

# Guía práctica para la adquisición de VIVIENDA



Andalucía



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

En el primer capítulo de esta Guía veíamos como la compra es la opción más utilizada para acceder a una vivienda, a pesar de que los precios se hayan disparado a lo largo de los años. Según datos de Eurostat hechos públicos en junio de 2009, en 2007 el 83% de los hogares españoles poseían una vivienda en propiedad, mientras que la media europea sólo alcanzaba el 65%.

Los altos precios del alquiler, en combinación con un prolongado periodo de bajos intereses de los créditos hipotecarios, han afianzado esta preferencia por la compra, de la que las entidades financieras han procurado sacar beneficio con el diseño de nuevos productos hipotecarios que han ofrecido mayores incentivos, alargando el periodo de amortización de los créditos o añadiendo progresivamente nuevos servicios.



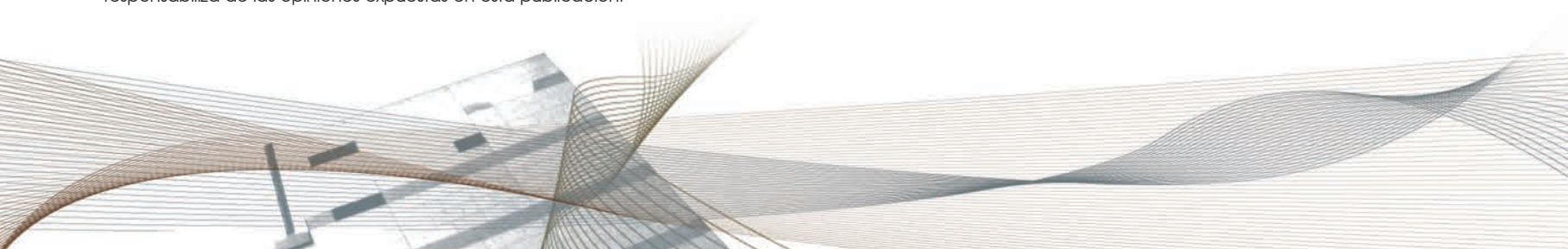
**EDITA:** UGT-ANDALUCÍA

**Depósito legal:** J-1542-2010

**ISBN:** 978-84-693-8976-8

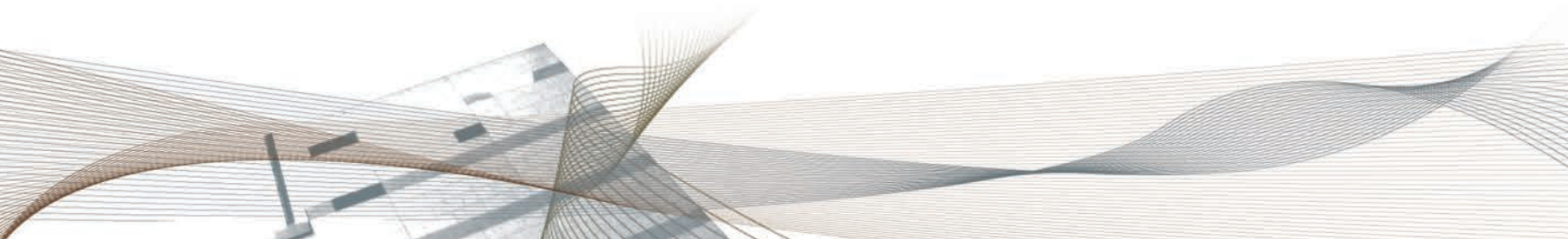
**Redacción y Diseño:** [www.knd.es](http://www.knd.es)

Publicación financiada por La Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La Consejería no se responsabiliza de las opiniones expuestas en esta publicación.



# Sumario

<b>Guía práctica para la adquisición de vivienda</b>	<b>1</b>
<b>Buscar vivienda</b>	<b>5</b>
Comprar a un particular	7
Intermediación inmobiliaria	7
Promotora inmobiliaria	7
Cooperativas de viviendas	7
Empresa Pública del Suelo (EPSA)	11
Empresas Municipales de Vivienda	11
<b>Comprobaciones y gestiones previas a la compra</b>	<b>13</b>
Publicidad	13
Información sobre el precio de venta	14
Compra sobre plano	19
A la hora de comprar una vivienda de segunda mano	19
Certificación Registral o nota simple	21
<b>Contratos privados dirigidos a la adquisición de vivienda</b>	<b>22</b>
Requisitos del contrato	23
Obligaciones de la parte vendedora	23
Cláusulas abusivas más frecuentes son	24
<b>La escritura pública de la compra</b>	<b>25</b>
Los gastos de la escritura	27
Registro de la Propiedad	27
Comprobación de los pagos realizados	28
<b>Fiscalidad</b>	<b>29</b>
<b>Consideraciones para el consumidor</b>	<b>31</b>
Garantía de la vivienda de nueva adquisición	31
Garantía de la vivienda de segunda mano	33



# Buscar vivienda

Comprar una vivienda requiere un esfuerzo económico importante. Por tanto, requiere una reflexión detenida que tenga en cuenta distintos factores:

## ¿Es la compra la mejor opción?

Informes técnicos y políticas públicas insisten en ampliar la práctica del alquiler frente a la compra. Generalmente se suele comparar el precio medio del alquiler con los plazos mensuales que se pagarían en caso de adquirir una vivienda. Pero deben tenerse en cuenta otros factores. Además de los que más adelante se detallan, se deben tener en cuenta con qué expectativas laborales se cuentan, si se prevé cambiar de ciudad, etc.



La adquisición suele aparejar un largo compromiso y una serie de inversiones adicionales en mejoras y equipamiento que no siempre se puede recuperar, sobre todo si se pretende materializar la inversión a corto o medio plazo.

## El precio de la vivienda

El precio de la vivienda libre oscila según su antigüedad, estado, localización, terminaciones o superficie. A la hora de realizar comparaciones, deberás tener en cuenta todos estos elementos.

## El tamaño de la vivienda

Es el factor que mayor influencia tiene sobre el precio de la vivienda. Deberás distinguir entre:

- **Superficie útil:** Superficie del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. A esto hay que sumar la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso

La vivienda es un bien social de primer orden cuya adquisición sigue siendo uno de los proyectos vitales más importantes para la ciudadanía andaluza



privativo (terrazas, miradores, tendederos, etc.) hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

De esta superficie hay que descontar la ocupada en planta por cerramientos interiores, fijos o móviles, elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 150 cm.

- **Superficie construida:** la suma de toda la superficie, incluidos los elementos que se dejaban al margen en el cálculo de la superficie útil.

### ¿Qué puedes pagar?

Las hipotecas suelen cubrir hasta un 80% del valor de tasación la vivienda. Tendrás que considerar por lo tanto dos factores:

Si dispones del dinero necesario para hacer frente:

Al menos, al 20% del valor de tasación de la vivienda, que tendrás que abonar tú.

A los impuestos que se derivan de la compra, a los que haremos referencia más adelante, pero entre los que destaca el 8% correspondiente al IVA<sup>1</sup> (si es primera transmisión) o de Impuesto de Transmisiones (si es de segunda mano).

Otros gastos derivados de la compra, a los que también

<sup>1</sup> La Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2010 establecía la modificación de los tipos de IVA a partir del 1 de julio de 2010 y con vigencia indefinida. Los tipos impositivos establecidos actualmente son:

- 8% con carácter general
- 4% cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

haremos referencia, como los gastos de tasación, notaría, registro, etc.

Gastos de intermediación, en caso de que la compra se haga a través de una inmobiliaria.

El equipamiento de la vivienda, que en algunos casos supondrán reformas, frecuentes sobre todo en la vivienda de segunda mano.

Si tus ingresos te van a permitir asumir el pago de las cuotas hipotecarias a las que te comprometas.

