

# Vivienda I: Compra-Venta

1. ¿Qué información previa debo obtener para realizar una compra segura?
2. ¿Qué información se debe obtener antes de comprar una vivienda de segunda mano?
3. ¿Qué debe hacer antes de firmar el contrato de compraventa?
4. Celebración del contrato de compraventa: contrato privado y/o escritura pública
5. ¿Cuándo y cómo se debe pagar la vivienda?
6. Direcciones

## ■ ¿Qué información previa debo obtener para realizar una compra segura?

Los promotores o vendedores están obligados legalmente a suministrar una serie de datos a los compradores, quedando vinculados a su exigibilidad, a través de la publicidad que realizan.

Los promotores deben tener a disposición del público una serie de datos y documentos relativos a:

- La documentación de la empresa o promotora en el Registro Mercantil. Esto es la documentación jurídica y económica, así como la información sobre las personas inscritas y los representantes de la empresa o promotora.
- Plano general del emplazamiento de la vivienda.
- Plano de la vivienda.
- Garantías de las instalaciones.
- Descripción de la vivienda, con expresión de la superficie construida y su superficie habitable.
- Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.
- Los datos del Registro de la Propiedad. Con esto tendremos una breve descripción jurídica de la empresa, conoceremos quién o quienes son los propietarios y la existencias o no de cargas.
- El precio total de venta y forma de pago.

## ■ ¿Qué información se debe obtener antes de comprar una vivienda de segunda mano?

En este caso no está sometido a las normas y obligaciones de información anteriores. Pero debemos solicitar del vendedor la siguiente documentación:

- Información registral de la propiedad del vendedor o transmitente, la certificación da fe del contenido del Registro.
- El recibo de haber pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- El certificado del secretario de la comunidad de propietarios, que acredite que el vendedor está al corriente en el pago de los gastos de comunidad.

## ■ ¿Qué se debe hacer antes de firmar el contrato de compraventa?

### Comprobación directa de la situación física de la vivienda

Esta es una actuación elemental de la que no debemos prescindir, además cuando se trata de una finca o vivienda de segunda mano, es conveniente realizar esta comprobación asistidos de un profesional (arquitecto o aparejador).

Si la vivienda tuviera “vicios ocultos”, es decir, defectos que produzcan daños a medio o largo plazo, existe una responsabilidad del vendedor de reparar los imperfectos.

### Comprobación documental de la situación jurídica de la vivienda

El documento más importante para comprobar la situación jurídica de la vivienda es el certificado de titularidad y cargas del Registro de la Propiedad.

De este certificado debe resultar que la edificación a la que pertenece la vivienda está terminada, libre de cargas y de limitaciones y que es el vendedor es el verdadero propietario de la vivienda.

Debe realizarse la comprobación de la situación fiscal de la vivienda, que acredite haber pagado la última anualidad del IBI.

## ■ Celebración del contrato de compraventa: contrato privado y/o escritura pública

Un contrato de compraventa de una vivienda puede hacerse, en virtud del principio de libertad de forma, bien en documento privado, bien en documento público, es decir autorizado por notario. Sólo el contrato de compraventa que conste en escritura pública que, a su vez, se inscriba en el Registro de la Propiedad, proporciona al comprador la seguridad jurídica de que no será demandado en su propiedad, ya que queda asegurado e invulnerable frente a reclamaciones o demandas por razón de vicios o defectos en la titularidad del vendedor.

## ■ ¿Cuándo y cómo se debe pagar la vivienda?

El precio no debe reembolsarse íntegramente sin haber realizado previamente la comprobación documental.

FORMA DE PAGO, existen varias posibilidades:

- El anticipo del pago mediante una señal, que es el pago de una cantidad parcial del precio, para tener un compromiso.

En el supuesto de desistir del contrato, el comprador perderá tal cantidad, en tanto que si es el vendedor quien desiste, está obligado a pagar el doble de la señal pagada.

- Pago simultáneo o posterior a la firma del contrato, nos encontramos con tres supuestos:

1. Pago al contado, sólo en el caso de que la vivienda esté totalmente libre de cargas en el Registro. Debe pagarse íntegramente el precio convenido al firmar el contrato.



Cuando se hace un pago parcial a cuenta del precio en los casos de compra sobre plano, cuando todavía el edificio no está construido, la Ley obliga al promotor a garantizar al comprador la devolución total de tal cantidad en caso de incumplimiento del contrato.

