ayudas y subvenciones para su adquisición.

Esta es la principal razón de la ejecución de esta guía, que trata de facilitar a los consumidores españoles todas aquellas informaciones relativas a la adquisición de una vivienda mediante la compra o el arrendamiento.

El Real Decreto 515/1989, sobre protección de los consumi-



dores en cuanto a la compra-venta o arrendamiento de vivienda, vino a desarrollar la Ley 26/1984 de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios que consagra como derecho básico de los consumidores y usuarios el relativo a la información, que ha de ser suministrada a los consumidores en la adquisición o arrendamientos de viviendas, que están obligados a dar aquellas empresas profesionales dedicados a esta actividad.

Conviene destacar que todos los datos que se incluyan en la oferta o promoción serán exigibles aunque no figuren en los contratos. Es muy importante, por ello, guardar todos los folletos o propaganda sobre la vivienda para poder exigir el cumplimiento de lo ofertado.

Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público la siguiente información:

- ◆ Datos identificativos del vendedor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el Registro Mercantil.
- ◆ Planos de la vivienda, emplazamiento de sus instalaciones de redes eléctricas, agua, gas y calefacción.
- ◆ Descripción de la vivienda con su superficie útil.
- ◆ Materiales empleados en la construcción, así como aislamientos térmicos y acústicos.
- ◆ Inscripción en el Registro de la Propiedad.
- ◆ Copia de las autorizaciones exigibles legalmente para la construcción.
- ◆ Extracto de obligaciones o deudas de la vivienda.
- ◆ Los tributos que gravan la propiedad y el uso de la vivienda.

◆ Forma en la que se va a documentar el contrato tanto con sus condiciones generales y especiales.

◆ La información deberá contener de forma detallada y clara el precio de la vivienda.

◆ En el caso de que la vivienda no se encuentre terminada se tendrá a disposición del público y autoridades competentes la copia del documento donde se formalizan las garantías.

◆ Cuando se firme el contrato el comprador tiene derecho a recibir a costa del vendedor los documentos referidos anteriormente.

◆ El contrato de compraventa o arrendamiento deberá estar redactado con claridad y sencillez.

◆ El incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en el presente Real Decreto se considerará infracción en materia de protección al consumidor, de acuerdo en lo establecido en el artículo 34 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

◆ Conviene destacar que la elección del notario corresponde al consumidor.



Tener claro el tipo de vivienda que se quiere comprar es fundamental.

Existen muchos tipos de vivienda que responden a diferentes necesidades del consumidor. Otro aspecto importante pasa por considerar si se quiere una vivienda nueva o usada o bien si pretende la construcción de una nueva.

Una vez decidido el tipo de vivienda comenzará la elección de la zona.

En dicha elección influyen dos factores fundamentales: el entor-

no y las posibilidades económicas. La elección estará principalmente motivada por las relaciones o por la valoración social que tenga el comprador.

En caso de no conocer la zona debería recorrerse con detalle, pues la ubicación de la vivienda es muy importante. No todos los emplazamientos de un mismo barrio son iguales ni tampoco lo son todas las viviendas de un edificio. Dentro de cada edificio se debe tener en cuenta la orientación de las distintas estancias.

Consejos importantes al visitar una vivienda

- ◆ No deje de visitar todas las instalaciones.
- ◆ Asegúrese de la superficie real de la vivienda.
- ◆ Valore la iluminación y compruebe que funcionan los servicios esenciales.
- ◆ Preste atención a la existencia de grietas, humedades o desperfectos.
- ◆ Visite la vivienda y su entorno a diferentes horas del día, y en distintos días de la semana.
- ◆ Solicite información al conserje y/ o vecinos sobre la vivienda, el edificio y las relaciones de vecindad existentes.

Documentos que se deben examinar antes de la firma

- ◆ Escritura del vendedor. (Documento firmado ante notario).
- ◆ Estado de cargas de la finca. (Es necesario solicitar información en el Registro de Propiedad).
- ◆ Situación del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, (la conocida contribución urbana).
- ◆ Importe de gastos de comunidad y estado de pago de cuotas ordinarias o extraordinarias.
- ◆ Comprobación prioritaria de que la vivienda está al corriente de pagos y gastos, ya que en ciertos casos, la Ley obliga al comprador a hacerse cargo de ellos.





Aunque lo recomendable es firmar el contrato de compraventa directamente en un documento público (escritura ante notario), es frecuente que el comprador y el vendedor formalicen previamente la compraventa mediante la firma de un contrato privado.