En los últimos años, con frecuencia las tasaciones han superado al valor de compraventa, por lo que por lo que en ocasiones la hipoteca concedida ha permitido costear hasta el 100% de los gastos de compra. Sin embargo, la tendencia actual de las entidades financieras es reducir su nivel de riesgo, lo que implica endurecer las condiciones de concesión de créditos. Las malas condiciones del mercado inmobiliario, por otro lado, han propiciado la caída en las valoraciones de las tasaciones.

### Cuenta ahorro vivienda

Se trata de una fórmula de ahorro específica para la adquisición de vivienda exclusiva: el dinero en ella depositado sólo puede destinarse a la adquisición, construcción o rehabilitación de la primera vivienda habitual, por lo que no pueden domiciliarse pagos ni emplearse el dinero en otros fines.

Una persona sólo puede disponer de una cuenta.

Como principal ventaja de este sistema de ahorro hay que mencionar que las aportaciones realizadas a la Cuenta de Ahorro Vivienda pueden deducirse de la base imponible de la Declaración de la Renta, con un máximo de cuatro años desde la fecha de apertura de la cuenta.



## Comparar

Todas estas cuestiones tienen una evidente conclusión: antes de tomar una decisión es necesario estudiar distintas opciones y comparar.

No resulta aconsejable tomar una única oferta como definitiva, sino contar con un abanico de opciones que nos permita elegir y negociar en las mejores condiciones posibles.

## Comprar a un particular

Muchas personas propietarias evitan gastos de intermediación poniendo en venta su propiedad a través de anuncios en portales de internet y revistas especializadas, periódicos o, simplemente, mediante el boca a boca.

Sólo es posible cuando la vivienda se vende en segunda o tercera transmisión.

Necesitarás de ciertos conocimientos legales para evitar consecuencias indeseadas en la operación.

## Intermediación inmobiliaria

Se trata de personas con experiencia y conocimientos sobre el mercado inmobiliario. No tiene por qué tener una titulación específica, pues la actividad de intermediación inmobiliaria se liberalizó en junio de 2000.

Debe hacer una valoración adecuada del precio de la vivienda, de acuerdo con su estado y situación.

Ofrecen una base de datos de viviendas disponibles, tanto nuevas, como en construcción o de segunda mano y la opción de visitarlas. Asesoran, además, sobre la compra y la financiación.

A cambio de sus servicios, cobran una comisión que oscila entre el 3 y el 5% sobre el precio de venta que debería pagar la parte vendedora, pero que habitualmente viene incrementado en el precio final de la vivienda. En otras ocasiones, la agencia intermediaria cobra a ambas partes o fija un precio con la parte vendedora y se queda con la diferencia al alza con el precio final de venta.

No tienes obligación de firmar ningún documento que te comprometa con la agencia intermediadora, pues esta obligación corre por cuenta de la parte vendedora.

## Promotora inmobiliaria

La promotora inmobiliaria es la empresa que promueve la construcción de la vivienda. Ofrecen viviendas en plano o en construcción, directamente o a través de intermediadores inmobiliarios.

La promotora está obligada a facilitar información sobre la vivienda en venta y está sujeta a garantía.

## Cooperativas de viviendas

Un grupo de personas pueden agruparse y formalizar una cooperativa para construir exclusivamente sus propias viviendas



o locales. En Andalucía, las Cooperativas de Vivienda están reguladas por la **Ley 2/1999**, de 31 de marzo, de **Sociedades Cooperativas de Andalucía**.

Los estatutos sociales de la Cooperativa pueden prever que quienes se hayan asociado a la misma accedan a la vivienda mediante:

- La transmisión de la propiedad.
- La cesión de uso y disfrute: la propiedad seguiría siendo de la Cooperativa. Sus estatutos deberán establecer qué normas de cesión deberán seguirse y cuáles serán los derechos y los deberes de quienes la disfruten.

También podrán regular la cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios o socias de otras cooperativas que hayan previsto esta modalidad.

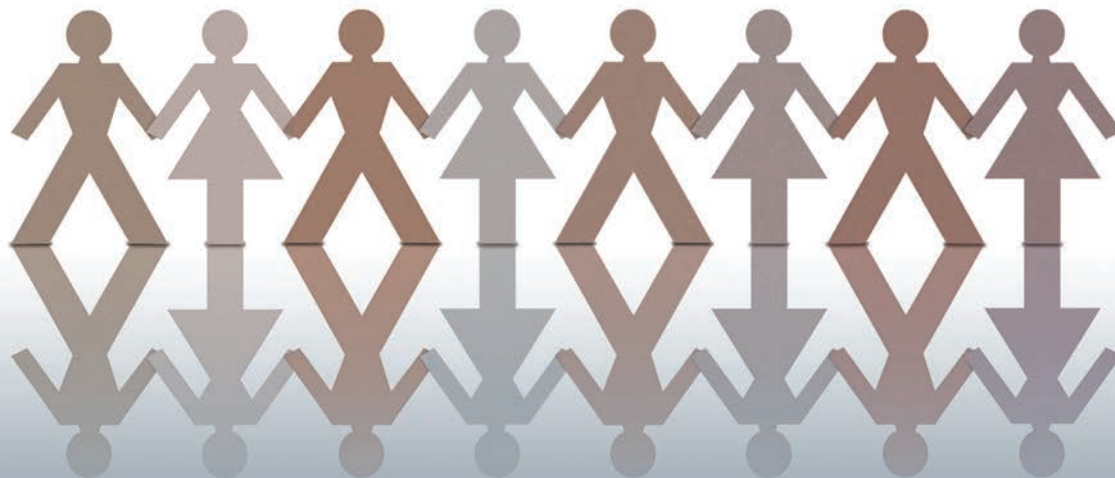
○ **Pueden formar parte de una cooperativa:**

- Personas físicas.
- Entes públicos.
- Otras entidades sin ánimo de lucro.

El número de socios ordinarios que la constituyan debe ser igual o superior al 50% de las viviendas promovidas por la Cooperativa.

○ **Los órganos de gestión de la cooperativa: el Consejo Rector:**

Las personas miembros del Consejo Rector no pueden simultanear el cargo en otras cooperativas de vivienda y no pueden percibir remuneración alguna por su cargo. Por otro lado, el Consejo Rector no podrá otorgar poderes parciales a familiares directos de las personas que





pertenezcan al Consejo.

○ **Reembolso de cantidades en caso de causar baja en una cooperativa de vivienda:**

Cuando los estatutos de la Cooperativa así lo prevean, podrá aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las construcciones, las deducciones a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 84 hasta un máximo del 50% de los porcentajes que en el mismo se establecen.

El reembolso de dichas cantidades, así como de las aportaciones al capital social, se efectuará en el momento en que el socio que causó baja sea sustituido, en sus derechos u obligaciones, por un nuevo socio o en los plazos establecidos con carácter general en el artículo 84.2.c) de la Ley de cumplirse éstos con anterioridad.

○ **Ventajas e inconvenientes:**

En la cooperativa, cada persona asociada asume las consecuencias de la gestión. Si ésta es adecuada, podrá beneficiarse de un menor costo y se ahorrará los beneficios de la promotora (que pueden llegar al 25%) y se puede acoger a los beneficios que la propia cooperativa obtenga. Pero también deberá asumir los sobrecostes de la vivienda si se producen desvíos sobre los presupuestos iniciales.

En la cooperativa, cada persona asociada tiene mayores facilidades para pactar los pagos y tendrá mayores oportunidades para negociar el crédito.

En la cooperativa el plazo de entrega puede no estar garantizado.

