

Compraventa de viviendas

LO QUE HAY QUE SABER PARA COMPRAR UNA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

En la compra a un particular, el vendedor, al menos, debe aportar la siguiente documentación:

— Información registral de la propiedad del vendedor. Se puede solicitar del Registrador de la Propiedad una nota simple o un certificado de dominio y cargas.

— Recibo del pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

— Certificado de la comunidad de propietarios que acredite que el vendedor se encuentra al corriente de los pagos de la comunidad.

Además de estos trámites particulares en cada caso, el comprador debería cerciorarse en el Registro de:

- El nombre del propietario.
- Las cargas hipotecarias que existan.
- Los derechos que garantizan la hipoteca.

— La obligatoriedad de que el notario solicite una nota informativa del Registro para la escritura correspondiente, salvo acuerdo en contra de las partes.

Antes de comprar una vivienda de nueva construcción es ACONSEJABLE solicitar los siguientes documentos:

— *Licencia de obras en la que se certifique, por el técnico competente, que se han llevado a cabo según el proyecto que aprobó el Ayuntamiento.*

— *Licencia de primera ocupación del edificio.*

— *Cédula de habitabilidad.*

— *Inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva obra, donde se ha acreditado la existencia de los seguros impuestos por vicios o defectos en la construcción.*

Es imprescindible que el comprador de una vivienda efectúe los trámites necesarios para conocer el estado de la vivienda y quién es el propietario de la misma.

Cuando un mismo bien se vende a varias personas, el primero que lo inscriba en el Registro de la Propiedad será legalmente el propietario.

CUESTIONES PRÁCTICAS QUE HAY QUE TENER EN CUENTA AL ADQUIRIR UNA VIVIENDA

Existen unas pautas necesarias que hay que tener en cuenta a la hora de la adquisición de una vivienda y que resumimos en el siguiente cuadro.

CONSEJOS PRÁCTICOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

— *Antes de adquirir una vivienda hay que comprobar el Registro de la Propiedad.*

— *Para saber si una edificación cumple con los planes urbanísticos se puede comprobar en el Ayuntamiento.*

— *Cuando el vendedor incumple el contrato tiene que devolver al comprador las cantidades pagadas más la penalización indicada en el contrato.*

— *Los gastos de escritura corren por cuenta del comprador, salvo que se indique que los gastos son por Ley, en cuyo caso serán la mayoría a cargo del vendedor.*

— *La plusvalía la paga el vendedor, pudiendo acordarse en el contrato lo contrario.*

— *La inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, pero sí aconsejable frente a terceros.*

— *La nulidad de un contrato podrá solicitarse como máximo en cuatro años.*

— *Las acciones contra el aceptante de una letra impagada prescriben a los tres años.*

— *Cuando se realiza la escritura pública, se entiende que se ha entregado el piso.*

— *Si se vende un piso a varias personas se considerará como propietario el primero que lo inscriba en el registro de la propiedad.*

La Ley determina que el vendedor deberá pagar el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos y la mayor parte de los gastos de Notario.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR HASTA LA ENTREGA DE LA VIVIENDA AL NUEVO PROPIETARIO

El vendedor tiene unas obligaciones que debe cumplir en relación con la vivienda y de las cuales se debe responsabilizar.

El vendedor tiene obligación de:

- *Conservar y custodiar el piso hasta su entrega.*
- *Entregar el piso.*
- *Saneamiento en caso de vicios ocultos.*
- *Satisfacer determinados gastos e impuestos.*

a) Conservar y custodiar el piso

El vendedor está obligado, desde la perfección y hasta que se realice la entrega del inmueble, a conservar el inmueble objeto del contrato con la diligencia de un buen padre de familia.

b) Entregar el inmueble

Es la principal obligación del vendedor y consiste en entregar la posesión del inmueble vendido al comprador.

En la cesión de inmueble se utiliza una fórmula simbólica, la «entrega de llaves», para dar por realizada la entrega efectiva del piso por parte del vendedor al comprador.

c) Obligación de saneamiento para el caso de vicios o defectos que no estaban a la vista

El comprador puede ejercer la acción de responsabilidad por daños o vicios ocultos dentro del plazo de 15 años, llegando incluso a restituir al comprador el precio pagado por la vivienda más los intereses y gastos causados.

d) Gastos e impuestos

El vendedor está obligado, salvo pacto en contrario, a satisfacer los gastos de otorgamiento de escritura, todos los gastos necesarios para efectuar la entrega, así como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Por Ley existe una salvaguardia para los compradores de un inmueble, hasta que reciban el mismo.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR DE UNA VIVIENDA

Tanto comprador como vendedor asumen derechos y obligaciones en la compraventa de una vivienda.

El comprador está obligado a:

- Pagar el precio del inmueble.*
- Recibir el inmueble.*
- Abonar los gastos e impuestos.*

a) Pagar el precio del inmueble

El comprador está obligado a pagar el precio del inmueble en el tiempo y lugar fijados en el contrato. En el caso de

no fijarse, el pago se realizará al producirse la entrega del inmueble.

