



NAVESUR FUSIÓN, S.L.

*Avda. Martín Alonso Pinzón, 24, 2ª planta, módulo 6
21.003 Huelva*

Tel. / Fax: 959 26 23 65

Móviles: 671 07 21 76 / 75

info@navesurfusion.com

www.navesurfusion.com

GUÍA ORIENTATIVA PA- RA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

ÍNDICE.

| TEMA | PÁG. |
|--|-----------|
| PRESENTACIÓN. | <u>4</u> |
| 1. ANTES DE COMPRAR. | <u>5</u> |
| 1.1. Elementos a tener en cuenta. | <u>5</u> |
| 1.1.1. Dinero del que se dispone. | <u>6</u> |
| 1.1.2. ¿Tiene una vivienda para vender? | <u>6</u> |
| 1.1.3. Capital inicial. | <u>7</u> |
| 1.1.4. Capacidad de endeudamiento. | <u>7</u> |
| 1.2. Elección de la vivienda. | <u>8</u> |
| 1.2.1. Vivienda habitual y segunda vivienda. | <u>8</u> |
| 1.2.2. Vivienda nueva o de segunda mano. | <u>10</u> |
| 1.2.3. Vivienda sobre plano, en construcción o construida. | <u>10</u> |
| 1.2.4. Características principales de la vivienda. | <u>11</u> |
| 1.3. A quién dirigirse a la hora de comprar una vivienda. | <u>13</u> |
| 1.3.1. Vivienda protegida. | <u>13</u> |
| 1.3.2. Cooperativa. | <u>15</u> |
| 1.3.3. Intermediarios. | <u>16</u> |
| 1.3.4. Promotores. | <u>17</u> |
| 1.3.5. De particular a particular. | <u>18</u> |
| 1.4. Datos a observar. | <u>18</u> |
| 1.4.1. En vivienda de segunda mano. | <u>18</u> |
| 1.4.2. En vivienda sobre plano o en construcción. | <u>18</u> |
| 1.4.3. En vivienda construida. | <u>19</u> |
| 1.5. Firma de un preacuerdo. | <u>19</u> |
| 1.5.1. La opción de compra. | <u>19</u> |
| 1.5.2. Las arras. | <u>20</u> |
| 1.5.3. Los contratos de compraventa y las cláusulas generales. | <u>20</u> |
| 2. DURANTE EL EJERCICIO DE LA COMPRA. | <u>21</u> |
| 2.1. Información general. | <u>21</u> |
| 2.2. Asegurar la compra. | <u>21</u> |
| 2.2.1. En segunda mano. | <u>21</u> |
| 2.2.2. Sobre plano o en construcción. | <u>22</u> |
| 2.2.3. Ya construida. | <u>22</u> |
| 2.3. Tipos de hipotecas. | <u>23</u> |
| 2.3.1. Préstamo personal de consumo. | <u>23</u> |
| 2.3.2. Préstamos hipotecarios. | <u>23</u> |
| 2.3.3. Calculadora de préstamos hipotecarios. | <u>27</u> |

ÍNDICE.

| TEMA | PÁG. |
|---|--------------------|
| 2.4. Escrituras. | 27 |
| 2.4.1. Ventajas de escriturar. | 27 |
| 2.4.2. Qué puede pasar si no se escritura. | 27 |
| 2.4.3. Forma de escriturar. | 28 |
| 2.5. Coste total. | 30 |
| 2.5.1. Gastos opcionales. | 30 |
| 2.5.2. Gastos obligatorios. | 31 |
| 2.5.3. Tablas orientativas. | 32 |
| 3. DESPUÉS DE COMPRAR. | 33 |
| 3.1. Qué hacer. | 33 |
| 3.2. Habitar la vivienda. | 33 |
| 3.2.1. Nueva. | 33 |
| 3.2.2. De segunda mano. | 33 |
| 3.3. Garantías. | 33 |
| 3.3.1. Reclamaciones en vivienda nueva. | 33 |
| 3.3.2. Garantías para vivienda nueva I. | 34 |
| 3.3.3. Garantías para vivienda nueva II. | 34 |
| 3.3.4. Garantías para vivienda de segunda mano. | 35 |
| 4. RESUMEN FINAL. | 36 |
| 5. ESQUEMA. | 37 |
| 6. GLOSARIO. | 40 |
| 7. BIBLIOGRAFÍA. | 55 |
| 8. ANEXO I. | 56 |
| 9. ANEXO II. | 57 |
| 10. ANEXO III. | 61 |
| 11. ANEXO IV. | 63 |

0. PRESENTACIÓN.

Mediante la elaboración de esta guía, el principal objetivo que persigue Navesur Fusión consiste en **aclarar las principales dudas** que se le plantean a cualquier persona a la hora de comprar una vivienda.

Aunque Navesur Fusión es una **empresa especializada en Locales comerciales, Naves industriales y Suelos rústicos, urbanos, comerciales y terciarios**, muchas de las dudas que se plantean a la hora de adquirir uno de estos inmuebles son muy similares a las planteadas en una vivienda. Por esto y porque, además, también ofertamos viviendas a nuestros clientes (en venta o alquiler) es por lo que hemos decidido elaborar esta guía de compra.

Sin ningún género de dudas, la adquisición de una vivienda es, probablemente, la inversión económica más determinante en la vida de muchos ciudadanos. Debido a eso, y a nuestra política de transparencia, dejamos en manos de todos nuestros clientes esta **guía orientativa como elemento de consulta**.

En ella se puede ver claramente todo el proceso que se sigue desde que se tiene en mente la adquisición de una vivienda, hasta que se adquiere y se vive en ella. De esta forma, los trámites burocráticos que a veces nos parecen una barrera insalvable, se convierten en meros formalismos, puesto que el cliente ya sabe con lo que se va a encontrar y no le pilla de sorpresa.

Tan solo nos resta decir a nuestros clientes, que estamos a su disposición para cualquier consulta o eventualidad que se les ofrezca.

Esperando que sea de utilidad y de su agrado, se despide atentamente.

Departamento comercial
Navesur Fusión

1. ANTES DE COMPRAR.

○ 1.1. Elementos a tener en cuenta.

Antes de comprar es necesario encontrar la “vivienda ideal”, pero... ¿cómo? Lo primero es reducir la búsqueda (quizás sea ésta la faena más tediosa y laboriosa) a un tipo de viviendas en concreto, para después ir a visitarlas y elegir la más adecuada. Para acotar la búsqueda, ten en cuenta los siguientes criterios:

- De cuánto dinero se dispone:
 - ¿Dispone de una cuenta de ahorro vivienda?
 - ¿Va a vender su vivienda anterior?
 - ¿Cuál es su capital inicial?
 - ¿Y su capacidad de endeudamiento?
- Qué vivienda quiere:
 - Residencia habitual o segunda vivienda; nueva o de segunda mano; zona, tamaño, calidad...
- A quién se va a dirigir:
 - ¿Quiere una vivienda protegida?
 - ¿Va a unirse a una cooperativa?
 - ¿Quiere contar con intermediarios o prefiere actuar por su cuenta?

Cuando ya tengas delimitado el tipo de vivienda que quieres comprar y vayas a visitarlas, observe detenidamente para elegir la mejor y para que el resultado final se acerque lo más posible a sus expectativas y posibilidades.

1.1.1. Dinero del que se dispone.

- Cuenta de ahorro vivienda:

Abrir una cuenta de ahorro vivienda supone fijarse un plazo para comprar (generalmente, cuatro años). Sin embargo, las ventajas que ofrece esta cuenta pueden resultar muy convenientes: usted debe valorar si en su caso compensa la espera.

Una cuenta de ahorro vivienda le ofrece estas dos ventajas:

 - Le da la posibilidad de desgravarte durante más tiempo, mientras ahorra antes de comprar la vivienda.
 - Le ayuda a disminuir los costes de un posible crédito, que probablemente necesitará en el momento de comprar.

Es conveniente que tenga muy claras las dos condiciones principales de las cuentas de ahorro vivienda:

 - Las cantidades invertidas sólo las puede destinar a comprar o rehabilitar una **vivienda habitual**.
 - Debe invertir todo el saldo de la cuenta en el **plazo que se le indique**.
- ¿Podrá desgravarme durante más tiempo?

Comprar un inmueble supone un gran impacto económico. La desgravación fiscal es una forma de reducir ese impacto.

Simplemente por comprar su vivienda habitual, se desgrava (independientemente de que tenga o no una cuenta de ahorro vivienda). En el año de la adquisición le corresponde una desgravación del 15% sobre lo aportado para la compra de la vivienda. La cantidad máxima a la que puede aplicar esta desgravación es de 9.015,18 euros, por lo que el importe máximo a deducir será de 1.352,28 euros.

Si tiene una cuenta de ahorro vivienda, puede aumentar su capacidad de desgravación fiscal. Las cuentas de ahorro vivienda son cuentas corrientes, libretas o depósitos

bancarios (nunca fondos de inversión) que tienen una particularidad. Si quiere ahorrar para comprar su vivienda, tardará varios años: la cuenta de ahorro vivienda le da la posibilidad de desgravarse un 15% de las cantidades que ingrese en ella cada año, antes de comprar su vivienda (el número de años es limitado). La cantidad máxima a la que puede aplicar esta desgravación es de 9.015,18 euros anuales, por lo que el importe máximo que puede deducirse cada año será de 1.352,28 euros.