○ **Fiscalidad**

La cooperativa se beneficia de:

- Exención total del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
- Exención total en Actos Jurídicos Documentados, tanto en los documentos notariales matrices (originales de las escrituras) como en las copias de las escrituras de compra-venta y de los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión. También de las escrituras de constitución y cancelación de préstamos solicitados.
- Impuesto sobre Sociedades: las cooperativas tributan al 20%, mientras que el resto de las empresas lo hacen al 25 o al 30%.
- Según el municipio, las cooperativas se benefician de bonificaciones en impuestos municipales que pueden llegar hasta el 95% en la cuota del Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Una vez adjudicada la vivienda, cada cooperativista pagará un impuesto distinto según el tipo de transmisión:

- Primera transmisión: Impuesto del Valor Añadido (IVA) sobre el importe de la compraventa.
- Segunda y posteriores transmisiones: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que pagará quien adquiera la vivienda.

○ **Si deseas entrar a formar parte de una cooperativa, comprueba que:**

- La cooperativa es propietaria de los terrenos o solares



donde planea construir. Acude al Registro de la Propiedad.

- Si tiene vacantes.
- Si está inscrita en el Registro de Cooperativa de la Consejería de Empleo de la Junta de Andalucía.

Si la vivienda es libre, la cooperativa tiene las mismas obligaciones que una promotora y deberá facilitarte:

- Los planos de las viviendas de cada promoción.
- Copias de las licencias necesarias obtenidas.
- Información y recibo de las cantidades entregadas a cuenta.

Si la vivienda es protegida:

- Las cooperativas que edifican en suelo protegido combinan las ventajas de la vivienda protegida con el sistema de cooperativa, pero acarrean también sus inconvenientes, como la espera para conseguir el terreno, o el sistema del sorteo. Sin embargo, se trata de una de las opciones de adquisición más económicas, ya que las promociones se realizan sin ánimo de lucro, de modo que el cooperativista abona exclusivamente el coste real de la vivienda.

El proceso incluye algunos de los requisitos que se exigen para acceder a una vivienda protegida:

- Lo habitual es inscribirse primero como demandante de vivienda.
- Una vez que surge una nueva promoción, según las características del suelo, la ubicación y las personas inscritas, se confecciona una lista con los posibles beneficiarios.

- En caso de que esa lista superara a la cantidad de viviendas disponible, se realizaría un sorteo ante notario público, igual que hace la Administración con la entrega de viviendas protegidas.

- A partir de entonces, se firma un contrato de adjudicación y se celebra una asamblea en la que se informa al socio de cómo es el proyecto, cuánto tarda y cuánto cuesta.

Lo peculiar del régimen es que los socios empiezan a pagar en el momento en que se inicia el proyecto: un 20% del valor durante la construcción y el 80% restante tras la entrega de llaves. Para ello, se solicita un préstamo hipotecario que se divide en tantas partes como número de socios. A su vez, mientras los cooperativistas debaten y deciden, también cuentan con el respaldo de personal cualificado que les asesora y que supervisa la evolución de las obras, para que las viviendas mantengan las calidades y materiales elegidos por los socios.

Los estatutos sociales también deberán establecer las reglas y preferencia de adjudicación entre sus asociados o asociadas.

## Empresa Pública del Suelo (EPSA)

Constituida en 1.985 (Ley 1/1985, de 11 de Febrero, de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía), la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) tiene carácter de Entidad Urbanística Espacial y de Promotor Público de Vivienda y está adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.



La Ley 5/1990 y el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2010 le confiere la consideración de Promotor Público, lo que implica la realización de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Actúa además como gestor y administrador del parque de viviendas públicas, en desarrollo y ejecución de los planes y programas de vivienda que formule la Comunidad Autónoma.

Con respecto a las viviendas de promoción pública que le sean transferidas por la Junta de Andalucía, le corresponde la competencia administrativa para autorizar la venta, en segunda y sucesivas transmisiones, así como la determinación del precio máximo legal de venta y renta, que no podrá superar los precios legalmente establecidos en cada momento.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) se caracteriza por:

- a. Su dimensión pública.
- b. Su carácter instrumental, como órgano especializado de la Comunidad Autónoma para el desarrollo y ejecución de políticas públicas.
- c. Su dimensión empresarial, por la que debe adoptar un modelo de gestión basado en los principios de eficacia, eficiencia y economía como principios rectores de su organización y funcionamiento, y a que actúe con criterios empresariales que aseguren el equilibrio económico de sus actuaciones.

EPSA desarrolla actuaciones en toda Andalucía. En sus oficinas o a través de su página web podrás consultar la oferta de viviendas de promoción pública disponible.

## Empresas Municipales de Vivienda

Los Ayuntamientos de los principales municipios han creado empresas especializadas en la gestión y promoción de viviendas, sobre todo protegidas.

Las actuaciones de estas empresas se dirigen fundamentalmente a aquellos

## webs de interés

### *Empresas Municipales de Vivienda:*

#### **Almería: Almería XXI**

[www.almeria21.com](http://www.almeria21.com)

#### **Cádiz: PROCASA**

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

#### **Córdoba: VIMCOSA**

[www.vimcorsa.com](http://www.vimcorsa.com)

#### **Granada: EMUVYSSA**

[www.emuvyssa.com](http://www.emuvyssa.com)

#### **Huelva: Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva**

[www.emvihusa.com](http://www.emvihusa.com)

### *Empresas Municipales de Vivienda*

#### **Jaén: SOMUVISA**

[www.somuvisa.net](http://www.somuvisa.net)

#### **Málaga: Instituto Municipal de la Vivienda**

[www.imv.malaga.eu](http://www.imv.malaga.eu)

#### **Sevilla: EMVISESA**

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



sectores de la sociedad que no pueden adquirir su hogar en el mercado libre, como son las familias con rentas más bajas o la población joven.

Estas empresas adjudican sus viviendas respetando los principios de **publicidad, igualdad y concurrencia**, de acuerdo con la normativa estatal y autonómica. Asimismo, las personas que resulten adjudicatarias deberán estar inscritas obligatoriamente en el **Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas** (Orden de 1 de Julio de 2009, de la Consejería de Vivienda, que regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de estos Registros).

Si tienes interés en acceder a una vivienda, podrás consultar la web en las oficinas o las webs en internet de estas empresas. Por lo general, deberás presentar una solicitud y esperar a la adjudicación, que deberá realizarse de acuerdo con uno o la combinación de varios de los siguientes criterios:

- Baremación de las solicitudes presentadas, conforme a las bases de constitución del Registro de Demandantes.
- Sorteo entre las solicitudes de demandantes que reúnan los requisitos establecidos para cada programa.
- De no haberse establecido criterios específicos para la adjudicación, se seguirá el orden de antigüedad de las personas inscritas en el Registro de Demandantes que reúnan los requisitos establecidos para cada programa.

# Comprobaciones y gestiones previas a la compra

Una vez que has encontrado la vivienda y has decidido que cumple con tus exigencias, debes realizar unas averiguaciones previas con el fin de garantizar tus derechos de compra ante eventuales problemas que puedan suceder durante el proceso de compraventa:

## Publicidad

La publicidad que nos proporciona la promotora que nos vende la vivienda tiene carácter vinculante, por lo que puedes exigir el cumplimiento de todo lo que se oferta en la publicidad, aunque no aparezca en el contrato de compra-venta: **conserva toda la publicidad.**

La publicidad no puede inducir a engaño y debe ajustarse a las características de la vivienda.