Debe tenerse en cuenta que la firma de este contrato privado no convierte al consumidor en propietario de la vivienda hasta la firma de la escritura. Algunos de los aspectos a considerar en la

firma de un contrato privado pasan por asegurarse de la identidad de los vendedores y de que estos coinciden con las personas que figuran como propietarios en el Registro de la Propiedad, por lo que es necesario fijar un domicilio y procedimiento para posibles notificaciones. Igualmente, hay que determinar con claridad el precio y la forma de pago.

Una vez acordado el valor de la vivienda, propietario y comprador pueden pactar dar una señal o arras para reservar la vivienda.

Las Arras: ¿qué valor tienen al firmar un contrato?

Cuando se firma un contrato se suele abonar una cantidad como reserva o señal que se denomina **Arras**.

◆ El comprador entrega al vendedor una cantidad de dinero para que éste le reserve la vivienda por un tiempo determinado que generalmente se prolonga hasta la firma de la Escritura Pública. En estos casos, se debe pedir al vendedor un recibo donde conste la cantidad

entregada, expresando siempre que se deducirá del precio total.

◆ Si el comprador decide no comprar la vivienda puede perder el importe entregado.

◆ Si es el vendedor quien decide no realizar la venta deberá entregar el doble de la cantidad dada.

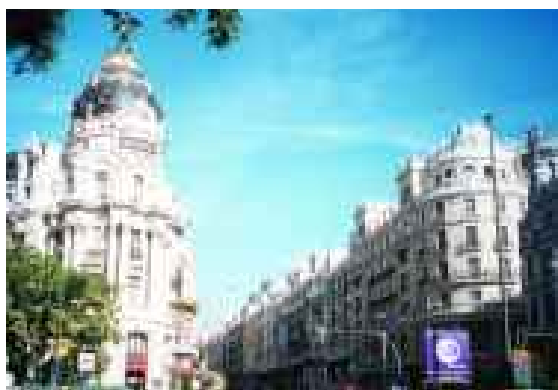
¿Qué hacer cuándo una vivienda tiene cargas?

A la hora de firmar un contrato privado, es imprescindible comprobar si la vivienda que se va a adquirir tiene alguna carga. En ese caso, se podrá actuar de dos formas distintas:

◆ **Cancelación.** El vendedor es quien debe pagar y cancelar toda carga antes de la firma de la escritura. También se puede pactar el

descuento del importe de las deudas pendientes del precio total.

◆ **Subrogación.** El comprador continúa con la hipoteca que existe sobre la vivienda. En este caso en el documento privado se hace constar que se deduce del precio total el importe de la deuda que asume el comprador.



¿Cómo se distribuyen los gastos de la compra?

En los casos en los que no se llega a un acuerdo entre las partes, la Ley distribuye el abono de los gastos de la siguiente forma:

◆ **Vendedor:**

- los gastos de cancelación de cargas pendientes.
- la escritura pública y la contribución.
- el impuesto sobre el incremento del Valor del Terreno.



◆ **Comprador:**

- la primera copia de la escritura.
- el impuesto de la transmisión (IVA o ITP y AJD).
- la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

Los gastos de gestor, asesor, abogado, agente de la Propiedad Inmobiliaria, tasador, etcétera, correrán por cuenta de cualquiera de las partes que contraten sus servicios.

Todo contrato será elaborado por las dos partes y en él se señalarán las condiciones pactadas verbalmente, incluyendo los siguientes aspectos:

- ◆ **Título** de la propiedad.
- ◆ **Descripción** de la vivienda
- ◆ **Precio** total.
- ◆ Forma de **pago, cuantía y fecha** de vencimiento.

Para no olvidar ...

- ◆ **Indicación** de cargas sobre la vivienda. En caso de estar libre de ellas se hará constar.
- ◆ **Fecha** en la que se firmará la escritura pública, señalando quien correrá con los gastos.
- ◆ **Penalizaciones** si no se cumple el contrato por cualquiera de las dos partes.

Claúsulas abusivas que se pueden encontrar en la firma del contrato

A la hora de firmar un contrato de compraventa, es posible que el comprador encuentre algunas cláusulas abusivas como las siguientes:

- ◆ Derecho de interpretar o modificar el contrato atribuido al vendedor.
- ◆ Fechas de entrega indicativas o condicionadas a voluntad del promotor.
- ◆ Conformidad del comprador de hechos que no conoce.



Antes de la firma se modificarán los apartados que no queden claros para las partes

- ◆ Autorización para subir el precio de la vivienda.
- ◆ Adquisición de bienes o servicios complementarios que no han sido solicitados por el comprador.
- ◆ Pago obligado por reformas que no se han acordado.
- ◆ Cobro de gastos bancarios no generados por el comprador.
- ◆ Renuncia a elegir notario.
- ◆ Es importante que el comprador entienda claramente lo que va a firmar, por lo que debe revisar el contrato antes, pues es antes de este momento cuando se deben realizar los cambios de las condiciones con las que no esté de acuerdo.