- ¿Durante cuántos años puede ahorrar aprovechando la cuenta de ahorro vivienda?
Es obligatorio invertir la totalidad del saldo en la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual en un plazo máximo desde la fecha de apertura de la cuenta. Más concretamente:
 - Seis años, en Navarra.
 - Cinco años, en el País Vasco.
 - Cinco años en el resto del territorio nacional, si la cuenta se abrió antes del 1 de enero de 1999.
 - Cuatro años en el resto del territorio nacional, si la cuenta se abrió después del 1 de enero de 1999.

Si va a comprar una vivienda nueva y el promotor suspende pagos o bien quiebra, el plazo se amplía en otros cuatro años, siempre y cuando lo haya comunicado y solicitado en Hacienda.

Algunas condiciones de la cuenta de ahorro vivienda:

- Puede ingresar en la cuenta de ahorro vivienda las cantidades que quiera. Sin embargo, existe un límite de deducción: 9.015,18 euros. Cada año, le corresponde una deducción del 15%, aplicable a un máximo de 9.015,18 euros. Así, el importe máximo que puede deducirse cada año será de 1.352,28 euros.
 - Sólo se admite una cuenta de ahorro vivienda por persona.
 - No se puede domiciliar ningún pago en ella: su cuenta de ahorro vivienda debe ser totalmente independiente de cualquier otra cuenta que tenga.
 - Las cantidades invertidas en la cuenta de ahorro vivienda sólo las puede destinar a la compra de una vivienda habitual y en el plazo indicado. De lo contrario, tendría que devolver la desgravación obtenida y pagar los intereses de demora correspondientes.
- ¿Se pagará menos por mi crédito?
Cuando llegue el momento de comprar, contará con un capital invertido en la cuenta de ahorro vivienda. Así, necesitará menos dinero ajeno para financiar la nueva vivienda. Si necesita créditos, éstos serán menores: por lo tanto, su coste será menor. Además, algunas entidades financieras ofrecen mejores condiciones de préstamo a los titulares de las cuentas de ahorro vivienda.

1.1.2. ¿Tiene una vivienda para vender?

Si va a financiar la totalidad o parte de su nueva vivienda con la venta de la anterior:

- **No le conviene precipitarte.** Para lograr una buena venta, tiene que planificarla con tiempo suficiente. Consulte el programa de [rentabilidad económica](#) (recibe el nombre de “*QUÉ RENTABILIDAD OBTENDRÉ CON MI DINERO*”) para saber en todo momento el dinero que irá ganando o no teniendo invertido dicho capital en el banco.
- **Tampoco debe demorarse demasiado.** Si reinvierte a tiempo el dinero que obtenga de la venta de su anterior vivienda (y cumple algunos otros requisitos), puede ahorrarse pagar impuestos por esa cantidad obtenida.

La venta de su vivienda originará unas repercusiones fiscales: En principio, pagará impuestos por la **plusvalía** obtenida en la venta.

- ¿Qué es "plusvalía"?

Si hace tiempo compró una vivienda por 100.000 euros y ahora la vende por 120.000, obtiene una plusvalía de 20.000 euros. En principio, deberá pagar impuestos en la declaración de la renta por la plusvalía que obtenga de la venta de su anterior vivienda. Pero si reinvierte a tiempo este dinero en su nueva vivienda y cumple algunos otros requisitos, puede ahorrarse el pago de esos impuestos, aplicando lo que se llama "exención por reinversión".

- ¿Cómo puede aplicarse la exención por reinversión?

Hay dos situaciones que automáticamente le hacen exento:

- Si la vivienda que vende la compró antes del 31 de diciembre de 1986.
- Si tiene más de 65 años y el inmueble para vender es su vivienda habitual.

Si su caso no se corresponde con ninguna de estas dos situaciones, aún hay algo que puede hacer: Puede evitar este pago fiscal si aplica la denominada **exención por reinversión**. Para poder hacerlo, tiene que cumplir dos condiciones:

- La vivienda que vende tiene que haber sido su vivienda habitual.
- Debe reinvertir (en la compra de tu nueva vivienda) la plusvalía obtenida de la venta de su vivienda anterior en un **plazo máximo de dos años** desde la venta.
- "¿Y si se cambió de casa hace tiempo, pero no ha vendido su anterior vivienda habitual hasta este momento?" Existe la posibilidad de reinvertir el dinero que saque de la venta retrospectivamente, en una vivienda habitual que ya ha comprado (y que no ha terminado de pagar). El plazo máximo hacia atrás es el mismo: dos años.

- Consecuencias de aplicarse la exención por reinversión:

Las cantidades obtenidas de la venta de su anterior vivienda (menos el préstamo que canceló, si fuese su caso) las va a reinvertir en la compra de su nueva vivienda: estas cantidades no le servirán para desgravarse por la adquisición de su nueva vivienda habitual.

A cambio, se libra de pagar impuestos por la plusvalía que ha obtenido.

En general, interesará aplicar exención por reinversión cuando la cantidad a reinvertir, que genera deducción en los dos años que marca la ley, sea inferior a 27.045,54 euros (9.015,18 multiplicado por los tres ejercicios fiscales que abarca el periodo de los dos años legales).

1.1.3. Capital inicial.

Empiece por contabilizar el dinero ahorrado que quiere destinar a la compra de la vivienda.

- Si tiene una cuenta de ahorro vivienda, dispondrá de la totalidad de lo ahorrado hasta que llegue el momento de hacer efectivos los pagos por la nueva vivienda.
- Si tiene otras cuentas de ahorro o inversión, calcule el saldo disponible y del que quiera hacer uso para hacer frente a los gastos de adquisición de su vivienda. Si tiene dinero a plazo fijo, no se olvide de tener en cuenta la fecha de vencimiento de la inversión (así evitará penalizaciones de la entidad financiera por retirar el dinero antes de tiempo).

Es posible que a corto plazo tenga previstos unos ingresos determinados que va a destinar a la compra de la vivienda, aumentando así su capital inicial disponible:

- Ingresos netos por la venta de una vivienda anterior.
- Otros ingresos previstos.

Con estos datos, ya puede definir el capital inicial que va a destinar a la compra de su nueva vivienda.

1.1.4. Capacidad de endeudamiento.

Si no tiene un capital inicial para comprar la vivienda o es insuficiente, puede recurrir a una entidad de crédito. Lo más común es pedir un préstamo hipotecario.

Para que le concedan un crédito hipotecario, tiene que ser capaz de hacer frente a sus gastos y cuotas. Es decir; debe tener unos ingresos estables suficientes. O dicho de otra forma, debe tener una capacidad de endeudamiento adecuada al crédito que quiere pedir.

- Si no cuenta con un capital inicial, cuidado: normalmente, el crédito hipotecario le va a cubrir en torno al 80% del valor de tasación de la vivienda que quiera comprar. (En algunas entidades pueden llegar a financiarle el 100%, pero deberá cumplir determinados requisitos).
- Debe demostrar que puede pagar las cuotas. Una fórmula sencilla (aunque no muy precisa) para calcular su capacidad de endeudamiento es la siguiente: La cuota del crédito no debe superar el 35% de sus ingresos netos. Tenga en cuenta que la cuota del crédito es mensual: por eso, el resultado de este cálculo de capacidad de endeudamiento también debe ser mensual.

Es interesante, para evitar desviaciones, que este cálculo del 35% lo haga teniendo en cuenta tanto los ingresos netos anuales como los mensuales. (Su capacidad de endeudamiento variará dependiendo del número de pagas que reciba anualmente).

En el caso de que vaya a hacer frente a los pagos junto con su pareja, tendrá que calcular los ingresos netos de los dos.

1.2. Elección de la vivienda.

1.2.1. Vivienda habitual y segunda vivienda.

- Repercusiones de comprar residencia habitual:
Se considera como primera vivienda o vivienda habitual la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de al menos **tres años**, salvo causas de fuerza mayor tales como traslado laboral, separación matrimonial, cambio de empleo, etc.

Para que una vivienda sea su vivienda habitual, tiene que vivir en ella. El documento que acredita que usted vive en esa vivienda es el padrón. Cuando compre su vivienda **actualice los datos del padrón**, haciendo constar su nueva residencia, en un plazo no superior a 12 meses desde la adquisición.

La ley vigente concede importantes ventajas fiscales para la adquisición de la primera vivienda. Además, éstas no se limitan a la compra, sino que también se aplican a la construcción de la vivienda o su ampliación, modificación o rehabilitación. Cuando decimos "primera" vivienda, nos referimos a vivienda habitual. Es indiferente que sea la primera vez que compra una casa, o que la vivienda sea nueva o de segunda mano.

- ¿Cuáles son las ventajas fiscales que puede obtener al comprar la primera vivienda?
Pueden considerarse dos casos:
 - Si paga el importe total de la vivienda **con dinero ahorrado...** En este caso la deducción fiscal que se aplica, en su cuota íntegra, es el 15% del total del importe pagado para la adquisición de su vivienda. Dentro de este importe se incluyen tres conceptos: el precio total de compra, los gastos originados que hayan corrido a su cargo (formalización de la escritura de compra-venta, notaría, registro, etc.) y el pago del IVA o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, así como del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La base máxima de esta deducción es de 9.015,18 euros anuales, por lo que el importe máximo a deducir es de 1.352,28 euros.