El **Real Decreto 515/1989** de 21 de abril de 1.989 sobre protección de los consumidores en cuanto a la **información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas**, obligaba a informar en el conjunto del Estado a



quienes se dedicaran profesionalmente a la promoción y venta de inmuebles. Posteriormente, la Junta de Andalucía promulgó el **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**<sup>2</sup>. Según esta normativa, la información que la promotora ha de incluir en su publicidad debe ser:

- a. Si la vivienda se encuentra en proyecto de construcción, en construcción o construida.
  - b. Ubicación de la edificación.
  - c. Datos identificativos de la promotora de la edificación.
  - d. Número de viviendas.
  - e. Si se menciona el número de dormitorios, así como el resto de piezas de la vivienda y los anejos vinculados, o de cualquier otra forma se efectúa una descripción general de la vivienda, debe indicarse necesariamente su superficie útil.
  - f. Si se menciona el precio de venta de la vivienda, sin incluir el precio de anejos o servicios accesorios, salvo que no sea posible adquirir la vivienda sin éstos, se deberán indicar también los tributos y otros gastos que deba pagar la parte compradora.
  - g. Cuando esté prevista la entrega de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, número de la póliza correspondiente, la existencia de una cuenta bancaria especial y exclusiva para los ingresos y su Código Cuenta Cliente.
- Deberá indicarse si el dinero se entregará como señal, como parte del precio o como parte del precio y señal.

<sup>2</sup> El reglamento afecta a la oferta, promoción y publicidad de viviendas para su venta o alquiler, ya sean de promoción pública o no, y excluye la venta mediante subasta pública, judicial o administrativa.

# webs de interés

*Empresa Pública del Suelo*

<http://www.juntadeandalucia.es/viviendayordenaciondelterritorio/epsa/>



- h. El derecho del consumidor a que se le entregue copia del **Documento Informativo Abreviado**, cuyos contenidos se aportan en la siguiente tabla, y los lugares donde se le facilitará dicha copia y cualquier información adicional.

## Información sobre el precio de venta

La parte que ofrezca la venta de una vivienda, aun siendo su papel el de mera intermediaria, ha de ofrecerte una nota explicativa sobre el precio y la forma de pago, en la que se ha de detallar:

- Precio de venta de la vivienda sin incluir los anejos o servicios accesos, salvo que no sea posible adquirir la vivienda de éstos, y de forma diferenciada sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.
- En el caso de preverse aplazamientos del precio, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente (TAE) mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de

pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.

- En el caso de preverse la posibilidad por parte de la parte compradora de **subrogarse en alguna operación de crédito** no concertada por la misma, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicarán los datos notariales que autorizan la correspondiente escritura, escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- Períodos de validez de cualquiera de las anteriores menciones.
- Lugar, fecha y firma.

En esta nota explicativa se hará constar que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue la parte compradora de una vivienda a la vendedora antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

La publicidad no puede inducir a engaño y debe ajustarse a las características de la vivienda



**Información previa que debe ofrecer la parte vendedora a la compradora en la oferta de venta.****Documento informativo abreviado**

(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)

**Para viviendas en Proyecto, en Construcción o construidas en su primera transmisión:**

- El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil de la promotora y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediaria profesional en la venta.
- Datos identificativos del proyectista y, en caso de estar ya determinados, de la dirección de obra y la empresa constructora.
- Plano general a escala del emplazamiento de la vivienda y plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma, a escala mínima 1:100.
- La superficie útil de la vivienda y sus anejos.
- Descripción de la vivienda y de sus anejos, así como de sus redes eléctrica, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
- Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
- Referencia que permita conocer de forma concreta, precisa y objetiva, con el grado de concreción determinado por la normativa vigente en materia de vivienda, la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios.
- Precio de venta de la vivienda sin incluir los anejos o servicios accesos, salvo que no sea posible adquirir la vivienda de éstos, y de forma diferenciada sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.
- Mención a la existencia a disposición del consumidor de una nota explicativa sobre las formas de pago.
- En el caso de que la vivienda se venda en construcción, referencia a la fase de ejecución en la que se encuentran las obras.
- Fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios. Será válida la fecha en la que conste, al menos, el trimestre y el año.
- Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre la vivienda, sus instalaciones o accesos a la misma.

**Información previa que debe ofrecer la parte vendedora a la compradora en la oferta de venta.**

**Documento informativo abreviado**

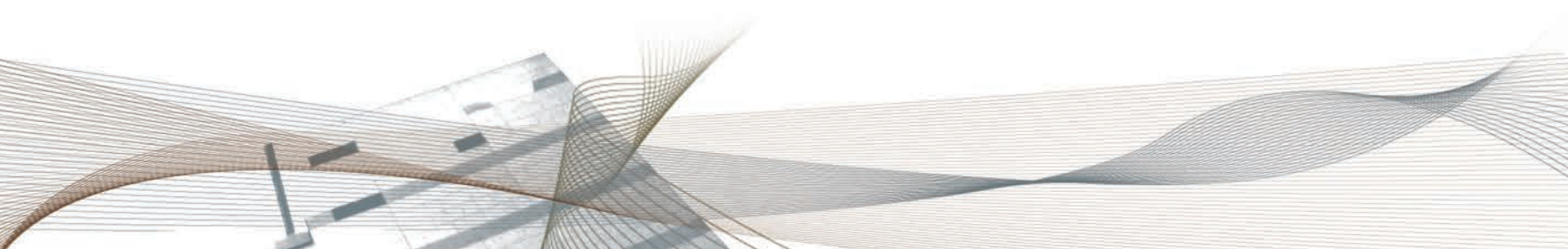
(Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía)

**Para viviendas en Proyecto, en Construcción o construidas en su primera transmisión:**

- Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable:
  - Que la parte compradora no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan a la parte vendedora.
  - El derecho de la parte compradora a la elección de la notaría.
  - La posibilidad, en su momento, de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
  - El derecho de la parte compradora a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.
- Mención de que está a disposición de la parte compradora para su consulta la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados en este artículo, con la indicación del lugar donde ha de facilitársele.
- Lugar, fecha y firma.

**Para Viviendas en Proyecto o Construcción**

- Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, su domicilio y el Código Cuenta Cliente correspondiente a la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán dichas cantidades.
- Mención al título jurídico que el promotor tiene sobre el solar y que le faculte a construir sobre él, así como las cargas y servidumbres existentes sobre el solar.
- Mención a la disponibilidad de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras o declaración responsable de que la promoción cumple las condiciones urbanísticas para su obtención.





**Información previa que debe ofrecer la parte vendedora a la compradora en la oferta de venta.****Documento informativo abreviado**

(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)

**Para viviendas construidas en su primera transmisión**

- Fecha de la recepción de la obra por la promotora.
- Mención sobre si se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios y, en su caso, de cuáles no se dispone, añadiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.
- Datos identificadores de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas a la fecha de la facilitación de la información. En caso de no estar inscrita, se mencionará este dato expresamente, recogándose entonces los datos de inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda y sus cargas.
- En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios; información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad; su extracto de cuentas; la cuota de participación que corresponde al piso cuya venta se oferta, así como la participación que le corresponda en los gastos generales.
- Mención de que está a su disposición el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con el contenido establecido por la normativa vigente en materia de vivienda.
- Documentación de la obra ejecutada.
- Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado a la promotora por la dirección de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.
- A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.
- Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los y las habitantes finales del edificio.
- Mención a la constitución de los seguros a los que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, indicando nombre de la entidad aseguradora, su domicilio y número de pólizas.

Si la parte compradora así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este documento. Esto, sin perjuicio de su derecho a obtener, en su caso, una oferta vinculante de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

Deberá quedar constancia escrita, según modelo establecido en el Anexo IV, de que la parte compradora recibe la documentación antes citada, siendo dicho documento medio de prueba de que la documentación referida fue entregada a la parte compradora.

Documentación a solicitar a la parte vendedora previamente a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión

Con al menos tres días hábiles de antelación a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión, la parte compradora deberá recibir de la vendedora copia de los siguientes documentos:

- a. La documentación a que se refieren los artículos anteriores, según proceda, si ya con anterioridad no disponía de la misma.
- b. Copia de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda.
- c. En las viviendas en régimen de propiedad horizontal y en caso de existir, copia de los Estatutos y, en caso de estar ya aprobadas normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, con indicación de la cuota de participación que corresponde a la vivienda y certificado emitido por el Secretario de la Comunidad sobre el estado de deudas del transmitente de la vivienda con la Comunidad.
- d. Los seguros y garantías con que cuente la vivienda y los

bienes instalados en ella. En el caso de tratarse de bienes o instalaciones del edificio, las garantías se entregarán a la comunidad de propietarios que se constituya.