2. Precio aplazado, si una parte del precio se aplaza, a pesar de no existir carga alguna, mediante:
  - Condición resolutoria, de forma que si el comprador no paga en el plazo acordado, la vivienda vuelve a ser de propiedad del vendedor.
  - Hipoteca, de forma que en caso de impago la finca se subasta para pagar al vendedor.
3. Subrogación de las cargas preexistentes. Especialmente en el caso de que la vivienda vendida esté hipotecada, puede ser útil la subrogación. En estos casos, el vendedor verá disminuido el precio en el importe de la parte del préstamo hipotecario que esté pendiente de amortizar o devolver, en tanto que el comprador puede financiarse con cargo a esa misma hipoteca. Hay que tener en cuenta que en el caso de que se trate de una hipoteca que se encuentre en fase de ejecución judicial, es imprescindible extremar las cautelas por parte del comprador, siendo preferible exigir la liberación previa de la finca.

## Direcciones

### **Registro Mercantil de Alicante**

Plz. Deportista Andrés Muñoz, 8 - 03003 Alicante

Telf: 965 92 64 91 / 81 70

Horario: 9:00 a 14:00. / 16:00 a 18:00.

### **Registro de la Propiedad**

C/ Arquitecto Morell, 19 - 03003 Alicante

Telf: 965 22 70 43

Horario: 9:00 a 14:00. / 16:00 a 18:00.

### **Dirección Territorial de Territorio y Vivienda de la Conselleria de Bienestar Social**

Avda. Aguilera, N° 1 - 03007 Alicante

Telf PROP: 012

Horario de atención al público de lunes a viernes de 9:00 a 14:00.

Horario de tarde de lunes a jueves de 17:00 a 19:00.

### **Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. IVVSA**

C/ Gerona, 4 - 03001 Alicante

Telf: 965 93 45 40

Horario de atención para viviendas de protección oficial: 9:00 a 14:00.

Horario de atención para viviendas sociales: 9:00 a 14:00.

# Vivienda II: Derechos y deberes del comprador

1. Importancia de la adquisición de una vivienda
2. Derechos básicos del comprador
3. Deberes básicos del comprador
4. Impuestos relacionados con la compra-venta de viviendas
5. Préstamo hipotecario
6. Legislación de referencia
7. Oficinas y registros
8. Direcciones web de interés



## ■ Importancia de la adquisición de una vivienda

La adquisición de una vivienda es una de las inversiones más importantes que realiza una persona a lo largo de su vida, tratándose de un procedimiento complejo en el que deben tenerse en cuenta multitud de aspectos, sobre todo si dicha adquisición se realiza en un país distinto, con una lengua, unas leyes y unas costumbres diferentes.

Dentro de las cuestiones relacionadas con la compra-venta de una vivienda, a parte de las ya abordadas en nuestro anterior tríptico, deben considerarse las relativas a los derechos y obligaciones que corresponden a comprador y vendedor, tanto las de orden económico (Impuestos, financiación bancaria, gastos asociados...), como las de índole administrativo.

En todo caso debemos tener en cuenta que podremos obtener información y asesoramiento directo sobre nuestro caso en las diferentes oficinas y organismos públicos, sin perjuicio de la posible consulta y encargo de gestión a empresas y profesionales especializados, lo cual, en cuestiones tan relevantes como la adquisición de una vivienda, es especialmente recomendable.

## ■ Derechos básicos del comprador

**El comprador de una vivienda tiene derecho a:**

- Que se le entregue la vivienda en las condiciones acordadas. Si hubiesen defectos ocultos podrá reclamar por ellos posteriormente.
- Exigir que la compra-venta se recoja en escritura pública. Es muy recomendable ejercer este derecho, pues la escritura hecha ante notario aporta mayor seguridad jurídica y permite una mejor defensa de los intereses de las partes.
- No entregar cantidades de dinero que no consten en el contrato privado o en la escritura pública de compra-venta. Estas entregas, conocidas como "dinero negro", además de ser una práctica ilegal por la que pueden imponerse sanciones fiscales y de otro tipo, tienen un alto riesgo de no ser recuperadas si finalmente la operación no se cerrase o hubiera de resolverse el contrato.
- Elegir libremente al notario ante el cual realizar la escritura pública de compra-venta.
- No soportar los gastos que corresponden al vendedor.
- Elegir libremente la entidad de crédito con la que contratar el préstamo hipotecario en caso de suscribir uno (no es obligatoria la subrogación en el préstamo hipotecario del vendedor).
- Cualquiera de las partes podrá ser asistida por un intérprete en el acto de firma de escritura pública. Los gastos del intérprete corresponderán a la parte a la que preste servicios.