- **Si solicita un préstamo hipotecario** para financiar parte de la adquisición de la vivienda... En este caso la base de la deducción está constituida por todas las cantidades satisfechas en cada periodo. Esto incluye la amortización, los intereses y los demás gastos derivados. La base máxima de esta deducción es de 9.015,18 euros.

Entre los dos primeros años y el resto del periodo en que se amortice el préstamo se establecen diferentes porcentajes de deducción. A continuación le mostramos algunos datos orientativos:

Durante los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se aplica el 25% sobre los primeros 4.507,59 euros; una vez sobrepasada esta cantidad se aplica un 15%, hasta el límite de 9.015,18 euros.

Transcurridos los dos primeros años, los porcentajes anteriores serán el 20% y el 15% respectivamente, hasta el límite de 9.015,18 euros.

Para aplicar los porcentajes incrementados del 25% y del 20% sobre los primeros 4.507,59 euros, deberán producirse las siguientes circunstancias:

- Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda suponga, al menos, un 50% de dicho valor. En el caso de reinversión por enajenación de la vivienda habitual el porcentaje del 50% se entenderá referido al exceso de inversión que corresponda.
- Que la financiación se realice a través de una entidad de crédito o entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados.

Que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que superen en su conjunto el 40% del importe total solicitado. Los porcentajes del 25% y el 20% se aplicarán únicamente en los casos de adquisición o rehabilitación de vivienda habitual y, por tanto, no serán de aplicación en los supuestos de construcción o ampliación de vivienda habitual que tendrán derecho a la deducción general del 15%.

Cada Comunidad Autónoma establece deducciones particulares. A continuación le ofrecemos algunos datos orientativos, pero para saber cómo te afectan las deducciones autonómicas deberá consultarlo directamente en los servicios de vivienda de su Comunidad Autónoma.

- Baleares: 5% para menores de 35 años.
- La Rioja: 3% para menores de 35 años con base imponible máxima de 18.030,36 euros en declaración individual o de 30.050,61 euros en declaración conjunta.
- Murcia: en general, 3% para menores de 35 años. Será el 5% si la base no supera los 16.527,83 euros en la parte general y los 1.652,78 euros en la especial.
- Comunidad Valenciana: 3% para menores de 35 años, si la base imponible no supera dos veces el salario mínimo interprofesional. 3% para discapacitados con grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100; esta deducción es compatible con la anterior. 90,15 euros por cada contribuyente que haya destinado subvenciones de la Generalitat Valenciana a la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual; esta deducción es incompatible con las dos anteriores.
- País Vasco: Tiene un régimen especial, que consiste en una desgravación del 15% de las cantidades aportadas a adquisición o rehabilitación de vivienda, más un 20% de lo abonado en concepto de intereses, con unos límites del 60% de la base imponible anual (minorada por el importe de las pensiones compensatorias y por aportaciones a Planes de Pensiones o EPSV) y 180.303,63 euros de inversión total en vivienda, por unidad familiar (por lo que la deducción máxima a lo largo de los años no podrá superar los 27.045,54 euros, es decir, el

15% de 180.303,63). Estas deducciones aumentan al 25% sobre amortización y al 30% sobre intereses con los mismos límites, para menores de 35 años con bases imponibles inferiores a 27.045,54 euros. Si la inversión supera los 180.303,63 euros, las cantidades a desgravar se tomarán prorrateando dicha cantidad entre el valor del préstamo.

- Repercusiones de comprar segunda vivienda

"Ya tengo una residencia habitual desde hace más de tres años, en la que estoy empadronado. Lo que quiero es una segunda vivienda". Una segunda vivienda es la que no utiliza como residencia habitual, sino como casa de campo, de descanso, como residencia temporal una parte del año, como inversión...

La compra de una segunda vivienda no tiene ninguna desgravación o mejora fiscal.

1.2.2. Vivienda nueva o de segunda mano.

- Vivienda nueva:

Una vivienda nueva o de primera mano es una vivienda que no ha sido transmitida nunca.

Ventajas:

- Al ser una compra nueva, tiene la posibilidad de escoger sus características y materiales de construcción con mayor libertad.
- Si está sobre plano o en construcción, es posible que pueda hacer determinadas modificaciones en consonancia con tus gustos y necesidades.

Inconvenientes:

- Normalmente, las viviendas nuevas son más caras que las de segunda mano.
- Al ser una primera compra, está sujeta al pago del IVA: el 7%.

- Vivienda de segunda mano:

Una vivienda de segunda mano es una vivienda que ya ha sido transmitida, en una o más ocasiones. Normalmente será una vivienda ya utilizada, pero puede darse el caso de que esté sin estrenar (por ejemplo, si el anterior propietario la compró sobre plano o en construcción, y en el momento de la adquisición todavía no se ha terminado de construir).

Una ventaja:

- En principio, las viviendas de segunda mano suelen ser más baratas que las nuevas. De vez en cuando, aparecen interesantes oportunidades que hay que saber aprovechar.

Un inconveniente:

- Si elige una vivienda de segunda mano, ten en cuenta su estado y las posibles **reformas** que tengas que hacer en ella:
 - Haga una primera revisión de las partes más visibles (carpintería, fontanería, etc.), ya que después será más difícil reclamar ante posibles defectos.
 - Puede encargarle a un profesional que te asesore acerca del estado de las instalaciones (tuberías, electricidad, gas...) y la estructura (vigas, pilares...).
 - Para valorar la vivienda, también tiene que tener en cuenta si la venden amueblada o no. Si está amueblada, valore el interés que tiene para usted ese mobiliario. Al no ser una primera compra, no tendrá que pagar el IVA, sino el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), en un plazo inferior a 30 días desde la fecha de la escritura. El ITP depende de cada provincia; en general, se sitúa entre un 2,5% y un 7%.

1.2.3. Vivienda sobre plano, en construcción o construida.

- ¿Qué es una vivienda sobre plano?

La vivienda que es sólo un proyecto todavía, y que el promotor te presenta enseñándote planos y bocetos.

- ¿Qué es una vivienda en construcción?
La vivienda que te oferta un promotor cuando algunas de las fases de construcción ya están en marcha.
Las viviendas sobre plano y las viviendas en construcción presentan ventajas y beneficios similares:
 - Ventajas:
- Si quieres adaptar la vivienda a tus necesidades, puedes negociar con el promotor diversas modificaciones. Al plantear estas modificaciones desde el principio, podrán aplicarse de forma más fácil y económica que cuando la casa esté terminada.
 - Inconvenientes:
 - Los riesgos son mayores que al comprar una vivienda terminada, porque habrá cosas que no podrás comprobar directamente. Para evitar contratiempos, puedes recabar información sobre la actuación del promotor en obras anteriores.
 - Tendrás que adelantar algunas cantidades a cuenta para asegurar tu presencia en la promoción y para facilitarle al promotor que comience las obras.
- Vivienda construida:
 - Ventajas:
 - Al contrario que en el caso de las viviendas sobre plano o en construcción, en este caso se trata de una vivienda terminada: puedes inspeccionarla y comprobar que todo es como debe ser, sin necesidad de ir controlando el proceso de construcción. Si eliges una vivienda terminada, no tienes que esperar a que la construyan: podrás ocuparla mucho antes que si eligieras una vivienda sobre plano o en construcción.
 - Inconvenientes:
 - Al ser una vivienda terminada, cualquier modificación que quieras hacer en ella costará más trabajo y más dinero que si se hubiese introducido desde el principio en el proceso de construcción del edificio.

1.2.4. Características principales de la vivienda.

- ¿Espacio urbano o rural?
Esta es una decisión que ha de tomar en función de sus gustos y preferencias. Pero tendrá que valorar aspectos tales como:
 - La distancia a tu lugar de trabajo.
 - La cercanía o distancia a los servicios comunes: escuelas, servicios médicos, establecimientos comerciales...
 - Las comunicaciones.
 - La calidad de vida.
 - (...).
- Zona:
La zona que elija para vivir determinará tanto sus condiciones de vida como el precio de su vivienda. Para escoger su zona ideal, tendrá que valorar diferentes aspectos. Fíjese en los que le planteamos para comenzar su reflexión:

| ASPECTO | EXPLICACIÓN |
|--------------|--|
| Localización | Centro ciudad, parte vieja, zona residencial, barrio, afueras, urbanización privada. La elección del barrio o de la zona condiciona el precio de compra de la vivienda, los gastos futuros y la calidad de vida de toda la familia. |

| ASPECTO | EXPLICACIÓN |
|----------------------|--|
| Servicios en la zona | Comercios, escuelas, servicios sanitarios, espacios deportivos, zonas verdes. ¿Puede llegar fácilmente al trabajo, al colegio de sus hijos, a casa de familiares y amigos? ¿Hay transportes públicos cerca? Todos estos aspectos pueden influir determinadamente en la calidad de vida y en el bienestar familiar. |
| Desplazamientos | Transporte público cercano, distancia al trabajo, facilidad de aparcamiento. |
| Seguridad | Zona de alterne, zona tranquila, vigilancia. Problemas de ruidos... |
| Planes urbanísticos | Es bueno que consulte en el ayuntamiento los planes urbanísticos previstos para la zona, ya que pueden incidir mucho sobre su calidad y valoración futura. Los cambios que se deben a planes urbanísticos o a la construcción de obras públicas pueden beneficiarle o perjudicarlo. El Ayuntamiento le facilitará información sobre los posibles proyectos que puedan afectar. |