- e. El Libro del Edificio que, en caso de tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios que se constituya.
- f. Declaración de si el edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.
- g. Instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- h. Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, emitida por la Entidad Local competente.

Se recomienda la conservación de toda esta documentación para ulteriores transmisiones de la vivienda, sin perjuicio, de los deberes establecidos por el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en las normas que le sean de aplicación.

Se deberá informar del inicio de un proceso de disolución y liquidación de la promotora en el momento en que este hecho se produzca y, en cualquier caso, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.

Si por la fase en que se encontrara la construcción de la vivienda, alguna de la documentación anterior no estuviera aún disponible, se recogerá el deber de la parte vendedora de entregarla a la vendedora con la mayor diligencia posible.



## Compra sobre plano

La compra sobre plano supone pagar una parte por adelantado. La parte compradora aporta dinero a cuenta de la entrada durante el periodo en el que el inmueble se construye, por lo que las facilidades económicas son mayores al fraccionar el pago, pero supone asumir el riesgo de que sobrevenga cualquier circunstancia que retrase o impida la terminación de la obra.

Las cautelas que debes tomar si optas por este sistema deben multiplicarse. Será conveniente que obtengas información sobre la promotora: sobre su solvencia, tamaño de la empresa, resultados de anteriores promociones, etc., acudiendo a las oficinas de información provisional.

Como hemos visto, el Decreto 218/2005 prevé que la promotora debe facilitarte el Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción, que además de la documentación expresada en el epígrafe anterior, deberá incluir además los elementos que pasamos a detallar.

Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, su domicilio y el Código Cuenta Cliente correspondiente a la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán dichas cantidades.

Constata que la promotora tenga un seguro o aval bancario que garantice la devolución de las cantidades a cuenta en el caso de que la construcción de la vivienda no se lleve a cabo. En el caso de que finalmente no se construya, la aseguradora debería abonarte las cantidades entregadas más un 6% de interés.


Una vez finalizada la obra, comprueba que la superficie y distribución de los espacios se corresponde exactamente con los reflejados en el contrato que suscribiste. Comprueba asimismo la situación del pago de la prima del seguro por daños materiales (ver más adelante).

## A la hora de comprar una vivienda de segunda mano

A la hora de adquirir una vivienda a una persona particular, se deben tomar algunas **precauciones**:

- **Visitar la vivienda y su entorno varias veces**, en distintos días de la semana y a distintas horas, para comprobar su estado. Presta especial atención a:
  - La superficie real.
  - El estado de escaleras, portales, ascensores y resto de zonas comunes.
  - La instalación del agua, la presión de los grifos.
  - Estado de la instalación eléctrica y del gas.
  - Aislamientos.
  - No olvides visitar también garajes, trasteros y anejos.
  - La situación del entorno: servicios, estado, etc.
- Prestar atención ante cualquier actitud o circunstancia que permita sospechar que la vivienda está habitada por personas que desconocen la intención de venderla.
- Las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional intervengan

en segundas o ulteriores transmisiones de viviendas entregarán a todo consumidor o consumidora que por su intermediación visite una vivienda una ficha, en la que, respondiendo de la veracidad de los datos, se especifique:

- La dirección de la vivienda.
  - Su descripción general y la del edificio o promoción en que se encuentre.
  - Precio de venta de la vivienda sin incluir los anejos o servicios accesos, salvo que no sea posible adquirir la vivienda de éstos, y de forma diferenciada sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.
  - Propietario, cargas registrales, posibles servidumbres y superficie construida o útil, acreditados mediante nota simple registral de no más de tres meses de antigüedad.
  - El año de la construcción, si éste consta en la escritura del vendedor.
  - La cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.
  - Mención a si tiene acometida eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.
  - Mención a si la parte vendedora dispone y va a hacer entrega de la documentación que se cita en el apartado anterior, excepto la copia de las licencias administrativas relacionadas con la primera ocupación y las instrucciones relativas a evacuación en caso de emergencia.
  - Si, a raíz de la visita, existe un determinado plazo de vinculación para la gestión de una posible compraventa entre el consumidor y el intermediario, éste se hará constar expresamente y con caracteres destacados.
- Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la entidad local competente.
  - Lugar, fecha y firma.
- Antes de firmar el contrato, exige:
    - Certificado expedido por la Comunidad de Propietarios y Propietarias de que se encuentra al corriente del pago de cuotas.
    - Copia del título de propiedad o escrituras de compraventa.
  - Consulta la situación urbanística de la vivienda en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento.
- 

A lo largo de este proceso pueden surgir determinados problemas:

Problemas:	Puede deberse a:	Debes:
La vivienda aparece hipotecada en el Registro de la Propiedad	La hipoteca está pagada, pero no se ha comunicado al registro.	Exigir que se inscriba la cancelación antes de formalizar la compra.
	Efectivamente, aún pesa sobre ella una hipoteca	Subrogarte a esta hipoteca asumiendo los gastos. Exigir a la parte vendedora que la cancele.
Aparecen anotaciones de embargo o preventiva de demanda	Puede pesar algún impago hipotecario o de otra naturaleza ligada al inmueble.	No se recomienda la compra.
La superficie no concuerda con lo reflejado en la propiedad	Se supone que hemos revisado la vivienda y le hemos dado el visto bueno.	No existe derecho a reclamar.
El vendedor no aporta recibo del IBI o certificado de la Comunidad.	Estos gastos van asociados a la vivienda.	Exigir que los formalice o tú tendrás que hacerte cargo de ellos.
La vivienda está arrendada	-	Tienes la obligación de aceptar los términos del arrendamiento y respetar los plazos de finalización, sin que influya el desconocimiento del mismo.

## Certificación Registral o nota simple

Es siempre conveniente realizar este trámite en el **Registro de la Propiedad** antes de formalizar cualquier compra.

El documento te permitirá saber:

- Si la persona vendedora es realmente la propietaria del inmueble.
- Si existe algún tipo de carga o gravamen sobre el inmueble, tales como embargos, deudas con terceros, etc.
- Si el inmueble está hipotecado, en qué condiciones lo está.

El trámite es rápido: suele estar disponible en unos días y el coste varía desde los 2 ó 3 € hasta los 12, según el registro.

Puedes solicitar la nota y recibirla por correo electrónico en la web del Colegio de Registradores de la Propiedad.



# Contratos privados dirigidos a la adquisición de vivienda

Una vez que las dos partes, compradora y vendedora, llegan al acuerdo sobre el valor de la vivienda y cómo se van a realizar los pagos, se acude a la redacción de uno o varios contratos previos que formalicen el acuerdo, habitualmente hasta que se acuda a la notaría a formalizar definitivamente la compraventa:

- **Precontrato de compraventa.** Se conoce también como contrato preparatorio, preliminar o promesa de contrato de compraventa. Se trata de un compromiso para la formalización futura de un contrato de compraventa que, por el momento, no se puede o no se quiere hacer definitivo.
  - Su efecto es obligar en su día a cumplir con lo comprometido por ambas partes. De no cumplir alguna de las partes, la otra podrá reclamar el cumplimiento del precontrato, incluso exigir vía judicial la consumación de la venta o compra.
  - En el precontrato debe figurar el precio de compraventa de la vivienda y se puede incluir también una penalización para la parte que incumpla los términos del precontrato.
- **Contrato de arras o señal.** En el acto de firma del contrato, la parte compradora entrega una cantidad de dinero, nunca el total del precio de la compraventa, en concepto de reserva o "señal", mediante la que la vivienda queda reservada a tu nombre durante un periodo de tiempo pactado.
 