## ■ Deberes básicos del comprador

**El comprador de una vivienda tiene la obligación de:**

-Abonar el precio fijado en el contrato privado o en la escritura de compra-venta. Las fórmulas de pago del precio son variadas\* (ver Vivienda I), pero siempre ha de solicitarse que nos sea entregado un documento escrito en el que consten las cantidades entregadas, el concepto del pago, la identidad del pagador y del cobrador, la fecha y el lugar.

-Abonar los correspondientes impuestos ante las diferentes Haciendas Públicas. A este tema nos referimos en el siguiente apartado.

-Abonar los gastos de notario que le correspondan: legalmente los gastos de otorgamiento de escritura pública ante notario serán de cuenta del vendedor y los de primera copia y demás gastos de notaría posteriores a la venta de cuenta del comprador, aunque cabe pactar otra distribución distinta.

-Abonar los gastos de inscripción de la escritura de compra-venta en el Registro de la Propiedad si finalmente se decide inscribirla. Si la compra-venta de la vivienda se hace en escritura pública es muy recomendable inscribir dicha escritura en el Registro de la Propiedad, pues así, entre otras ventajas, evitaremos que el anterior propietario pueda utilizar la vivienda como garantía de sus deudas. La escritura de compra-venta se inscribirá en el Registro de la Propiedad que corresponda a la localidad en la que se encuentre la vivienda.

-Cambio de titular catastral: el comprador, en un plazo de 30 días hábiles de la firma de la escritura pública de compra-venta, debe presentar ante la Gerencia Territorial del Catastro solicitud de cambio de titularidad del bien adquirido. Para ello se utilizará el modelo de impreso 901 (bienes urbanos) o 903 (bienes rústicos). Los modelos pueden obtenerse por vía electrónica o en las oficinas del Catastro. Esta gestión puede realizarse también a través de algunos Ayuntamientos.

-Darse de alta o cambiar el titular ante las compañías de suministros: agua, luz, gas, telecomunicaciones... En estas compañías nos informarán sobre el modo y la documentación necesaria para llevar a cabo los cambios.

-Comunicar a la Comunidad de Propietarios de la que forme parte la vivienda, si es el caso, de la nueva titularidad de la misma y de una dirección a efecto de notificaciones.

## ■ Impuestos relacionados con la compra-venta de viviendas

**En la compra-venta de una vivienda se han de abonar los siguientes impuestos:**

**Vivienda nueva.** Si la vivienda se adquiere directamente del promotor o constructor el comprador habrá de abonar los siguientes impuestos:

1. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA): como en toda operación empresarial, el comprador deberá entregar al vendedor el importe correspondiente al IVA, estando obligado posteriormente el vendedor a ingresarlo en la Hacienda Pública. El porcentaje de IVA que se aplica a las viviendas es del 7% del valor de venta, porcentaje que también se aplicará a la compra de plazas de garaje y trasteros si se adquieren conjuntamente con la vivienda, tributando al 16% si se adquieren por separado.

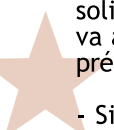
- 
2. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD): este impuesto supone el 1% del valor de venta de la vivienda, y habrá de abonarse a la Generalitat valenciana dentro de los 30 días hábiles posteriores a la firma de la escritura de compra-venta. Si la vivienda adquirida va a ser la vivienda habitual del comprador podrá obtenerse una bonificación tributando al 0,1%. Los garajes y trasteros, hasta un máximo de dos, adquiridos en el mismo acto que la vivienda podrán beneficiarse esta bonificación.

**Vivienda usada.** En el caso de segunda o posterior transmisión de una vivienda habrá de abonarse los siguientes impuestos:

- 
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP): este impuesto supone el 7% del valor de venta de la vivienda, y habrá de abonarse a la Generalitat Valenciana por el comprador dentro de los 30 días hábiles posteriores a la firma de la escritura de compra-venta. Tanto en este caso como en el del IAJD, si la Administración entendiese que el precio escriturado no se corresponde con el real de la vivienda procederá a exigir al comprador el pago de los impuestos dejados de ingresar, esto se denomina "liquidación complementaria".
  2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) o plusvalía: se trata de un impuesto que cobra el Ayuntamiento donde se encuentre la vivienda vendida aplicando un porcentaje al incremento de valor de una vivienda desde que se adquirió hasta que se vende. El porcentaje varía según el municipio. En algunos municipios no se abonará este impuesto si no ha transcurrido un año entre la adquisición y la posterior venta de la vivienda. En principio el obligado al pago es el vendedor, aunque puede pactarse que lo abone el comprador. Debe abonarse en los 30 días siguientes a la firma de la escritura pública. Si el vendedor fuera una persona no residente en España el obligado al pago de este impuesto será el comprador.
  3. Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (IRNR): cuando el vendedor de la vivienda no tenga residencia en España, el comprador deberá retener el 3% del valor de la compraventa e ingresarlo, por medio del modelo 211, en la hacienda del Estado en el plazo de 30 días hábiles desde la firma de la escritura de compra-venta