El comprador tiene la posibilidad de suspender el pago del precio cuando fuese perturbado en la posesión del inmueble adquirido o cuando tenga un fundado temor de sufrir esta situación. Esta suspensión se realizará hasta que cese esta perturbación.

b) Recibir el inmueble

El comprador está obligado a recibir el inmueble vendido.

c) Gastos e impuestos

El comprador, salvo pacto en contrario, debe efectuar el pago de los siguientes gastos e impuestos:

- Gastos de la primera copia de escritura en el Notario.
- Todos los gastos necesarios al otorgamiento de la escritura del préstamo e inscripción registral.
- Los impuestos correspondientes a la compra (IVA o Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, según se trate de primera o segunda transmisión, respectivamente).

Se puede pactar entre el comprador y el vendedor la asignación de los gastos incluyendo el pago de la plusvalía municipal.

VALIDEZ DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

En virtud del principio de libertad, el contrato de compraventa de la vivienda puede realizarse en documento privado. Sin embargo, el comprador tiene derecho a exigir la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad,

proporcionando de esta forma seguridad jurídica a su propiedad.

Dado el gran desembolso económico efectuado en la compra de una vivienda, no se deben correr riesgos y para ello hay que efectuar la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La escritura pública lleva aparejado la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El notario que interviene en la escritura está obligado a realizar un asesoramiento neutral entre ambas partes (comprador y vendedor).

El otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega del inmueble objeto del contrato.

Con la inscripción en el Registro de la Propiedad se obtiene la plena seguridad jurídica de la transmisión, eliminándose por medio del notario los pactos nulos, abusivos y los que tengan carácter personal. Así nuestro contrato goza de plena eficacia jurídica frente a terceros, debido al principio de inscripción registral.

Cuando formalicemos el contrato deberemos tener en cuenta todas las cláusulas establecidas en el mismo, para poder identificar aquéllas que sean abusivas según la práctica habitual, las cuales no tendrán ningún tipo de validez a efectos judiciales.

La inscripción en el Registro de la Propiedad evita problemas importantes que se pueden generar en el caso de que el vendedor tenga problemas y se le embarguen las propiedades, entre las que figurará la que se ha adquirido al reflejarse en el Registro de la Propiedad a su nombre.

Es necesario que inscribamos la adquisición de la vivienda en el Registro de la Propiedad para evitar problemas futuros.

OCASIONES EN QUE SE PUEDE RESCINDIR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

Las condiciones de rescisión de un contrato suelen definirse en las cláusulas del mismo, con el fin de dar mayor seguridad a las partes.

Se establecen las siguientes formas de resolución del contrato de compraventa de bienes inmuebles:

a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas

Cuando exista un contrato bilateral entre dos personas y se produzca el incumplimiento por una de las partes, quedará resuelta la obligación existente entre las partes, bien mediante el cumplimiento de la obligación o mediante la resolución del contrato.

b) Por pérdida del inmueble

Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido o se tuviesen motivos fundados de que se va a perder el inmueble y su precio, el comprador puede promover su resolución.

c) Por falta de pago

Mediante un requerimiento judicial por parte del vendedor.

d) Por cargas, vicios o defectos ocultos

Se puede pedir la rescisión del contrato si la finca estuviese gravada, sin previa mención en la escritura, con alguna carga o servidumbre, de tal forma que de haberlo sabido el comprador no hubiese adquirido el inmueble.

Si no son manifestados en la venta los vicios o defectos de la construcción, el comprador puede optar por la rescisión o por ser indemnizado de los daños o perjuicios.

Estas circunstancias deberán ser claramente probadas en el supuesto de que se tenga que rescindir por vía judicial.

Si compramos un piso con cargas o servidumbres que no se conocían por falta de información del vendedor, se podrá rescindir el contrato de compraventa.

DIFERENTES FORMAS DE PAGAR UNA SEÑAL

Arras o señal es un anticipo del pago mediante la satisfacción de una cantidad parcial del precio en concepto de «arras o señal». Si el comprador desiste en el contrato, perderá la cantidad abonada en concepto de señal. En el caso de desistir el vendedor, éste está obligado a devolver la cantidad duplicada.

Existe otra posibilidad que es la de efectuar la **compra aplazada** del bien, figurando la cantidad entregada como parte de dicha compra y no como señal. En este caso, el comprador o el vendedor podrán exigir a la otra parte que cumpla el compromiso de venta, sin que pueda solventarse con el pago de una indemnización.

Este último caso es el que se emplea para asegurar una compra de forma efectiva, siempre que se tenga clara, ya que obliga a ambas partes.

El pago de la adquisición podrá realizarse al contado. Si la finca está libre de cargas en el Registro, podríamos satisfacer íntegramente el precio convenido a la firma del contrato, ya que en otro caso deberemos descontar el importe de las cargas del precio.

En la compra sobre planos, la ley obliga al promotor, en el caso de incumplimiento del contrato, a garantizar al comprador la devolución de los pagos mediante un seguro.