Existen dos tipos de contrato de arras:

  - **Arras de Desistimiento.** En este caso, la parte compradora puede renunciar a la compra en cualquier momento anterior a la formalización del contrato de compraventa definitivo. En este caso, pierde la señal entregada a cuenta.
  - Si es la parte vendedora quien renuncia, deberá devolver a la parte compradora el doble de la cantidad entregada en conceptos de señal. Es una posibilidad que se suele dar si la parte compradora recibe una oferta mejor.
  - **Arras Confirmatorias.** La compraventa es definitiva y no existe la opción de que cualquiera de las partes decida unilateralmente renunciar a la compraventa.
- **Contrato de opción de compra.** La parte vendedora da un tiempo a la compradora para decidir si va a concretar o no la compra. Funciona como un derecho preferente de adquisición. Ésta última paga una cantidad a cambio de que la parte vendedora le reserve durante un tiempo la vivienda.
- **Contrato privado de compraventa de vivienda.** La parte vendedora se obliga a venderte la vivienda y por tu parte, a pagar por ella una cantidad determinada.
 

El contrato privado no está sujeto a requisito formal, rigiéndose por el principio de libertad de forma. Sin embargo, es más que conveniente celebrarlo por escrito.

## Requisitos del contrato

En el contrato debe figurar al menos la siguiente información:

- Los datos personales de las partes.
- Descripción detallada de la vivienda, incluyendo los datos de identificación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Precio, forma, lugar y medio de pago.
- La existencia o no de cargas o gravámenes sobre la vivienda.
- Si la vivienda está o no ocupada por terceras personas.
- La distribución o reparto de gastos entre la parte compradora y vendedora.

Revisa detenidamente todas las partes del contrato: no dudes en hacer una consulta legal a un o una profesional de derecho o en una oficina de consumo si tienes alguna duda. Si no estás de acuerdo con determinados términos, solicita su modificación. No actúes con prisa.

## Obligaciones de la parte vendedora

- Conservar la vivienda en perfecto estado hasta su entrega, incurriendo en caso contrario en responsabilidad.
- Responder de la destrucción o deterioro de la vivienda por causas fortuitas cuando no haya sido entregada en el plazo pactado.
- Es importante en este punto introducir cláusulas de **saneamiento por vicios ocultos** en la construcción del edificio que vinculen a la parte vendedora. Existen dos tipos.
  - **Saneamiento por evicción.** Si una sentencia judicial firme invalida

## webs de interés

*Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*

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

*Consejo General del Notariado de España*

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



Guía práctica  
para la  
adquisición de  
VIVIENDA

la compraventa y no puedes acceder a la vivienda, puesto que otra persona detente un derecho anterior al tuyo sobre la propiedad.

- **Por vicios o defectos ocultos.** Que pueden comprometer la ruina de la vivienda.

## Cláusulas abusivas

Se puede dar el caso de que la parte vendedora intente imponerte determinadas cláusulas que vulneran tus derechos de compra, aún incluso negándose a formalizar el contrato de compraventa si no las aceptas. Tendrás que valorar tu interés sobre la vivienda, pero debes saber que aun suscribiendo el contrato, puedes interponer con posterioridad una reclamación a efectos sancionadores ante los servicios de Consumo de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.

El contrato es de obligado cumplimiento para ambas partes, pero es posible solicitar ante los Tribunales de Justicia la declaración de una cláusula como abusiva, lo que puede determinar su no aplicabilidad.

## Las cláusulas abusivas más frecuentes son:

- Que la parte compradora corra con los gastos de declaración de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y posibles hipotecas que se constituyan, necesarios para que la vivienda sea utilizada, costes que corresponden a la parte vendedora.

Puedes rechazar estas cláusulas. En cuanto a la Plusvalía, con frecuencia se traslada su coste a la parte compradora, pese a ser obligación de la parte vendedora. El art. 6º del Decreto 218/2005 impide este tipo de prácticas.





- b. Cláusulas que impongan la subrogación hipotecaria o los gastos de cancelación.

La parte vendedora está en el derecho de aceptar o no una hipoteca anterior que pese sobre el inmueble. En caso de rechazarla y buscar financiación por tu cuenta, no tienes la obligación de asumir los costes de cancelación de la hipoteca preexistente.

- c. Cláusulas que no fijan claramente las fechas de entrega.

Si cumples con tus compromisos de pago puedes exigir que la vivienda se entregue en la fecha expuesta en el contrato, a pesar de que la misma se presente como meramente orientativa. Cualquier retraso te permitirá exigir responsabilidades a la parte vendedora.

No aceptes firmar un contrato que no exponga claramente la fecha de entrega (no olvides comprobar lo expuesto en la publicidad).

- d. Autorización a la parte compradora para realizar cambios en la vivienda.

No aceptes modificaciones de las características de la vivienda. Puedes impugnarlas, pese a las indicaciones que consten en el contrato. De no ser posible la impugnación, reclama por la depreciación que pueda sufrir.

Si la promotora se ve obligada a realizar variaciones en el proyecto por causas imprevisibles, deberá comunicártelo con antelación y recabar tu aceptación si se produce un sobreprecio.

- e. Exoneración de responsabilidad por vicios en la construcción.

Colisiona expresamente con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación (ver más adelante), por lo

que podrás reclamar cualquier defecto dentro de los plazos legales, con independencia de lo expresado en el contrato.

- f. Imposición por parte de quien vende de la notaría.

Tienes derecho a elegir la notaría.

- g. Imposición de los gastos de establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda a la parte compradora.

La vivienda no puede calificarse como tal si no dispone de los suministros básicos (agua, electricidad...), y sus gastos están incluidos en el precio de venta. La promotora no puede repercutírtelos.

## La escritura pública de la compra

La elevación a pública de una compraventa debe realizarse en una **notaría**. Tienes derecho a elegir la notaría como parte compradora cuando quien vende es una constructora o una promotora.

La **escritura de compraventa** es un documento público otorgado ante notario o notaría. No es obligatoria, pues para realizar un acto de compraventa basta con un documento privado y la entrega efectiva de la vivienda a la parte compradora. Sin embargo, **es conveniente realizar este**



**trámite**, pues aporta:

- **Fehaciencia.** El documento será válido y eficaz, incluso aunque se pierda el original, pues la notaría puede expedir copias con idéntica fuerza probatoria.
- **Seguridad jurídica.** Las comprobaciones a las que está obligada la notaría refuerzan la limpieza de la operación. La notaría ha de realizar las siguientes comprobaciones:
  - Verificar las cargas que el inmueble tiene inscritas en el Registro de la Propiedad.
  - Exigir a la parte vendedora, en caso de segunda o sucesivas transmisiones:
    - El título de propiedad del inmueble.
    - El último recibo del pago del impuesto de bienes inmuebles (IBI), de donde el notario o la notaria toma la referencia catastral del inmueble que se va a transmitir.

- Certificación de estar al día con los pagos de la cuota a la Comunidad de Propietarios.
- Como profesional del derecho, entre las funciones del notario o la notaria está **asesorar y aconsejar** gratuitamente a ambas partes con imparcialidad, prestando mayor asistencia a quien más lo necesite. No dudes en consultarle cuantas dudas te surjan, tanto en el momento de la firma como en los días previos, de tal forma que la operación se realice a tu completa satisfacción.
- Para inscribir la compraventa en el **Registro de la Propiedad** es imprescindible la escritura pública.
- También la entidad financiera te obligará a elevar la operación a escritura pública en el caso de que precisas contratar un crédito hipotecario.

El otorgamiento de escritura pública equivale a la entrega efectiva de la vivienda, de no hacerse constar expresamente acuerdo en contra por ambas partes.

## ¿Quién debe comparecer en el acto de elevación de la escritura pública?

Si alguna de las partes no es persona física o actúa en representación de una tercera, deberá acreditar su capacidad de representación mediante un documento público (escritura de apoderamiento).