- Tipo:
Ahora debe de pensar qué tipo de vivienda prefiere. Puede elegir entre diversos tipos de inmuebles. Usted es quien tiene que valorar sus ventajas e inconvenientes:
 - Vivienda en altura: piso, dúplex, apartamento, estudio.
 - Vivienda pareada, chalet adosado, casa unifamiliar.
- Tamaño:
Tiene que definir el tamaño de la casa que necesita. Analice las necesidades de los miembros actuales o futuros previsibles que la van a habitar.
Esta necesidad la puede cuantificar de dos formas:
 - En metros cuadrados de superficie de la vivienda.
 - En función del número de espacios que necesita (3 habitaciones y 2 baños...).Para evitar equívocos en el proceso de compra de su vivienda, es conveniente que distinga entre:
 - **Superficie útil:** es la suma de las superficies de todos los compartimentos de la vivienda, sin incluir el grosor de las paredes. Normalmente, la superficie de los espacios exteriores (balcones, azoteas o patios) se indica por separado.
 - **Superficie construida:** hace referencia a la suma de la superficie útil, más el grosor de las paredes y, a veces, la de patios y conductos de ventilación.
 - **Superficie computable:** incluye la superficie construida de la vivienda y la parte proporcional de los espacios comunes del edificio que le corresponden, según la cuota de copropiedad. Generalmente coincide con la superficie construida.
- Garaje:
Una de las decisiones que ha de tomar es si quiere garaje o no. Si quiere tener garaje, puede adquirirlo de dos formas:
 - Comprando una vivienda que lo incluya.
 - Comprándolo por separado.Si compra una vivienda nueva que incluye garaje (escriturado conjuntamente con esa vivienda nueva), pagará un 7% de IVA, que es el mismo porcentaje que se aplica a la vivienda. Si se trata de una vivienda de segunda mano, no pagará el IVA, sino el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (entre un 2,5 y un 7%).
Sin embargo, si compra el garaje por separado, recuerde que tendrá que pagar un 16% de IVA.
- Calidad:
Dentro de los estándares de calidad, tenga en cuenta aquellos que se ajusten a tus posibilidades reales, ya que el binomio calidad-precio nunca suele decantarse a favor de la calidad.

La calidad se va a ver reflejada tanto en los materiales como en los niveles de seguridad y solidez de la construcción de su vivienda.

A la hora de analizar este aspecto, es conveniente que tenga en cuenta los siguientes elementos que se enumeran a continuación:

| ELEMENTO | DESCRIPCIÓN |
|---------------------------------|--|
| La estructura | La estructura es siempre un factor importante, ya que los defectos no apreciables a primera vista -aparición de grietas, humedades...- dependen generalmente del buen o mal estado de la estructura. La estructura puede ser de diferentes tipos: de ladrillo, de madera, metálica o de hormigón. |
| Las instalaciones individuales | La calidad de las instalaciones individuales viene dada por los siguientes elementos: <ul style="list-style-type: none">○ El aislamiento térmico: Para asegurarse un buen nivel de comodidad y para ahorrar energía, es necesario comprobar el aislamiento de la vivienda respecto a la temperatura exterior.○ El aislamiento acústico: El aislamiento acústico es también muy importante para su confort.○ El caudal de agua de los grifos. Compruebe si los grifos pueden abrirse simultáneamente sin que se pierda caudal de agua. Compruebe que el sistema que se utiliza para tener agua caliente se adapta a sus necesidades.○ El agua caliente: el control puede ser comunitario o individual. La calidad también dependerá de la capacidad que tenga la caldera.○ El gas: puede ser gas natural, ciudad o butano: Compruébelo y, además, verifique si la instalación cumple la normativa oficial. Si no es correcta, la compañía de gas exigirá que haga los cambios necesarios.○ La calefacción: el sistema puede funcionar mediante electricidad, mediante radiadores de gas, de aire caliente, etc. La calefacción puede ser central o individual.○ La domótica: muy de moda últimamente y que facilita la calidad de vida. |
| Las aperturas hacia el exterior | La calidad de puertas y ventanas depende de estos factores: <ul style="list-style-type: none">○ Su orientación (Norte, Sur, Este, Oeste).○ La cantidad de luz, ventilación, vista y paso que proporcionen.○ Su capacidad para evitar la entrada de agua y para asegurar un buen aislamiento térmico y acústico. También es importante que las habitaciones tengan ventanas al exterior, que tengan buenas vistas y que los vecinos de otros edificios no puedan verle mientras está en casa. |
| Las instalaciones comunes | Ascensores y montacargas: su calidad dependerá de sus características técnicas y de las medidas de seguridad con las que cuenten. La calidad de la vivienda dependerá también de las medidas de seguridad contra el fuego y de los equipos de extinción de incendios que haya instalados en el inmueble. |
| El nivel de los acabados | La calidad y colocación de la pintura, las baldosas, el parqué, los zócalos, las molduras... define el nivel de los acabados. |

1.3. A quién dirigirse a la hora de comprar una vivienda.

1.3.1. Vivienda protegida.

- Vivienda protegida:

Las viviendas protegidas son aquellas que se construyen con arreglo a la normativa en vigor para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Esto supone que va a tener unas ventajas y unas limitaciones, que dependerán de la Comunidad en la que se desee adquirir la vivienda.

Requisitos de la vivienda

- Superficie útil máxima de la vivienda: 90 m².
- Superficie máxima de garaje: 25 m².

- Superficie máxima de trastero: 8 m².
- Requisitos personales económicos:
 - El comprador no puede superar determinados límites de renta (33.055,67 euros).
 - Las unidades familiares con ingresos menores a 5,5 veces el salario mínimo, también podrán acceder a las viviendas de protección oficial. Para familias numerosas, el límite del 5,5 se incrementa hasta un 20% más. Por otra parte, las Comunidades Autónomas pueden incrementar en otro 25% el límite de ingresos de la unidad familiar, en función del precio de la vivienda en su territorio.
- Requisitos personales de uso:

El comprador debe destinar la vivienda a vivienda habitual, y además como norma general, no puede ser titular de otra vivienda en propiedad.
- Ventajas fiscales:
 - Reducción del IVA. El tipo medio del IVA para viviendas de protección oficial es el del 4% (incluyendo anejos inseparables de la vivienda: camarote, trastero y hasta dos plazas de garaje), frente a un 7% de las viviendas nuevas libres.
 - Exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD).
- Ventajas económicas:
 - Bonificación en aranceles y honorarios de Notarios y Registradores.
 - Las ayudas se concentran en las personas que acceden por primera vez a la vivienda y también en las familias numerosas, a las que se ayudará por cambio de vivienda a una de mayor superficie cuando aumente el número de miembros de la familia.
 - Se intensifican las ayudas a familias de menores ingresos, dando un trato especial a las que no superen 1,5 veces el salario mínimo. Ayudas a la entrada: se destinarán a familias con ingresos no superiores a 3,5 veces el salario mínimo. Estas ayudas vendrán acompañadas de una subsidiación de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios para aquellas familias con ingresos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo.
 - Si lo desean, las familias podrán sustituir la ayuda a la entrada por un incremento notable de la subsidiación de las cuotas de amortización. Los jóvenes hasta 35 años recibirán además una ayuda especial de 3.005 euros para la adquisición de una vivienda. Las familias numerosas, en función del número de hijos, recibirán una ayuda especial de hasta 4.207 euros.
- Limitaciones:

La Administración fija un precio máximo de venta, ya sea para el promotor que la construye o para un propietario de vivienda VPO que quiera venderla e incluso alquilarla.

En algunas Comunidades, como el País Vasco, la Administración tiene incluso derecho de tanteo y retracto para determinadas viviendas. Esto significa que para poder vender ciertas viviendas VPO deben ser ofrecidas primero a la Administración, que tiene de plazo un mes para decidir si la quiere o no. En caso de que decida no adquirirla, se puede transmitir la vivienda al comprador, evidentemente al precio máximo fijado.

El incumplimiento de estas limitaciones implica la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esto conlleva la imposición de multa y la devolución de las cantidades recibidas en concepto de subsidiación de intereses y subvenciones a fondo perdido, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o privada, según la personalidad jurídica del promotor. En las viviendas protegidas se distinguen diversos regímenes, en función del nivel máximo de renta de los compradores y del precio máximo permitido. Son también viviendas protegidas las viviendas sociales dirigidas a los sectores más bajos de renta.

Esta clasificación de ventajas y limitaciones de las Viviendas de Protección Oficial es general y aproximativa. Algunas de estas ventajas y limitaciones varían de una Comunidad Autónoma a otra. Por eso, si está interesado en la compra de una vivienda protegida, póngase en contacto con los servicios de vivienda de su Comunidad Autónoma. Así, tendrá datos más concretos para clarificar su decisión.

1.3.2. Cooperativa.

Una cooperativa de viviendas es una empresa constituida por personas cuyo interés es construirse una vivienda, sea ésta o no de protección oficial.