La escritura es el contrato de compraventa formalizado ante notario. La firma de la escritura es el momento cumbre de la adquisición de la vivienda: se abona la totalidad o el resto del precio de la compra y se reciben las llaves de la vivienda, convirtiéndose el comprador en el nuevo propietario.

La intervención de un profesional cualificado, el notario, garantiza la legalidad y la corrección de la operación. El comprador no debe conformarse con acudir a la

notaría el día de la firma. Tiene el derecho de ver la escritura al menos con tres días de antelación. Para ello hay que avisar a la Notaría de la intención de revisar el documento para que se conceda una cita.

Con esta revisión se comprueba que no hay diferencias entre lo que se acordó y lo que se va a firmar. En caso de existir diferencias se informará al notario para que modifique lo que corresponda, avisando al vendedor para evitar problemas el día de la firma.

Una vez en la Notaría...

El comprador debe notificar al notario que, haciendo uso del derecho recogido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, desea que el vendedor declare que está al corriente de los pagos de la Comunidad de Propietarios o que los adeuda.

◆ Así, éste aportará una certificación sobre las deudas con la Comunidad de Propietarios para que el notario autorice la firma de la escritura (a no ser que el comprador libere de esta obligación al vendedor).

◆ La firma de la escritura supone la entrega de llaves. En caso de que no se hubieran entregado, el comprador tiene derecho a que le sean entregadas en ese momento. El comprador en este momento toma posesión de la vivienda.

◆ Una vez firmada la escritura el notario no entrega la Escritura auténtica. Si se desea una copia debe comunicárselo al notario con antelación.

Documentos necesarios para la inscripción de la escritura en el Registro

◆ Original de la escritura de compraventa de la vivienda.

◆ Solicitud de inscripción.

◆ Carta de pago de los distintos impuestos.

◆ Copia simple de la escritura o

en su defecto, fotocopia compulsada del original.

◆ Cantidad de dinero para cubrir los honorarios del Registrador y los impuestos. Se entregará el recibo y se liquidará posteriormente devolviendo lo que sobre o reclamando la cantidad que falte.

Trámites necesarios posteriores a la escritura

Una vez que se haya firmado la escritura de compraventa, el nuevo propietario debe realizar los siguientes **trámites y obligaciones**:

◆ **Inscripción** en el Registro de la Propiedad. Es un requisito imprescindible para dejar constancia escrita de la titularidad de los

bienes. La presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad corre por cuenta de la Notaría, que se encarga de la gestión de todos los trámites.

◆ De esta forma, después del registro de la escritura, el propietario tiene la obligación de **reclamar** tanto las facturas originales del notario, como las del gestor y del Registro de la Propiedad.



En la comunidad de vecinos...

◆ **Identifíquese** como nuevo propietario y facilite un domicilio para cualquier notificación.

◆ **Suministros.** No olvide poner a su nombre los suministros que afecten a su vivienda (gas, luz, teléfono, ...).

◆ **Documentación y facturas.** Debe conservar todos los documentos, justificantes, garantías y facturas de la adquisición.

Impuestos a abonar

Dentro de los gastos que se generan en la operación de compraventa, existen una serie de impuestos:

◆ Impuestos sobre la Transmisión de Inmuebles:

-Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Grava las transmisiones de la vivienda cuando esta se realiza por el promotor. El tipo impositivo es del 7 por ciento y lo paga el comprador.

-Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). Grava las transmisiones de la vivienda cuando ésta se realiza entre particulares.

**Transmisión,
plusvalía y
bienes, son
los tres tipos
de impuestos
a pagar**



En términos generales, asciende a un siete por ciento de la venta de vivienda, aunque puede variar dependiendo de la comunidad autónoma donde esté situada la vivienda.

-Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Grava los documentos notariales, en este caso la escritura de compraventa. Su cuantía es del 0,5 por ciento y lo paga el comprador.

◆ **Plusvalía:** Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos: Impuesto de carácter municipal. Grava el incremento de valor de la vivienda que se produce al transmitirse. Su cuantía es variable y lo paga el vendedor.

◆ **Impuesto de Bienes Inmuebles.** Grava la titularidad de la vivienda. El vendedor debe estar al corriente de dicho impuesto antes de transmitir la vivienda.



Las Viviendas de Protección Oficial (VPO), son aquellas a las que el Estado o la Comunidad Autónoma dota de determinadas ayudas económicas, tanto al comprador como al promotor, siempre que cumplan con los requisitos exigidos por la normativa vigente.

El documento que acredita la condición de Vivienda de Protección Oficial es la cédula de calificación definitiva.