Si la vivienda que se transmite es ganancial o pertenece a uno o una de los cónyuges, pero es vivienda familiar, deben firmar ambos, aportando su D.N.I.

En caso de que se haya solicitado un crédito hipotecario, es habitual que se firmen las escrituras de compraventa y de formalización de la hipoteca a la vez, por lo que la entidad financiera se personará en el acto a través de un representante legal debidamente acreditado.



## Los gastos de la escritura

Parte compradora y vendedora pueden acordar el reparto de los gastos, aunque lo habitual es que entre particulares la parte compradora corra con todos los gastos.

De no existir pacto en contrario, las **obligaciones legales** son:

- **Parte vendedora:** abona la matriz u original de la escritura. Este es el documento que las partes firman y queda depositado en la notaría, asignándosele un número de protocolo.
- **Parte compradora:** abona la primera copia de la escritura. Es la que se entrega a la parte compradora.

Los gastos de la escritura de compraventa se calculan a partir del valor del inmueble declarado en la misma, sobre el que se aplica un arancel fijado por el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre. No todas las notarías, sin embargo, cobran lo mismo, pues disponen de un margen de maniobra para rebajar esos precios.

Si la notaría se hace cargo de la liquidación de impuestos o del registro de las escrituras cobrará por sus gestiones. Resulta habitual que la notaría exija por adelantado una **provisión de fondos** para atender estas gestiones, que detallará en su minuta final, aportando la carta de pago de los impuestos correspondientes.

Cuando interviene una entidad financiera en la operación es posible que exija que estos trámites los realice una gestoría, en cuyo caso la provisión se realiza en una cuenta bancaria. Es importante exigir en todo caso factura y documentación original con detalle de las gestiones realizadas.

## Registro de la Propiedad

Es una oficina administrativa dependiente del Ministerio de Justicia (Dirección General de los Registros y del Notariado).

Tiene como fin la inscripción de cualquier acto o contrato relacionado con la propiedad, la posesión, el usufructo, la servidumbre y otros derechos relacionados. Cada registro está asociado a una determinada demarcación territorial y deberá recoger cualquier tipo de inscripción o acto relacionado con los inmuebles existentes en la misma y sus correspondientes derechos.

La inscripción es voluntaria, pero proporciona seguridad jurídica, pues toda la información que proporciona el Registro está legalmente protegida mediante el principio de fe pública registral.

Además, esta información es pública: cualquier persona que tenga interés legítimo puede solicitar información sobre un inmueble, con sólo proporcionar su dirección y datos registrales (registro al que pertenece, tomo, libro, folio y número de finca) o el nombre de la persona o entidad titulares.

Por todas estas gestiones, el Registro de la Propiedad cobra un arancel regulado por el Real Decreto 1427/1987 de 17 de noviembre.

Cuando se registra una escritura de compraventa, el arancel se aplica sobre el valor del inmueble señalado en la escritura. Los gastos corren a cargo de la parte compradora.



## Comprobación de los pagos realizados

La Ley 30/2006, de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal, obliga tanto a la notaría como al registro de la propiedad a verificar los números de identificación fiscal de la parte compradora y vendedora, que deben constar en la escritura.

Cuando exista una contraprestación económica en la venta, la notaría debe hacer constar el precio de compraventa, con relación de los pagos realizados en cuanto a:

- **Medio de pago empleado** (metálico, cheque bancario nominativo o al portador, otro instrumento de giro, transferencia bancaria, ingreso o domiciliación en cuenta, transmisión de otro bien o derecho de pago, compensación, etc.). Además, debe testimoniar en la escritura los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de medios de pago utilizados.

- **Momento en que se realiza el pago**, ya sea en el acto o con anterioridad al momento de elevación de escritura. La notaría recogerá las fechas de pago y los medios empleados.

Si las partes compradora y vendedora no identifican los medios, el notario o la notaria lo harán constar en la escritura, con la advertencia de que tiene deber de suministrar esa información a la Administración Tributaria, que podrá realizar las averiguaciones que considere oportunas. Además, el Registro de la Propiedad no inscribirá las escrituras, por lo que las partes deberán otorgar una nueva escritura pública en la que se reflejen todos los aspectos exigidos.



Entre particulares, lo habitual es que la parte compradora corra con todos los gastos de la escritura

# Fiscalidad

○ **Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados** (Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, BOE de 20 de octubre, y desarrollado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, BOE de 22 de junio). Se trata de un impuesto estatal transferido en la Junta de Andalucía. Se contemplan tres modalidades:

- **Transmisiones patrimoniales onerosas.** En caso de venta de segunda mano: grava las segundas y posteriores transmisiones. Para su aplicación siempre debe existir contraprestación económica en la operación de compraventa, mediante el pago de un precio. Corre por cuenta de la parte compradora.
  - Los tipos vigentes pueden variar de una Comunidad Autónoma a otra y se aplican sobre el precio real o precio de mercado del inmueble. La administración tributaria comprobará el precio estipulado en la escritura y exigirá una declaración complementaria si el precio es inferior al de mercado, pudiendo incluso imponer una sanción.

En Andalucía los tipos vigentes son:

- 7% cuando se trate de transmisión de bienes inmuebles o de la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos.
- 4%, si se trata de transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución de derechos reales sobre los mismos.

- 7%<sup>3</sup> en la transmisión de viviendas protegidas según la normativa vigente y siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente.
- 3,5%<sup>4</sup> en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste no supere la edad de 35 años o tenga la consideración de persona con discapacidad.
- 2% a la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General del Sector Inmobiliario.
- 1%, si se trata de la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y la cesión de créditos.
- Según la escala de gravamen fijada en la Ley, para el caso de arrendamientos.

- **Operaciones societarias.** En Andalucía, el 1%.

<sup>3</sup> El Decreto Legislativo 1/2009 contemplaba la aplicación de un tipo reducido del 3,5% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas para las transmisiones de viviendas protegidas de acuerdo con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El nuevo Decreto Ley 4/2010 elimina los tipos reducidos en dichas operaciones, con el objeto de armonizar la legislación tributaria con la específica de viviendas protegidas.

<sup>4</sup> El decreto-Ley 4/2010, mantiene el tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda (Art. 24).

En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 3,5 por ciento en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste sea menor de 35 años o tenga la consideración legal de persona con discapacidad.



- **Actos jurídicos documentados.** Grava los actos jurídicos que se lleven a cabo en documento notarial, mercantil o administrativo. El impuesto tiene dos partes:

- **Cuota fija.** Se paga en función del número de pliegos o folios timbrados que se utilicen en la redacción de la escritura original o matriz, así como en las copias que se soliciten.
- **Cuota variable.** Porcentaje que se aplica sobre el importe total garantizado de la hipoteca. Corre por parte de la parte compradora. No ha de pagarse en segundas y posteriores transmisiones (segunda mano), aunque sí estará sujeto al impuesto si se formaliza un crédito hipotecario, aplicándose sobre el importe total garantizado de la hipoteca.

Varía según la Comunidad Autónoma. En Andalucía se paga:

- El 1% del precio en las primeras copias de escritura y actas notariales.
- 0,5% para las anotaciones preventivas de embargo.
- 0,3% en las adquisiciones de vivienda y constitución de préstamos hipotecarios cuando los sujetos pasivos sean beneficiarios de ayudas económicas de la Comunidad de Andalucía para la adquisición de vivienda habitual y considerada protegida según su normativa propia.
- 0,3% en las adquisiciones de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados por sujetos pasivos menores de 35 años o que tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%.

- I Para el caso de adquisición de vivienda, que el inmueble adquirido se destine a vivienda habitual y su valor real no sea superior a 130.000 €

- I Para el caso de constitución de préstamo hipotecario, que éste se destine a la adquisición de vivienda habitual de valor real no superior a 130.000 € y siempre que el valor del principal del préstamo no supere esta cantidad.