En muchas ocasiones, la cooperativa contrata directamente el equipo profesional oportuno (los arquitectos, el constructor...).

También existen empresas especializadas en constituir cooperativas de viviendas y gestionarlas, cobrando unos honorarios en torno al 8-10% del precio de las viviendas. Son las llamadas sociedades gestoras.

- Ventajas:
 - Las cooperativas de viviendas logran adaptar los precios a las posibilidades de la demanda.
 - En principio, el coste de las viviendas es inferior al del mercado, ya que se elimina el beneficio industrial del promotor (en torno a un 25% del valor de la vivienda). Además, la forma de pago se adapta a las necesidades de los socios cooperativistas, siempre que sean compatibles con la financiación de la obra.
- Inconvenientes:
 - No se firma ningún contrato con ningún promotor, sino que los socios asumen la promoción. Por eso deben hacer ellos mismos un seguimiento de las obras, y deben asumir sobrecostos o demoras en la entrega en caso de problemas.
 - En ocasiones, hay que tener cuidado con la posible acción fraudulenta o falta de profesionalidad de algunas sociedades gestoras.

1.3.3. Intermediarios.

Si busca su vivienda a través de intermediarios, tiene la seguridad de que **va a estar asesorado por profesionales**. En la mayor parte de los casos, ellos se van a hacer cargo de todas las gestiones necesarias hasta que tenga la casa en propiedad.

- Ventajas:

La principal ventaja está en que le ahorran tiempo. Entre los servicios que normalmente ofertan, suelen estar:

 - Información sobre el valor de los inmuebles en venta.
 - Intermediación entre vendedores y compradores.
 - Información sobre el mercado inmobiliario, facilitando al comprador las ofertas más adecuadas a sus necesidades, gustos y posibilidades.
 - Ayuda en la gestión de formalización de la compra y asesoramiento en la búsqueda de financiación.
 - Bastantes intermediarios le ofrecen la posibilidad de recibir todos algunos de sus servicios por Internet. Puede que le faciliten on-line desde la información personalizada, que recibirá en su correo electrónico, hasta las gestiones de escrituración, registro y adquisición de financiación.

- Inconvenientes:
 - Los intermediarios le cobran una comisión a la persona que vende (entre el 2% y el 5% del precio de la vivienda). Esto influirá en el precio de venta del inmueble.
- Tipos de intermediarios:

Existen variados tipos de intermediarios, porque el sector inmobiliario está liberalizado por ley desde 2000. A grandes rasgos, podemos distinguir entre tres tipos de intermediarios:

 - Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs).
 - Inmobiliarias (con o sin API).
 - Gestores Inmobiliarios (no son APIs).

Sea cual sea el tipo de intermediario que elija, obtendrá unos servicios similares en cuanto a información, asesoramiento, gestión, etc.
- ¿Qué diferencias hay entre estos tres tipos de intermediarios?

Según el **Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**, la diferencia básica entre los APIs y otro tipo de intermediarios reside en el **seguro de responsabilidad civil**. Los APIs cuentan con este seguro, mientras que los demás intermediarios puede que no.
- ¿Qué es el seguro de responsabilidad civil?

Es un seguro que afecta al intermediario, no a usted directamente. Pero el hecho de que su intermediario lo tenga, **le dará seguridad en caso de posibles problemas, negligencias o imprevistos en el proceso de compra de su vivienda.**
- ¿Cómo sé que mi intermediario cuenta con este seguro?
 - Si es un API: pídale que le muestre su **carnet profesional oficial**. Este carnet certifica que **está reconocido como API, y que por lo tanto, cuenta con el seguro.**
 - Si es una inmobiliaria (sin API) o un gestor: **solicite que le muestre su seguro de responsabilidad civil.**

1.3.4. Promotores.

Un promotor es un empresario que se dedica a la promoción y venta de viviendas.

- Ventajas:

Si va a comprar una vivienda nueva pero no quiere pasar por intermediarios, acuda directamente a un promotor. Recuerde que los intermediarios cobran al vendedor una comisión (entre el 2% y el 5% del precio de la vivienda), lo cual repercutirá en el precio de venta.

Una ventaja de comprar vivienda a través de promotor consiste en que puede adquirirla sobre plano o en construcción. Así, si quiere añadir alguna modificación a la vivienda, puede negociarlo con el promotor: cualquier mejora saldrá más barata que si se hace con la casa terminada.
- ¿Cómo evitar la publicidad engañosa?

Antes de que te dirija a un promotor, es conveniente que sepa qué información y documentación debe proporcionarle. De esta manera, evitará cualquier posible fraude.

 - Primero, pida un folleto. Guárdese.
 - Si lo que el folleto promete le interesa, pida la documentación que verifique que todos los datos son ciertos.

Folletos o documentos similares han de ajustarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de las viviendas, debiendo expresar siempre los siguientes datos:

 - Fase de construcción en la que se encuentra la vivienda.
 - Datos sobre su ubicación.

- Datos de identificación del vendedor: nombre o razón social, domicilio y datos de la inscripción en el Registro Mercantil (si el vendedor está constituido como sociedad mercantil).
- Descripción general del edificio y de la vivienda, con su superficie útil, sus zonas comunes y sus servicios accesorios, así como referencia a los materiales empleados en la construcción (memoria de calidades).
- Situación registral (datos del Registro de la Propiedad) del inmueble o conjunto inmobiliario que identifique suficientemente la finca.
- Precio total de la venta y forma de pago.
- Si se prevé subrogación de hipoteca, datos de la misma.

Los folletos documentos similares utilizados en la oferta, promoción y publicidad tienen igual fuerza obligatoria que el contrato. Usted, como comprador, podrá exigir su cumplimiento al promotor. (Real Decreto 515/89).

- ¿Cómo asegurarse de que lo que dice el folleto es cierto?

Es el promotor mismo (o el intermediario entre el promotor y usted) quien debe facilitarle la documentación que certifique que la información de los folletos es verdadera.

Los promotores, empresarios y profesionales de la venta de la vivienda deberán tener a disposición de los compradores, del público y de las autoridades competentes la siguiente documentación:

- Plano general del emplazamiento y de la vivienda, con descripción del trazado de las redes eléctrica, agua, gas, calefacción. Garantía de las redes y medidas de seguridad contra incendios.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones especiales y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Copia de la licencia de obras y demás autorizaciones exigidas para la construcción de la vivienda, de la cédula urbanística y de la licencia de primera ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.
- Información tributaria, forma contractual prevista, fecha de entrega de la vivienda, fase de edificación y nombre y domicilio del arquitecto y constructor de la obra.

Cuando tenga todos los documentos (o fotocopias de originales) que aseguren la veracidad de la información, archívelos. Le servirán si tienes que reclamar.

1.3.5. De particular a particular.

Si decide comprar de particular a particular, se ahorrará la comisión que cobran los intermediarios pero tendrá que dedicar más tiempo al proceso de compra de su vivienda., con todo lo que ello conlleva. Además, tendrá que prestar una mayor atención, para asegurarse de que está haciendo las cosas bien. En definitiva, se vas a convertir en su propio gestor.

- ¿Cómo encontrar a los particulares que venden sus viviendas?

- En periódicos gratuitos.
- A través de los anuncios clasificados de periódicos de gran tirada.
- Estos anuncios suelen detallar tanto las características principales del inmueble como su precio.
- En publicaciones especializadas del sector inmobiliario.
- En los tabloneros de anuncios de supermercados, oficinas de información, centros sociales.
- Si tiene muy claro cuál es la zona donde desea vivir, puede recorrerla y sacar partido de los carteles que suele haber en los portales y en las viviendas.

1.4. Datos a observar.

1.4.1. En vivienda de segunda mano.

Antes de comprar una vivienda de segunda mano es conveniente tener en cuenta una serie de cuestiones:

- Estado de las zonas comunes, tanto internas como externas: jardines, fachada, cubierta, portal, ascensor, escaleras.
- Situación de la vivienda dentro del edificio.
- Situación del garaje y del trastero dentro del edificio.
- Distribución de la vivienda.
- Habitaciones interiores y exteriores.
- Metros cuadrados útiles y construidos.
- Superficies de cada hueco y distancia entre tabiques.
- Situación de pilares, salidas de humo, ventilación y tuberías.
- Calidad de los materiales de construcción de la vivienda y del edificio.
- Situación de las tomas de electricidad, luz y TV.
- Estado de suelos, paredes y techos.
- Calefacción y agua. Servicios centrales o individuales.
- Presión del agua en los grifos.
- Aire acondicionado.
- Armarios empotrados.
- Cocina amueblada: estado.
- Aislamiento térmico.
- Aislamiento acústico.
- Domótica.

1.4.2. En vivienda sobre plano o en construcción.

En una vivienda sobre plano o en construcción es importante tener en cuenta:

- Situación del edificio en planta, dentro del solar y de la zona.
- Descripción de las zonas comunes, tanto internas como externas.
- Situación de las viviendas dentro del edificio.
- Situación de los garajes y trasteros dentro del edificio.
- Diferentes tipos de viviendas dentro de la promoción.
- Distribución de las viviendas.
- Habitaciones interiores y exteriores.
- Metros cuadrados útiles y construidos.
- Superficies de cada hueco y distancia entre tabiques.
- Pilares, salidas de humo, ventilación y tuberías.
- Calidad de los materiales de construcción de la vivienda y del edificio.
- Calefacción y agua caliente.
- Aire acondicionado.
- Tomas de electricidad, luz y TV.
- Posibilidad de hacer cambios y mejoras en la distribución y en los materiales.
- Armarios empotrados.
- Cocina amueblada.
- Aislamiento térmico.
- Aislamiento acústico.