Dicho documento contiene los datos, condiciones y regímenes de la protección de las viviendas y será entregado a cada comprador.

El régimen legal al que están acogidas estas viviendas durará treinta años a partir de la fecha de calificación definitiva. Dicha vivienda no podrá ser transmitida sin pedir antes autorización y devolver el importe de la subvención. Además deberá abonarse los intereses derivados.

Derechos del propietario adquiridos tras la firma del contrato de compraventa

Si se adquiere alguna Vivienda de Protección Oficial, se debe prestar atención a los siguientes aspectos:

- ◆ El valor máximo de venta de la VPO está legalmente limitado.
- ◆ La vivienda debe ocuparse en el plazo establecido y ser domicilio habitual y permanente.
- ◆ Es frecuente que existan limitaciones a la venta de estas vivien-

das, e incluso, prohibición de transmitir las durante cierto tiempo.

- ◆ Adquirir una Vivienda de Protección Oficial tiene ayudas económicas directas, préstamos subvencionados, así como rebajas fiscales y notariales.
- ◆ En cada región, la Administración Autónoma facilitará toda la información necesaria al comprador.

Solicitantes de ayudas para VPO

Podrán ser solicitantes de ayudas para la compra de VPO los mayores de edad o menores emancipados que cumplan con los siguientes requisitos:

- ◆ No ser titular o con derecho de uso o disfrute de otra vivienda del régimen de protección oficial.
- ◆ No haber sido titular o beneficiario en régimen de propiedad de

una vivienda, a no ser que haya sido privado del uso de la misma, bien por realojo urbanístico; vivienda sin condiciones de habitabilidad, etcétera.

- ◆ Empadronamiento en el término municipal o desempeño laboral en el término municipal.
- ◆ Ingresos familiares según la legislación aplicable.

Admisión de solicitudes

La adjudicación de las Viviendas de Protección Oficial se realizará en dos listados:

◆ **Listado de admitidos provisionalmente**, que contará con los datos personales del solicitante; promoción y tipo de vivienda por la que se presenta y puntuación obtenida según baremo que habrá sido aprobado y publicado.

◆ **Listado de excluidos provisionalmente**, en la que se especifican las causas de la exclusión del solicitante, y que pueden presentar reclamaciones en el plazo de diez días hábiles desde la publicación de

las listas. Una vez estudiadas y resueltas las reclamaciones se publicarán las listas definitivas de solicitantes admitidos y excluidos a las que se podrán presentar alegaciones en el plazo de diez días hábiles desde la publicación de las listas, pero sólo para corrección de posibles errores.

◆ A continuación se asignarán las viviendas a aquellos solicitantes con mayor puntuación en función del baremo que haya sido aprobado. En caso de que el número de solicitantes con la misma puntuación sea mayor al número de viviendas disponibles se resolverá a través de sorteo público.

Situaciones en las que se puede anular una adjudicación

◆ Cuando el solicitante haya dejado de cumplir algunos de los requisitos de acceso.

◆ Cuando no se cumpla con la obligación de comunicar cualquier modificación de los datos de la solicitud dentro de plazo estipulado.



Tipos de subvenciones

◆ Ayuda a la entrada (AEDE).

Cantidad que se recibe a través de la entidad financiera cuando se compra la vivienda.

◆ Subsidiación del préstamo (Capital e interés). Cantidad expresada en porcentaje de la cuota de amortización (pago total o parcial para la devolución de un préstamo) que el Estado abona.

En el sistema general de ayudas se contemplan dos tipos de fondos:

◆ AYUDAS GENERALES

La cantidad y duración de la subsidiación dependerá del nivel de ingresos familiares. Así, se contemplan dos tipos de subvenciones:

- Ayuda a la entrada (AEDE) y subsidiación del préstamo.

w Para ingresos familiares que no excedan de 1'5 veces el SMI (salario mínimo interprofesional), obtendrán un AEDE del 11 por ciento del precio de la vivienda y una subsidiación del 20 por ciento de la cuota mensual del préstamo durante diez años.

w Para ingresos familiares entre 1'5 y 2'5 del SMI, obtendrán un AEDE del 8 por ciento y una subsidiación del 15 por ciento durante diez años.

w Para ingresos familiares entre 2'5 y 3'5 de SMI obtendrán un AEDE del 5 por ciento durante 5 años.

w Para ingresos familiares entre 3'5 y 4'5 del SMI, no obtendrán AEDE y tendrán una subsidiación del cinco por ciento durante cinco años.