- 0,1% para los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca con domicilio social en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 2% en las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el Impuesto sobre el valor añadido.

- **Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.** Se trata de un impuesto municipal que ha de abonar la parte vendedora. Grava el incremento de los terrenos de naturaleza urbana, por lo que no resulta aplicable si se trata de una vivienda.

- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).** No grava la operación de compraventa, pero está relacionado con el hecho de la propiedad.

Se trata de un impuesto municipal que toma como base el valor catastral del inmueble (suelo y edificación).

Debe abonarlo quien conste como titular del inmueble el

día 1 de enero del año, por lo que la parte vendedora tiene obligación de abonar el correspondiente al año en que se produce la operación de compraventa, independientemente del mes en que produzca.

- **Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF).** La compraventa tiene consecuencias para ambas parte en el IRPF:
  - La parte vendedora tributará por el incremento patrimonial que se observe desde cuando se hizo con la propiedad del inmueble hasta el momento de su venta.
  - La parte compradora tendrá derecho a una deducción por inversión si el inmueble adquirido constituye su vivienda habitual (cuando vaya a vivir en ella durante al menos tres años de forma continuada). Esta deducción se practicará anualmente en la declaración mientras esté pagándola.

La Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, establece como abusivas las cláusulas de los contratos o prácticas comerciales de compraventa de vivienda que penalicen a la persona consumidora si se niega a subrogarse en el crédito hipotecario de la promotora o le obliguen a asumir el pago de las tasas o impuestos que correspondan a la parte vendedora, como pueda ser el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía).

También considera abusivas aquellas cláusulas o prácticas que impongan a la parte compradora la asunción de gastos que comporten la conexión con el suministro de los servicios generales de la misma (gas, agua, electricidad) cuando deba entregarse en condiciones de habitabilidad.

# Consideraciones para el consumidor

## Garantía de la vivienda de nueva adquisición

La **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación**, (LOE), tiene como objetivo último dar respuesta a la creciente demanda social de calidad, mediante el establecimiento de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios para garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente. El Código **Técnico de la Edificación**, CTE, establece las exigencias básicas que deben cumplir los edificios y sus instalaciones para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

A este respecto, **son agentes responsables** y deben responder de los defectos de construcción o problemas que surjan en el inmueble las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido en su construcción, bien personal o colectivamente:

- **La entidad promotora**, que decide, impulsa, programa y financia con recursos propios o ajenos la obra para sí o para su posterior venta, entrega o cesión a terceros.
- **El arquitecto**, que realiza el proyecto de la vivienda y certifica que la ejecución de la construcción se adecua al mismo.
- **La constructora**, que ejecuta la obra con medios humanos



y materiales propios o ajenos. Responde directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos causados por la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan. Igualmente en caso de subcontrata.

- **El arquitecto técnico o aparejador** que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales.

Tras la aplicación de la ley, las responsabilidades de los distintos agentes que intervienen en la construcción de la vivienda queda fijada como sigue:

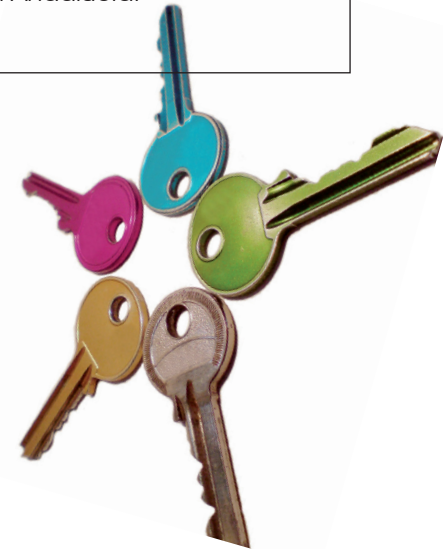
- **Para viviendas construidas antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (5-05-00):**

Los seguros no son obligatorios. No hay limitación en cuanto a daños materiales ni frente a quien se responde. Los plazos de responsabilidad serán:

- 10 años por vicios ruinógenos (estructurales, que impidan la habitabilidad de la vivienda).
  - Con independencia del año de construcción de la vivienda, en caso de incumplimiento de contrato el plazo de reclamación, en la vía civil, es de quince años. En la vía administrativa la prescripción de la infracción es de 5 años.
- **Para viviendas construidas después de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (5-05-00).** Si aparecen defectos de construcción en el inmueble, se limitan las siguientes responsabilidades:
    - **Los agentes responsables responden frente a:** quienes ostenten la propiedad y terceros adquirentes (no otros) del edificio o de parte del mismo si es objeto de división.
    - **Responden de:** daños materiales causados respecto a construcciones construidas y obras en edificios existentes para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la Ley (5 de mayo de 2000).

## normativa

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al consumidor en la compraventa y el arrendamiento de viviendas en Andalucía.





- **Plazos:**

- 10 años por deficiencias de la estructura del edificio.
- 3 años respecto de las deficiencias que afecten a elementos constructivos o instalaciones que supongan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de la vivienda.
- 1 año sólo exigible a la constructora por defectos de terminación y acabado.

La LOE establece como garantía para el adquirente un sistema de seguros, que son los siguientes:

- **Seguro de daños materiales o seguro de caución**, para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por la promotora de un 5% del importe de la ejecución material de la obra. Deberá aparecer como tomador del seguro la constructora. No serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.
- **Seguro de daños materiales o seguro de caución**, para garantizar durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos por la Ley. Deberá aparecer como tomador del seguro la promotora, que podrá pactar con la constructora que aparezca ésta por su cuenta. La cobertura del seguro debe alcanzar el 30% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.

- **Seguro de daños materiales o seguro de caución**, para garantizar durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos estructurales, que son los que tengan su origen o 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 estabilidad del edificio. Deberá aparecer como tomador del seguro la promotora, que podrá pactar con la constructora que aparezca ésta por su cuenta. La cobertura debe cubrir el 100% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.

De los tres tipos de seguros mencionados, la Ley establece como **obligatorio únicamente** el último de los citados, que es un seguro decenal para garantizar los daños por vicios o defectos estructurales del edificio.

## Garantía de la vivienda de segunda mano

La **responsabilidad de la parte vendedora** viene regulada por el Código Civil. Es responsable de los vicios o defectos ocultos de la vivienda vendida, pero no de los fallos manifiestos o que estuvieran a la vista, ni tampoco de los que no lo estén si la persona compradora es perito que por sus conocimientos profesionales debería conocerlos fácilmente. Estos defectos tienen que hacer que la vivienda sea impropia para tal uso o, al menos, tener la suficiente entidad para hubieran supuesto una reducción del precio a pagar.

Los **plazos de reclamación** son:

- Si la vivienda tiene menos de 10 años, puedes exigir responsabilidades a la promotora, a la constructora y al arquitecto, manteniendo los mismos derechos que tenía el primer propietario.
- Si la casa tiene más de 10 años, dispones de una garantía de **seis meses**, durante los cuales la persona que te la ha vendido está obligada a responder de los vicios leves y ocultos y repararlos.

Puedes hacer todas las reclamaciones derivadas o que se sustenten en el propio contrato de compraventa que suscribiste en su día.

## glosario

**Actos jurídicos documentados.** Es un impuesto o gravamen que se aplica a tres tipos de documentos: documentos notariales (escrituras, actas y testimonios), documentos mercantiles (letras de cambio, pagarés, bonos, obligaciones, certificados de depósito) y documentos administrativos (títulos nobiliarios y anotaciones preventivas de embargo).

**Arras.** Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda y que se confía a la parte vendedora como garantía de que la compradora cerrará la operación en un plazo determinado. Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la suma entregada. En cambio, si la vendedora no respeta el plazo pactado y vende la vivienda a otra persona, tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que remitió las arras. Si la operación se cierra, las arras son consideradas como un pago a cuenta.