- Domótica.

1.4.3. En vivienda construida.

Qué observar en una vivienda ya construida:

- Estado de las zonas comunes, tanto internas como externas: jardines, fachada, cubierta, portal, ascensor, escaleras.
- Situación de la vivienda dentro del edificio.
- Situación del garaje y del trastero dentro del edificio.
- Distribución de la vivienda.
- Habitaciones interiores y exteriores.
- Metros cuadrados útiles y construidos.
- Superficies de cada hueco y distancia entre tabiques.
- Situación de pilares, salidas de humo, ventilación y tuberías.
- Calidad de los materiales de construcción de la vivienda y del edificio.
- Situación de las tomas de electricidad, luz y TV.
- Estado de suelos, paredes y techos.
- Calefacción y agua. Servicios centrales o individuales.
- Presión del agua en los grifos.
- Aire acondicionado.
- Armarios empotrados.
- Cocina amueblada.
- Aislamiento térmico.
- Aislamiento acústico.
- Domótica.

1.5. FIRMA DE UN PREACUERDO.

Una vez tiene claro qué tipo de vivienda va a escoger es conveniente que firme con la parte compradora un preacuerdo de compra. Dicho preacuerdo puede ser cualquiera que le mostramos a continuación (opción de compra, arras o contrato de compraventa). Cada uno de ellos se suele utilizar en una situación determinada.

¿Por qué es tan importante la firma de un preacuerdo? Si usted ya tiene claro que esa es su vivienda ideal, fírmelo. Es la **única manera oficial y segura de asegurarse de que ésta no va a ser vendida**, ya que es el único sistema legal de reservar la vivienda e impedir que otro posible cliente se la pueda quedar. No hay nada peor que le quiten de sus manos una vivienda que ya ha elegido por unos días de demora en la firma de compraventa.

1.5.1. La opción de compra.

Es la opción menos habitual de todas.

El derecho u opción de compra sobre la vivienda que en principio le interesa es una ventaja para usted. Le permite disponer de un margen de tiempo para decidirse o buscar otra mejor, para conseguir el dinero que necesita, para vender bienes personales que le ayuden a financiarla, etc.

En el derecho u opción de compra, vendedor y comprador pactan un plazo de tiempo y una determinada cantidad de dinero, que es la prima que hay que satisfacer para tener derecho sobre otros posibles compradores. Si después del plazo fijado usted no compra la vivienda, el vendedor puede retener la cantidad entregada si lo acordaron previamente de este modo.

1.5.2. Las arras.

Este es el tipo de contrato más común entre un particular y un comprador.

Las arras o fianza son una cantidad de dinero que no llega al precio total y que usted entrega al vendedor como garantía de que comprará la vivienda en un plazo determinado. Si al finalizar el mismo usted cancela la compra, perderá la suma entregada. En cambio, si el vendedor vende la vivienda a otra persona antes de finalizar el plazo, tendrá que devolverle el doble de esta cantidad. Si usted decide comprarla, **las arras se consideran como un adelanto** o pago a cuenta del precio total.

1.5.3. Los contratos de compraventa y las cláusulas generales.

Son los más habituales en viviendas en construcción y se firman entre el promotor o constructor y la parte compradora.

La aceptación de las condiciones de compraventa se realiza a través de los contratos de adhesión y las cláusulas generales, que redacta previamente una de las partes (por lo general el promotor). Es un trámite usual en la compraventa de viviendas. La empresa inmobiliaria o urbanizadora presenta a sus clientes un modelo de contrato estandarizado, homogéneo y redactado por sus asesores jurídicos.

Analice bien todas las cláusulas del contrato, sin olvidar las que indican quién deberá hacerse cargo de los gastos y de los impuestos derivados de la compra, **y fíjese en los derechos y obligaciones de las dos partes**. Tenga en cuenta que la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios protege sus derechos y establece, con carácter general, qué requisitos deben cumplir las cláusulas y condiciones generales en este tipo de contratos.

2. DURANTE EL EJERCICIO DE LA COMPRA

2.1. Información general.

En el momento de la compra es muy importante sentirse seguro ante posibles fraudes; por eso le damos todas las claves para que se garantice una compra segura.

¿Sabe todo lo que le gustaría saber sobre los préstamos hipotecarios? Le proporcionamos toda la información necesaria, además de una [calculadora de préstamos hipotecarios](#) (recibe el nombre de “*CUÁNTO CUESTA LA HIPOTECA DE MI INMUEBLE*”) que le ayudará a prever las características de su propio préstamo hipotecario.

¿Sabía que no es obligatorio escriturar? Descubra las ventajas de escriturar, lo que podría pasarle si no lo hace y todos los pasos que hay que dar para llevar a cabo este trámite.

El coste total de la compra de su vivienda no es sólo el precio de venta del inmueble: hay más gastos con los que tiene que contar. ¿Le gustaría saber cuáles son? Le damos toda la información acerca de gastos obligatorios y opcionales, y ponemos a su disposición una calculadora que te ayudará a estimar el coste total de tu compra.

2.2. Asegurar la compra.

2.2.1. En segunda mano.

Antes de suscribir cualquier compromiso de adquisición de una vivienda, sigue los pasos que a continuación se detallan:

- Registro de la propiedad:
 - Que la vivienda está a nombre de quien la vende.
 - Que su ubicación, superficie y características coinciden con la realidad.
 - Que la cuota de gastos de la comunidad es la que le ha dicho el propietario.
 - Que no tiene cargas, ni está alquilada y que su uso no está atribuido a un miembro de la pareja propietaria en un proceso de separación o divorcio.
 - Revise los estatutos de la comunidad, con el fin de conocer los derechos y deberes correspondientes.
 - Si la compraventa no se va a realizar en un plazo breve, puede pedir que le envíen a casa una certificación de información continuada de la vivienda que va a adquirir.
- Administrador:
 - Compruebe que la persona que le vende la vivienda está al día en los pagos de comunidad (puede pedirle que le proporcione un Certificado a tal efecto).
 - Si las instalaciones de la vivienda están en perfectas condiciones o están deterioradas.
- Ayuntamiento:
 - Compruebe si el vendedor está al día en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI o Contribución).
 - Puede solicitarle a la persona que le vende la vivienda una fotocopia del último recibo abonado).
- Entidad financiera:
 - Si la finca está gravada con una hipoteca tiene dos opciones:
 - Puede pedirle al particular que le vende la vivienda que cancele la hipoteca ante Notario antes de firmar el contrato.

- Puede hacerse cargo de la hipoteca, subrogándose a ella. Una vez que conozca todos los términos en los que fue contratada esa hipoteca, ha de descontar su importe al precio de la vivienda.

2.2.2. Sobre plano o en construcción.

El promotor (directamente o a través de tu intermediario) no le podrá dar desde un principio toda la documentación que debe darle. Se la tendrá que aportar cuando, en función de la fase de construcción, le sea a él legalmente exigida.

Antes de que comprometa cantidad de dinero alguna, debe pedirle la siguiente documentación al promotor:

- Proyecto técnico aprobado y licencia de edificación.
- Cédula Urbanística, con lo que evitará sorpresas en cuanto a la posible inexistencia de equipamientos complementarios ofertados (zonas verdes, pistas de juego, etc.) o en cuanto a su uso público.
- Certificado del Registro de la Propiedad que refleje la inscripción de obra nueva y la titularidad del vendedor, y la situación de cargas y gravámenes de la finca.
- El promotor debe garantizar, mediante una póliza de seguro o un aval bancario, las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales del dinero, vigentes hasta que se haga efectiva la devolución.

En el momento de firmar el contrato, el vendedor debe entregar al comprador el documento que acredite la garantía señalada. Si el plazo de iniciación de las obras expira antes de que las obras se empiecen, el comprador puede elegir entre dos opciones (lo mismo ocurre cuando no se cumple la fecha de entrega de la vivienda):

- Rescindir el contrato, con devolución de las cantidades señaladas más los intereses legales del dinero, vigentes hasta que se haga efectiva la devolución.
- Conceder una prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato en el que se especificará el nuevo plazo.

Las cantidades anticipadas por los distintos compradores deben depositarse en una cuenta bancaria separada de cualquier otro tipo de fondos. El promotor sólo puede disponer de esta cuenta para las necesidades derivadas de la construcción de la vivienda. El contrato tiene que incluir el número de cuenta del banco o caja en el que deben efectuarse los ingresos comprometidos. Tiene especial relevancia que en el contrato de compraventa aparezcan las cláusulas referidas a:

- Precio total, forma de financiación y garantía.
- Superficie, no sólo construida sino también útil.
- Plazo de entrega.

2.2.3. Ya construida.

Antes de suscribir cualquier compromiso de adquisición de una vivienda ya construida, le conviene comprobar algunos aspectos importantes. Para pisar sobre seguro ante posibles fraudes, siga estos pasos:

- Registro Mercantil: Verifique los datos de inscripción de la promotora o constructora (domicilio social, capital social, etc.).
- Ayuntamiento: Constate que la licencia de construcción ha sido solicitada y concedida.
- Registro de la Propiedad: Compruebe que la titularidad del solar corresponde a la promotora o constructora. Compruebe, también, si hay alguna otra carga sobre el solar (hipotecas, embargos, etc.).