## ■ Préstamo hipotecario



- Cuando queremos adquirir una vivienda y no contamos con el dinero suficiente para pagar el precio, podemos solicitar a un banco o caja de ahorros que nos preste el capital que necesitamos. Como garantía de que se va a devolver el dinero prestado, la entidad financiera nos pedirá que vinculemos la vivienda adquirida al préstamo, esta vinculación se realizará por medio de una hipoteca. Es lo que se denomina préstamo hipotecario.

- Si necesitamos solicitar un préstamo hipotecario es importante acudir a varias entidades de crédito y comparar las ofertas de cada una de ellas. Podemos subrogarnos en el préstamo que tuviese el anterior propietario, es decir, sustituirlo.

**- A la hora de contratar un préstamo hipotecario hemos de fijarnos principalmente en los siguientes elementos:**

- 
1. Tipo de interés. Si el mismo es variable o fijo y, si es variable, que será lo más habitual, determinar el indicador conforme al cual se realizarán las modificaciones (euribor, mibor, etc.)



## 2. Plazo de devolución del préstamo

3. Comisiones y cuantía de las mismas. Existen distintos tipos de comisiones en un préstamo hipotecario, el porcentaje de las cuales, incluso su eliminación, pueden negociarse. Están, entre otras posibles, la comisión de apertura y las de cancelación parcial o total del préstamo.

4. Debemos ver también que la entidad bancaria puede querer imponernos otro tipo de obligaciones, por ejemplo: domiciliación de nóminas, domiciliación de recibos, contratación de seguros etc.

- Debemos tener en cuenta que la cantidad que nos preste finalmente el banco será aproximadamente un 80% del valor de tasación de la vivienda. Además existen una serie de gastos que deben ser tenido en cuenta

1. Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados: 1% de la cantidad garantizada, no la efectivamente prestada, es decir que se incluye la cantidad solicitada, los intereses y costas.

2. Comisión de apertura: normalmente supone el 1% de la cantidad prestada

3. Tasación de la vivienda y estudio de cargas

4. Primas de los seguros asociados al préstamo

5. Gastos de notaría y registro. Los préstamos hipotecarios han de constituirse necesariamente en escritura pública y han de ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Si el préstamo se solicita para la adquisición de una vivienda, el mismo suele firmarse ante notario en el mismo acto en que se escrive la compra-venta

## ■ Legislación de referencia

- Código Civil

- Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946

- Reglamento Notarial, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944

- Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947

## ■ Oficinas y registros

- **Notarias y Registros de la Propiedad de Alicante**, cuyas direcciones pueden encontrarse en las páginas web abajo indicadas

- **Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección Territorial de Alicante**

Avda. Aguilera nº 1, CP 03007. Teléfono 012. Fax 965 936 777. Horario de atención al público de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas, y martes y jueves de 17:00 a 19:00 horas.



**- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Dirección Territorial Alicante**

C/ Churruca nº 25, CP 03003. Teléfono 012. Fax 965 126 414 Horario de atención al público de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas, y martes y jueves de 17:00 a 19:00 horas.

**- Gerencia Territorial del Catastro en Alicante**

C/ Reyes Católicos nº 39, CP 03003. Teléfono 965 135 890. Horario de atención al público de lunes a jueves de 09:00 a 17:30 horas y los viernes de 09:00 a 14:00 horas. Línea de Información Catastral teléfono 902 37 36 35, horario de lunes a viernes de 09:00 a 19:00 horas.

**- Concejalía con competencias en materia de Hacienda del Ayuntamiento correspondiente**



**■ Direcciones web de interés**



- Página donde encontrar información sobre las actividades notariales y direcciones y teléfonos de todas las notarías de España:

[www.notariado.org](http://www.notariado.org)

- Página donde encontrar información sobre las funciones del Registro de la Propiedad y las direcciones y teléfonos de todos los Registros de la Propiedad de España:

[www.registradores.org](http://www.registradores.org)

- Conselleria de Territorio y Vivienda:

[www.cma.gva.es](http://www.cma.gva.es)

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo:

[www.gva.es/c\\_economia/web/html/home\\_c.htm](http://www.gva.es/c_economia/web/html/home_c.htm)

- Dirección General del catastro:

[www.catastro.minhac.es](http://www.catastro.minhac.es)

- Página de la Administración Estatal de la Agencia Tributaria:

[www.aeat.es](http://www.aeat.es)