- Sólo subsidiación de préstamo sin ayuda a la entrada (AEDE):

w Para ingresos familiares que no excedan 1'5 veces el SMI (salario mínimo interprofesional), obtendrán una subsidiación del 40 por ciento durante diez años.

w Para ingresos familiares entre 1'5 y 2'5 del SMI, obtendrán una subsidiación del 30 por ciento en diez años.

w Para ingresos familiares entre 2'5 y 3'5 del SMI, obtendrán una subsidiación del 15 por ciento a diez años.

w Para ingresos familiares entre 3'5 y 4'5, obtendrán una subsidiación del 5 por ciento a 5 años.

◆ AYUDAS ADICIONALES:

- Ayuda a la entrada (AEDE): son acumulables entre sí.

w Los jóvenes hasta 35 años, recibirán una cuantía adicional de 3.000 euros.

w Para familias numerosas, se hará en función del número de hijos: con 3 hijos recibirán una cuantía de 3.000 euros; con 4 hijos, 3.600 euros; con 5 hijos o más, 4.200 euros.

w Para otras circunstancias, recibirán una cuantía adicional de 900 euros.



La adquisición de una vivienda de nueva construcción plantea la necesidad de asegurar al comprador que dicha vivienda se construirá, que se entregará en el plazo previsto y que reunirá las características, instalaciones, servicios y calidades pactados.

Quien decide comprar una vivienda habitualmente entrega una cantidad en reserva. El siguiente paso será reunirse con la parte vendedora para firmar el contrato privado de compraventa.

El contrato debe reunir unos requisitos mínimos, entre ellos, estar redactado de forma clara y sencilla, respondiendo a los principios de buena fe y justo equilibrio.

Derechos tras la firma del contrato

◆ Si el contrato incluye cláusulas abusivas éstas quedan anuladas.

◆ Toda la información incluida en la oferta, promoción y publicidad es exigible aunque no conste en el contrato.

◆ En caso de duda sobre alguna de las cláusulas, la Ley interpreta a favor del consumidor.



◆ El incumplimiento de la normativa de protección al consumidor se considera una infracción sancionable con multa.

Garantías y derechos por daños sobrevenidos

◆ El **constructor y el arquitecto** son responsables, por un plazo que puede alcanzar quince años, si el edificio se arruina o tiene defectos graves.

◆ El **vendedor** también responde de los defectos ocultos menores por un plazo de seis meses desde la entrega.

◆ Además, la Ley de Ordenación de la Edificación impone a los **agentes de la construcción** la siguiente responsabilidad:

◆ Durante diez años, por daños materiales que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados u otros elementos estructurales que comprometan la resistencia.

◆ Durante tres años, por daños de los elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad.

◆ Durante un año, por daños que afecten a los elementos de terminación o acabado de la obra.

Información accesible para el consumidor

El consumidor, comprador de la vivienda, tiene derecho a contar con la siguiente información a la hora de comprar una vivienda



- ◆ **Datos** identificativos del vendedor, constructor y arquitecto.
- ◆ **Descripción** de la vivienda con planos y expresión de la superficie útil.
- ◆ **Descripción** general del edificio, zonas comunes y servicios accesorios; detalle y trazado de redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, así como de las medidas de seguridad contra incendios.

El comprador tiene derecho a contar con toda la información de la vivienda

- ◆ **Referencia** a los materiales y aislamientos empleados en la construcción.
- ◆ **Copia** de las autorizaciones y licencias administrativas.
- ◆ **Datos** registrables del inmueble.
- ◆ **Estatutos** de la comunidad.
- ◆ **Fases de la construcción** y fecha prevista para la entrega.
- ◆ **Precio total** de la venta incluyendo los honorarios de los intermediarios y el IVA.
- ◆ **Forma de pago.**
- ◆ **Copia** del documento que justifique estar garantizadas las cantidades entregadas por los compradores.
- ◆ **Modelo de contrato** y sus condiciones generales y especiales.

Por último, conviene recordar...



Que la Ley obliga al vendedor a contratar un seguro o aval bancario que garantice al comprador la devolución de las cantidades entregadas y sus intereses legales en el caso de que no se inicie la construcción o no llegue a buen fin.

Por ello es importante solicitar siempre la justificación del ingreso efectuado.

¿Quién corre con los gastos al comprar una vivienda nueva?

- ◆ Gastos de escritura (notaría): el vendedor se hace cargo de los gastos de otorgamiento de ella.
- ◆ El comprador se hace cargo de los gastos de la primera copia y los posteriores a la venta.
- ◆ Gastos de inscripción en el registro: corren por cuenta del vendedor.
- ◆ Gastos de cancelación de gravámenes: son responsabilidad del vendedor, a no ser que el comprador pacte hacerse cargo de ellos.
- ◆ Gastos de preparación de titulación: por cuenta del vendedor.
- ◆ Gastos comunes (comunidad, etcétera): el comprador.
- ◆ Gastos derivados de errores o defectos administrativos, etcétera: el vendedor.