- Promotora o constructora: Solicite una copia de las pólizas del seguro que le exige la Ley de Ordenación de la Edificación en función de los diversos daños que puedan aparecer.

2.3. Tipos de hipotecas.

2.3.1. Préstamo personal de consumo.

Puede utilizar un crédito personal para financiar importes que no excedan los 48.080 euros. El préstamo personal es una opción de financiación que puede utilizar si no tiene ahorrado dinero suficiente para hacer frente a los gastos de compra de la vivienda.

Por lo general este tipo de préstamo no pasa de los 48.080 euros y su plazo de amortización no suele pasar de cinco años.

No le va exigir hipotecar la vivienda, pero sí que presente avalistas que garanticen que devolverá el dinero que te han prestado.

Es importante que compare las ofertas de diversas entidades bancarias para saber cuál es el préstamo personal que le interesa más.

2.3.2. Préstamos hipotecarios.

Los préstamos hipotecarios son la modalidad crediticia a la que normalmente se acude a la hora de comprar una vivienda. La garantía exigida en estos casos es la propia vivienda adquirida. Las hipotecas conllevan en general un interés más bajo que los préstamos personales, y los plazos de devolución son mucho más largos, normalmente a 15, 20 o 30 años (incluso las hay de 50 años).

Lo habitual es que le concedan alrededor del 80% del valor de tasación de la vivienda.

Por su importancia en la economía familiar y por su largo plazo, contratar un préstamo hipotecario es una decisión que debe tomar con cuidado.

Por ello le conviene saber:

- Los requisitos para constituir una hipoteca.
- La documentación necesaria para tramitar un préstamo hipotecario.
- Los 10 puntos fundamentales a la hora de contratar un préstamo hipotecario.

Requisitos para constituir una hipoteca:

- El préstamo hipotecario es aquel que le concede una entidad de crédito con la garantía de la propia vivienda que adquiere.
- Para conseguirlo tiene que cumplir los siguientes requisitos:
 - La hipoteca debe hacerse siempre en escritura pública, ante notario.
 - La finca debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del futuro deudor hipotecario. En el caso de compra e hipoteca simultáneas puede inscribirse en el momento de formalizarse ambas.
 - En principio, la finca debe estar libre de cargas, esto es, sin hipotecas anteriores. La legislación permite "rehipotecar" una finca, pero las entidades financieras no suelen hacerlo ya que la garantía primera será siempre preferente respecto a la segunda.
 - Para que la hipoteca sea efectiva debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Documentos habituales que necesita para pedir un préstamo hipotecario:
 - DNI.
 - Escritura de propiedad del inmueble.
 - Certificado del Registro.
 - Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

- Último recibo de la comunidad de propietarios.
- Certificado de seguro de la vivienda.
- Sus dos/tres últimas declaraciones de renta.
- Sus dos/tres últimas nóminas si trabaja por cuenta ajena. En el caso de ser trabajador autónomo, deberá presentar documentación adicional sobre su actividad profesional.
- Los diez puntos fundamentales a la hora de contratar un crédito hipotecario.
A la hora de contratar un préstamo hipotecario le conviene tener en cuenta estos diez puntos:
 - Cantidad que le van a prestar: Todo depende:
Del importe en que esté valorada la vivienda. Este valor lo da una empresa de tasación contratada personalmente o, como es habitual, por la propia entidad financiera. El banco suele conceder en concepto de préstamo en torno al 80% del valor de tasación (a veces se concede hasta el 100% con otras garantías adicionales, como contar con el respaldo de avalistas).
De sus ingresos. Las entidades financieras suelen estimar que la cuota mensual por la que el titular puede endeudarse supone entre un 30% y un 35% del total de sus ingresos líquidos.
 - ¿Qué tipo de préstamo hipotecario le ofrece la entidad financiera con sus condiciones personales?
Préstamo hipotecario de tipo variable o mixto. En esta modalidad de préstamo, el tipo de interés se revisa anual o semestralmente, de modo que la cuota mensual se ajuste cada año o semestre a las tendencias del mercado, de acuerdo con un determinado índice de referencia.
Así al principio estará sujeto al pago de un interés inicial, durante seis meses o un año. Después pagará más o menos según la evolución del índice de referencia más un diferencial entre un inmejorable 0,4% que puede encontrar en Internet y un 1,25% correspondiente a las peores ofertas. En este caso, el plazo del préstamo se mantendrá siempre fijo y variarán periódicamente sus cuotas mensuales.
Préstamo hipotecario de tipo fijo: en este caso, el tipo de interés y las cuotas mensuales permanecen fijos a lo largo de toda la vida del préstamo. Por lo tanto, el plazo total es también invariable.
 - ¿Qué tipo de interés va aplicar la entidad financiera a su préstamo?
Los bancos suelen aplicar para préstamos hipotecarios fijos un interés mayor que para préstamos hipotecarios de tipo variable.
Como cada vez son menos entidades las que conceden préstamos fijos, vamos a centrarnos en los préstamos hipotecarios de tipo variable o mixto.
Los índices de referencia para préstamos hipotecarios son publicados en el B.O.E. todos los meses. Los principales índices son:
Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:
 - **IRPH de bancos:** es el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que los bancos han concedido durante ese mes para la adquisición de vivienda libre y expresado en la Tasa Anual Equivalente (TAE) que expresa el coste efectivo del préstamo.
 - **IRPH de cajas:** lo mismo que el anterior, sólo que recoge los tipos medios de los contratos formalizados por las cajas de ahorros.
 - **IRPH del conjunto de entidades de crédito:** índice de referencia de préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito.

- **EURIBOR:** referencia interbancaria a un año. Tipo único europeo, promovido por la Federación Bancaria Europea y que se forma a partir de un panel de medio centenar de entidades.
- **CECA:** tipo de referencia de las cajas de ahorro.

Nuestra recomendación es firmar siempre a un tipo variable, referenciado al **EURIBOR**, ya que históricamente siempre ha sido mejor que cualquier otra opción.

Las entidades financieras suelen recomendar IRPH sin diferencial adicional o CECA, pero eso sólo les beneficia a ellos.

Tenga cuidado con las comisiones de apertura, ya que en la práctica equivalen a un mayor tipo de interés del primer año. Es decir, es lo mismo un 4% el primer año con una comisión de apertura del 1%, que un 3,5% de interés con una comisión de apertura del 1,5%.

Es recomendable que primero acuda a la entidad financiera donde le conozcan como cliente y tengan referencias de su situación financiera, al tener domiciliada la nómina, por ejemplo.

Debe comparar la oferta que te hagan (oferta vinculante hecha por escrito y que les vincula por 10 días hábiles) con las de otras entidades diferentes. Conviene buscar entidades de reciente implantación en la localidad, ya que tratan de captar nuevos clientes por lo que son más flexibles al negociar las condiciones.

- ¿Cuánto tiempo hay para devolver el préstamo?

El plazo de amortización o devolución del préstamo oscila entre 10 y 50 años.

Lógicamente, cuanto mayor es el plazo de devolución menor es la cuota mensual, pero mayor es la cantidad por intereses que paga. Por ello tiene que buscar un plazo que, sin que te suponga una gran carga mensual, sea lo más breve posible.

Tenga en cuenta que si el plazo supera los 20 años, la disminución de la cuota mensual es tan pequeña que probablemente no compense el incremento de intereses que genera en un periodo de amortización tan largo.

- ¿Qué comisiones hay que pagar?

Se suelen aplicar la comisión de apertura y la comisión de cancelación.

Comisión de apertura: normalmente no es superior al 1%. A efectos prácticos es como un incremento del tipo de interés del primer año.

Comisión por cancelación anticipada: si quiere cancelar anticipadamente el préstamo, cuando éste es a interés variable, la comisión no supera el 1%. En los casos de interés fijo puede ser del 3%.

Las comisiones por amortización acelerada del préstamo dependen de las cantidades a amortizar y del plazo ya vencido del préstamo. Suelen pactarlas individualmente las entidades de crédito.

- Tenga en cuenta los redondeos:

Algunas entidades financieras tienen la mala práctica de redondear el tipo de interés fijado en cada revisión al octavo o al cuarto de punto superior, lo que equivale a incrementar el tipo de interés. Si por ejemplo su crédito hipotecario tiene un interés de referencia del 4,501%, el banco podría cobrarle el 4,750%. Esta práctica abusiva ya ha sido condenada en los tribunales de justicia, por lo que le recomendamos exigir al banco que la elimine del contrato del préstamo.

- Novación y subrogación de créditos hipotecarios:

Los importantes cambios que han tenido lugar en el mercado crediticio durante los últimos años, han propiciado que personas que tenían contratado un

préstamo hipotecario puedan encontrarse con que el interés que están pagando es muy superior al que en este momento existe en el mercado.

En este caso existe la posibilidad de negociar una bajada del interés con la entidad financiera (novación), o de trasladarlo a otra entidad que ofrezca unas condiciones mejores (subrogación).