En el caso de aplazamiento del pago, el vendedor garantiza el pago mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria, de forma que en caso de impago se subasta la finca.

El vendedor de un bien deberá tener presente que si concede aplazamiento del pago del piso, deberá poner una cláusula en la escritura de compraventa en la que se indique que si no se hace frente al pago, el bien volverá a su poder.

CONSEJOS PARA SOLICITAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Si no tenemos dinero suficiente para hacer frente al pago de la vivienda deberemos acudir a una entidad financiera para que nos proporcione el dinero necesario. Por otra parte, como veremos en la fiscalidad de la vivienda, el beneficio fiscal que se obtiene al solicitar un préstamo hipotecario es importante y nos ayudará a pagar menos a Hacienda.

Otra cuestión importante que hay que saber es que, como norma general, las entidades financieras conceden los préstamos hipotecarios por un importe equivalente al valor de tasación, siendo la cuantía máxima el 80 por ciento del valor del inmueble. Además, las cuotas mensuales de los préstamos no superan el 35 por ciento de los ingresos netos de la persona que solicita el préstamo.

CONSEJOS PARA SOLICITAR UN PRÉSTAMO

— *Pedir condiciones de financiación en diversas entidades financieras.*

— *Negociar las condiciones con la entidad, especialmente los intereses y comisiones.*

— *No pedir préstamos a corto plazo para financiar inversiones a largo plazo.*

— *Si se ha tenido alguna incidencia de pago, hay que comentarla aportando el justificante de su solución.*

— *Verificar en la firma las cláusulas de la póliza, comprobando que coinciden los intereses, las comisiones y el plazo.*

— *Si se puede, es preferible pedir un crédito personal en lugar de un préstamo, pues tiene menos gastos.*

— *Como norma general, los Bancos que disponen de gestión telefónica aplican mejores tipos de interés.*

La documentación necesaria para solicitar un préstamo es:

- Firma de declaración de bienes.
- Dos últimas nóminas.
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Declaración del Impuesto sobre el Patrimonio.
- Escrituras de propiedad de bienes inmuebles.
- En las sociedades se exigirá el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para conseguir el mejor préstamo hipotecario, deberemos solicitar información en diversas entidades financieras, estudiando todas las condiciones del mismo.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Las viviendas denominadas de protección oficial tienen que tener las siguientes características:

- Se tienen que dedicar a domicilio habitual y permanente.
- Tendrán una superficie útil máxima de 90 m².
- El titular no podrá tener otra vivienda de protección oficial.
- El titular no puede tener otra vivienda en la misma localidad.
- Los ingresos familiares ponderados serán inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Dichas viviendas disfrutan de beneficios especiales en relación con subvenciones y tipos de interés preferentes en los préstamos que se soliciten, concedidos por la Administración.

Cuando queremos adquirir una vivienda de estas características debemos considerar que no se le podrá poner el precio de mercado, dado que el precio es un precio tasado y que no puede ser modificado por las partes.

Si se quiere modificar la condición de Protección Oficial se deberá ir al organismo oficial correspondiente para saber los trámites que hay que realizar. Como norma general, deberán devolverse todas las cantidades de las que nos hemos beneficiado por tratarse de este tipo de viviendas.

En la compra de la vivienda debemos saber que existen algunos elementos comunes de los que nos corresponde una parte proporcional. Son elementos comunes de la vivienda los siguientes:

- El terreno del edificio.
- La estructura y los cimientos.
- Todas las instalaciones no individuales.
- Las fachadas, tejados y azoteas.
- El portal, escaleras, patios, ascensores, etc.

Las viviendas de protección oficial no tienen precio libre de venta, estando tasado el precio por el que se deberán escriturar y que es inferior al normal de mercado.

PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

Los **planes parciales de ordenación** son los documentos en los que se diseña la ordenación del terreno, con las posibilidades de construcción que se pueden realizar.

El contenido que deben tener los planes parciales de ordenación es el siguiente:

- Detalle de las posibilidades de edificación.
- Indicación de los terrenos que se dedicarán a parques y jardines.
- Distribución del terreno por usos.
- Señalización de centros culturales, docentes y asistenciales.
- Delimitación de la red de carreteras y otros servicios.
- Evaluación económica y etapas para el desarrollo del Plan.

Para un estudio sobre la creación de empresas o construcción de viviendas suele ser una información fundamental, dado que establece los parámetros especiales para determinar una posible rentabilidad.

Por otro lado, la **anotación preventiva de embargo** es una figura legal que nos permite dejar a buen recaudo un bien, mientras se resuelven las obligaciones del propietario de dicho bien, para evitar su venta.

La anotación preventiva de embargo puede ser solicitada por:

- El demandante en juicios.
- El titular de un mandamiento de embargo.
- La persona con sentencia ejecutoria a su favor.
- El demandante con sentencia de prohibición de enajenación.
- Los herederos, para garantizar su derecho hereditario.
- Otros casos que se fijen por Ley.

Para tener seguridad de cobro de una obligación, se puede solicitar al juez el embargo preventivo de bienes, para evitar el cambio de titularidad.