El arrendamiento está regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994 de 24 de noviembre. El arrendador debe tener a disposición del público la información descrita en el apartado de compraventa, y los contratos de arrendamiento deberán cumplir los mismos requisitos.

El contrato de arrendamiento de vivienda puede ser escrito o verbal, aunque se aconseja que sea escrito para poder solucionar los problemas que puedan surgir. Asimismo, debe incluir unas cláusulas con las condiciones que van a existir mientras dure. Estas serán firmadas y conservadas por las dos partes.

La duración del contrato se pactará por las dos partes y se establecerá un mínimo de duración de cinco años. Si se pacta una duración menor, el contrato se prorrogará cada año hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario comunique la finalización del contrato con un mes de antelación.

Si pasados cinco años no hay intenciones de renovar el contrato con un mes de antelación a su fecha de finalización, el arrendamiento se prorroga anualmente



hasta un máximo de tres años más. El arrendador puede poner fin al contrato siempre que lo comunique con un mes de antelación a la fecha pactada o de cualquiera de sus prórrogas.

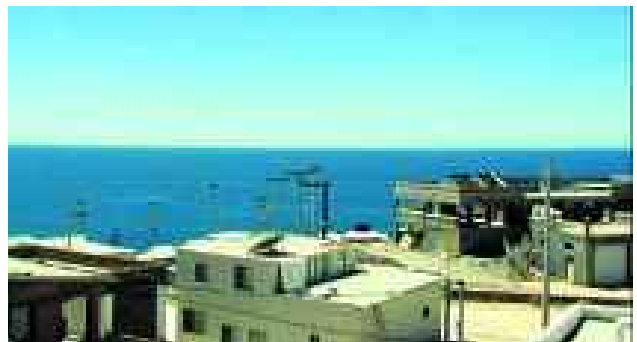
El arrendatario no puede abandonar la vivienda durante el tiempo que dure el contrato o cualquiera de sus prórrogas. Si lo hiciera, deberá indemnizar al arrendador por los perjuicios que le pudiera causar.

La Renta

- ◆ Será pactada libremente por las dos partes.
- ◆ Se podrá exigir el pago anticipado de una renta pero en ningún caso será de más de una mensualidad. Reclame siempre a través de recibos o de cualquier otro documento que lo justifique el pago realizado.
- ◆ El abono se realizará mensualmente y siempre durante los siete primeros días del mes, a no ser que se haya pactado lo contrario. Se efectuará en el lugar y condiciones que hayan acordado las dos partes.
- ◆ La renta solo podrá ser actualizada durante los cinco primeros años por el arrendador o el arrendatario en la fecha que cumpla el contrato cada año, aplicando el IPC (Índice de Precios al Consumo).
- ◆ A partir del sexto año se aplicará lo acordado por las dos partes y en caso de no acuerdo lo regirá el IPC.
- ◆ Cualquier subida en la renta debe ser notificada por escrito al inquilino indicando la causa.

El abono de la fianza

- ◆ Cuando se firma un contrato de arrendamiento el inquilino debe entregar una mensualidad de renta (denominada fianza).
- ◆ En caso de arrendamiento para un uso distinto al de vivienda será de dos meses de renta como fianza.
- ◆ Al finalizar el contrato, la fianza deberá ser devuelta al inquilino.



- ◆ En caso de haber existido algún incidente, el arrendador se la puede quedar por indemnización de daños y perjuicios.

¿Qué derechos y obligaciones se tienen?

El arrendador debe realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en buenas condiciones sin subir en ningún caso la renta. Sólo podrá elevarla cuando el deterioro sea causa del inquilino.

◆ El arrendatario tendrá que soportar las obras de mejora aunque sean molestas o le impida el uso de una parte de la vivienda teniendo derecho a la reducción de la renta en caso de que la obra dure más de 20 días y en proporción a la parte de la vivienda de la que no pueda hacer uso o a dar por concluido el contrato cuando la obra afecte a una parte considerable de la misma.

Cuando la vivienda sea inhabitable, el arrendador podrá suspender el contrato



◆ El arrendador debe tener conocimiento de las necesidades de reparación que tenga la vivienda. Previa comunicación al arrendador podrá realizar las obras que sean urgentes y exigir el pago.

◆ Cuando sea el arrendatario el que vaya a realizar obras deberá tener el consentimiento por escrito del arrendador. Si no se ha autorizado la realización de las mismas se podrá exigir que el estado de la vivienda sea similar al original cuando finalice el contrato.

◆ Se podrá suspender el contrato de arrendamiento sin tener que indemnizar al arrendador cuando la vivienda sea inhabitable.

◆ El arrendatario tendrá derecho a la adquisición preferente de la vivienda cuando el arrendador decida venderla.

Situaciones en las que se puede exigir la finalización de un contrato

El contrato se puede terminar por incumplimiento de obligaciones, bien por parte del arrendador o del arrendatario.

El **arrendador** puede finalizar el contrato por:

- ◆ Falta de pago de la renta u otras cantidades que se hayan establecido en el contrato.
- ◆ Falta de pago de la fianza.
- ◆ Arrendamiento de la vivienda a otra persona sin consentimiento del arrendador.



- ◆ Realización de daños o de obras no consentidas.
- ◆ Realización de actividades que sean molestas o peligrosas.
- ◆ Destinar la vivienda a otros usos.

El **arrendatario** puede finalizar el contrato por:

- ◆ No realización del arrendador de las reparaciones necesarias que mantengan la vivienda en buenas condiciones para habitarla.
- ◆ Actividades realizadas por el arrendador que no permitan el uso de la vivienda.
- ◆ El arrendatario tiene derecho de compra, de forma preferente, de la vivienda arrendada en el caso de que el arrendador decida venderla y siempre a precios de mercado

Arrendador y arrendatario pueden dar finalizado el contrato de arrendamiento



Existen distintas vías para financiar la compra de una vivienda.

En el **crédito personal** se debe justificar que se puede hacer frente a los pagos que se exigen mensualmente con los ingresos de que se disponen.

Por su parte, en la **cuenta ahorro vivienda**, los titulares ingresarán dinero en ella con el fin de usarlo para la compra de una vivienda. Su principal ventaja estriba en la desgravación del 15 por ciento del aporte anual. Se cuenta con un plazo de cinco años para invertir este dinero en la compra de una vivienda, y en caso de no hacerlo se pierde el derecho a la deducción.

Si se destina la cantidad ingre-

sada para otro fin que no sea la adquisición de la vivienda, se perderá la deducción que se haya tenido. Sólo habrá una cuenta vivienda por cada contribuyente.

El **Préstamo hipotecario** es un contrato a través del cual, el banco entrega una cantidad de dinero y se establece la forma en la que se ha de devolver. La hipoteca garantiza el importe del préstamo y los intereses y gastos que se puedan originar en caso de reclamación por impago. La hipoteca no desaparece aunque no se deba nada del préstamo hasta que se cancele con el consentimiento de la entidad financiera a través de escritura de cancelación presentada en el Registro de la Propiedad.



Características de la hipoteca

- ◆ Si el préstamo no se abona, el banco puede vender la vivienda hipotecada mediante subasta pública.
- ◆ La vivienda puede ser vendida a otra persona aunque tenga la

hipoteca, pero el comprador debe hacerse cargo del préstamo con el consentimiento de la entidad financiera. En caso de no consentirlo, sigue respondiendo de la deuda en caso de no pagarlo.

Datos de la contratación de la hipoteca

El proceso de contratación de un préstamo hipotecario está regulado por la Orden Ministerial 5-5-94 sobre transparencia de las Condiciones de los Préstamos Hipotecarios. Es importante conocer el tipo de interés nominal y la Tasa Anual Efectiva (TAE) cuando se va a solicitar un préstamo.

Para la tramitación del préstamo es necesario presentar la siguiente documentación:

- ◆ **DATOS PERSONALES:** fotocopia del DNI.
- ◆ **DATOS DE INGRESOS:** para

trabajadores asalariados: fotocopia de las tres últimas nóminas y declaración de la renta.

Para trabajadores autónomos: fotocopia de la declaración de la renta; contabilidad de la empresa; documentación que pruebe los ingresos.

- ◆ **DATOS SOBRE LA INVERSIÓN:** fotocopia del documento privado de compraventa, si lo hay; opción de compra; fotocopia de la escritura de propiedad (para viviendas usadas).

Tras analizar la documentación y realizar las comprobaciones, la entidad detalla las condiciones con las que se autoriza el préstamo.

En las condiciones económicas de todo préstamo hipotecario es necesario prestar atención al **plazo, importe y porcentaje de financiación**. El importe del préstamo se determina por la tasación. Conviene que se realice expresamente para el mercado hipotecario. En los folletos informativos de las entidades financieras aparecen varias sociedades de tasación. El tasador debe tener disponible los documentos necesarios para la tramitación del préstamo.

Documentos y conceptos importantes

◆ **Documentación necesaria.** Escritura de la propiedad; Planos de la vivienda; Proyecto, licencia de obra y última certificación de la obra. (Sólo si está en proyecto, construcción o rehabilitación); Cédula de Calificación Provisional. (Sólo viviendas de VPO) ; contrato de arrendamiento y recibo de la última renta que se haya pagado. (Sólo si está alquilado).

◆ **Cantidad a conceder y plazo:** la cantidad, que suele ser estándar, de financiación es del 80 por ciento del valor de la tasación. El plazo máximo que podemos encontrar de las operaciones es de hasta 30 años.

◆ **Tipos de interés:** el tipo de interés puede ser fijo, variable o mixto. El fijo queda pactado un interés para toda la duración del presta-

mo. El variable se revisa normalmente cada año y se toma como referencia un índice determinado. El mixto combina un periodo de tipo fijo con otro variable que se ajusta al mercado.

◆ **La TAE (Tasa Anual Equivalente):** Informa del coste efectivo de la operación (capital, intereses y comisiones)

◆ **Comisiones:** Según la entidad bancaria, se paga una comisión de apertura al establecer el préstamo para compensar los gastos de estudio y tramitación. También suele existir comisiones por cancelación anticipada total o parcial.

◆ **Interés de demora y resolución anticipada:** Se pactan al incumplir los pagos del préstamo y para el vencimiento anticipado.

Notario, Registro e impuestos generados

- ◆ La Notaría y el Registro tienen unos honorarios regulados por ley.

- ◆ El Notario da fe pública de las escrituras de compraventa y del préstamo hipotecario.

- ◆ El Registro facilita información de la situación de la vivienda (propietario, cargas) y certifica (cuando registre la escritura de compraventa) que es el propietario.

- ◆ El préstamo hipotecario genera una serie de impuestos.

- ◆ Actos jurídicos documentados: grava la escritura de la hipoteca.

- ◆ El comprador deberá pagar los impuestos de transmisión y de constitución de la hipoteca.

- ◆ El vendedor pagará la plusvalía y estar al corriente del IBI.



ORGANISMOS NACIONALES

- w Ministerio de Fomento
<http://www.mfom.es>
- w Instituto Nacional de Consumo
<http://www.consumo-inc.es>
- w Instituto Nacional de Estadística
<http://www.ine.es>
- w Asoc. Hipotecaria Española
<http://www.ahe.es>
- w Asoc. de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo
<http://www.a-v-s.org>
- w Ent. Pública Empresarial de Suelo.
<http://www.sepes.es>
- w Conf. de Coop. de Viviendas de España
<http://www.cepes.es>

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

- w Andalucía. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda.
<http://www.juntadeandalucia.es>
- w Aragón. Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón
<http://portal.aragob.es>
- w Asturias. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda
<http://www.princast.es>
- w Baleares. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda
<http://www.caib.es/sac1.htm>
- w Canarias. D. Gral. de la Vivienda
<http://www.gobcan.es>
- w Cantabria. D. Gral. de Urbanismo y Vivienda
<http://www.cantabria.es>
- w Castilla la Mancha. D. Gral. de Urbanismo y Vivienda
<http://www.jccm.es/default.htm>
- w Castilla León. D. Gral. de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio
<http://www.jcyl.es>
- w Cataluña. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda
<http://www.gencat.net>

- w Asoc. de Empresas Constructoras de ámbito Nacional
<http://www.seopan.es>
- w Asoc. de Promotores Constructores de España
<http://www.apce.es>
- w Col. de Arquitectos
<http://www.cscae.es>
- w Col. de Arquitectos Técnicos-Aparejadores.
<http://www.arquitectura-tecnica.org>
- w Col. de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
<http://www.consejocoapis.org>
- w Col. de Administradores de Fincas
<http://www.cgcafe.org>

- w Extremadura. D. Gral. de Vivienda
<http://www.juntaex.es>
- w Galicia. I. Galego da Vivienda
<http://www.xunta.es>
- w La Rioja. D. Gral. de Urbanismo y Vivienda
<http://www.larioja.org>
- w Madrid. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda
<http://www.madrid.org>
- w Murcia. Instituto de la Vivienda y Suelo de la Región de Murcia
<http://www.carm.es>
- w Navarra. D. Gral. de Ordenación del Territorio y Vivienda
<http://www.cfnavarra.es>
- w País Vasco. Dirección de Ordenación del Territorio
<http://www.euskadi.net>
- w Valencia. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda
<http://www.gva.es>
- w Ceuta. D. Gral. de Arquitectura y Vivienda
<http://www.ciceuta.es>
- w Melilla. D. Gral. de la Vivienda
<http://www.camelilla.es>

EDITA:

Plaza Mayor
WWW.APLAZAMAYOR.COM

COLABORA:



MINISTERIO
DE SANIDAD
Y CONSUMO



INC
INSTITUTO
NACIONAL
DEL CONSUMO