Estas operaciones están reguladas por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios. La norma establece el 1% como comisión máxima de cancelación de un préstamo de tipo variable (para los de tipo fijo no se puso limitación alguna) aunque el Banco de España acepta el límite del 2,5%.

Además de estos porcentajes, las operaciones de subrogación y novación se consideran exentas del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, y se reducen los costes de notario y registro al 50% de sus aranceles.

○ ¿Y si la vivienda ya está hipotecada?

Si al comprar su vivienda ya está hipotecada (bastante habitual en viviendas de segunda mano), tiene tres alternativas:

- Quedarse con la hipoteca tal cual está constituida, lo que se denomina subrogación.
- Negociar con el banco o caja un cambio en las condiciones de la hipoteca inicial, lo que se conoce con el nombre de novación.
- Cambiar de entidad, lo que también se llama subrogación. En este caso, deberá pagar la comisión de cancelación al banco o caja de la que retira la hipoteca inicial.

○ Utilice el TAE para comparar ofertas:

El TAE o Tasa Anual Equivalente es el coste real anual del préstamo. Para calcularlo se tiene en cuenta no sólo el tipo de interés inicial de referencia, sino también sus posibles revisiones y las diferentes comisiones que se aplican. Es el dato más significativo de un crédito hipotecario, por lo que antes de decidirse por una u otra entidad, es importante que tenga calculadas las TAE - calculadas para iguales periodos e importes- de un buen número de ellas.

Una vez que haya recopilado las ofertas de varias entidades, es aconsejable solicitar una simulación del préstamo, es decir, cuál es la cuota mensual que le puede salir a pagar y cuál es el TAE que ese préstamo tiene.

○ ¿Cuánto va a pagar por el préstamo hipotecario?

Una vez tomada la decisión sobre la cuantía, el plazo de amortización y la entidad, le queda tener en cuenta los gastos que le va a ocasionar. Casi todas las entidades financieras tienen folletos informativos sobre los préstamos que puede solicitar. En ellos, aparte de mostrar los préstamos que ofrecen, aparecen cuadros de gastos aproximados de formalización del préstamo y beneficios fiscales a los que se puede acoger. Entre los gastos tenga en cuenta:

- Gastos previos a la operación:
 - Comprobación de la situación registral de la finca.
 - Tasación de la vivienda.
- Gastos de formalización de la hipoteca:
 - Seguros del inmueble.
 - Aranceles notariales.
 - Aranceles registrales.
 - Impuestos.
 - Gastos de gestión y tramitación (voluntarios).

2.3.3. Calculadora de préstamos hipotecarios.

Si va a utilizar un préstamo hipotecario, le va a ser muy útil hacer cálculos con las diversas opciones que se le presentan hasta encontrar aquella que más se acomoda a sus posibilidades. Para ello le hemos preparado una [calculadora de préstamos hipotecarios](#) (recibe el nombre de “*CUÁNTO CUESTA LA HIPOTECA DE MI INMUEBLE*”).

Explicación de los términos:

- Importe del préstamo: cantidad total a pedir a la entidad bancaria.
- Interés anual: tipo de interés que establece la entidad financiera.
- Período del préstamo: período del que se dispone para devolver la cuantía del préstamo obtenido.
- Número de pagos anuales: mensualidades a pagar en un año.
- Fecha inicio: inicio de los pagos programados.
- si se tiene previsto pagar un dinero extra (se puede hacer periódicamente o sólo un mes en concreto).
- Capital: cantidad de dinero solicitada a la entidad financiera.
- Cuota mensual: cantidad a pagar por el prestatario cada mes de acuerdo con el capital solicitado, la duración del préstamo y el interés.

Además de esta calculadora de préstamos hipotecarios que puede consultar pinchando en el enlace, le hemos preparado un cuadro para que pueda hacer sus números de la manera más fácil posible. En dicha tabla puede apreciar la cuantía en años a pedir el préstamo (columna primera) y el porcentaje de interés que puede tener (fila tercera). Cruzando ambos datos, sabrá exactamente la cuota mensual que le corresponde por cada 10.000,00 € pedidos. Pinche en este enlace ([ANEXO I](#)) y accederá a la tabla resumen en cuestión.

2.4. Escrituras.

2.4.1. Ventajas de escriturar.

Puede que se pregunte si merece la pena gastar tiempo y dinero en escriturar el contrato privado de compraventa y después registrar la vivienda que ha adquirido.

Si tiene dudas, aquí tiene tres buenas razones para escriturar y registrar la compra de su vivienda:

- **Si quiere pedir un préstamo hipotecario utilizando como garantía su nueva vivienda, es necesario que esté registrada en el Registro de la Propiedad.** Y para que puedas registrar su vivienda, primero es necesario que haya elevado a escritura pública el contrato privado de compraventa.
- Una vez que haya escriturado y registrado su vivienda, **tiene la plena seguridad de que la vivienda es suya:** ningún otro podrá reclamarla.
- Tiene, además, la seguridad de que el **contrato se ajusta totalmente a la ley.**

2.4.2. Qué puede pasar si no se escritura.

Para que un contrato privado de compraventa sea válido no es necesario escriturar ni registrar la vivienda.

Tanto el vendedor como el comprador tienen derecho a exigir que el contrato privado se eleve a escritura pública, sin que la otra parte pueda negarse.

Tenga en cuenta que si no escritura el contrato privado y registra la propiedad de tu vivienda:

- No podrá pedir un préstamo poniendo como garantía la vivienda.
- La existencia del contrato de compraventa puede ser impugnada.
- No tiene garantía de la capacidad del vendedor para firmar el contrato.

- Puede encontrarte con la desagradable sorpresa de que la vivienda que has adquirido tiene unas cargas (hipotecas, embargos) que usted no conocía.
- No tiene la plena seguridad de la propiedad de la vivienda.
- Podrá tener problemas con sucesivas transmisiones de la vivienda adquirida.

2.4.3. Forma de escriturar.

La práctica habitual en la compra de una vivienda es la firma de un contrato privado de compraventa, para después elevarlo a escritura pública.

Una vez que el contrato privado ha sido elevado a escritura pública, para que éste tenga efectos frente a terceras personas es necesario inscribirlo en el Registro de la Propiedad donde se ubique la vivienda.

Para hacer la inscripción es necesario haber pagado los impuestos correspondientes.

- Contrato de opción de compra:
Si por una circunstancia determinada no puede comprar en el momento actual la vivienda, el contrato de opción de compra te da **derecho a comprarla en una fecha determinada a un precio pactado**. La opción de compra se adquiere, normalmente, adelantando una cierta cantidad del dinero sobre el precio total de la vivienda. Tener una opción de compra sobre el inmueble que quiere adquirir le permite disponer de más tiempo para contratar un préstamo o buscar una vivienda mejor.
- Contrato privado de compraventa. ¿Cuándo se hace?
Cuando ya ha decidido la compra de una vivienda nueva, sobre plano o en construcción, se suele firmar un contrato privado que **será elevado a público en el momento de la entrega de la vivienda**. El contrato privado que firman vendedor y comprador, aunque no esté formalizado ante notario, es totalmente válido y obliga a las partes en todos sus términos. Cuando la compra se hace a una promotora, ésta suele tener un contrato-tipo en el que aparecen unas determinadas condiciones de venta redactadas de antemano y que el adquiriente se limita a aceptar mediante su firma.
- Cuidado con las cláusulas abusivas...
El Real Decreto 515/89 exige que el contrato esté redactado con la debida claridad y sencillez, y que responda a los principios de buena fe y justo equilibrio de las obligaciones de ambas partes, prohibiendo expresamente las cláusulas que:
 - No indiquen claramente u omitan datos sobre el precio aplazado, tipo de interés anual y condiciones de amortización de los saldos pendientes, en su caso.
 - Permitan al vendedor aumentar discrecionalmente el precio aplazado o impongan incrementos del precio por conceptos adicionales (incluidas reformas) no sometidas a la decisión del comprador.
 - Repercutan sobre el comprador errores o fallos que no le sean imputables.
 - Impongan en la primera venta al comprador la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que, por Ley o por su naturaleza, correspondan al vendedor.
 - Otorguen a una de las partes la facultad de resolver discrecionalmente el contrato.

Pese a ello, no es de extrañar que a la hora de firmar el contrato privado de compraventa de una vivienda exista una posición de desequilibrio entre las partes, ya que el comprador se ve obligado a aceptar clausulados redactados de antemano por la parte vendedora, en los que se imponen una serie de condiciones y renunciaciones que no han sido negociadas y a las que el sólo cabe adherirse (llamados por ello contratos de adhesión).

Es, pues, importante que leas con atención el contrato y, si es necesario, pida el asesoramiento necesario.

- Qué debe aparecer en el contrato:

En todo caso asegúrese de que en el contrato aparezcan bien reflejados los siguientes aspectos:

- Identificación de las partes, del comprador y del vendedor, figurando, al menos, nombre y apellidos, edad, domicilio y NIF, CIF, y en el caso de sociedades declaración de que la persona que firma es su apoderado o representante legal.
- Reconocimiento de la capacidad legal para actuar de ambas partes.
- Identificación de la vivienda objeto de la compraventa, con aporte de planos y memoria de calidades, especificándose sus linderos, descripción y valoración de los posibles anejos, superficie propia (útil y/o construida).
- Mención de la escritura de propiedad, referencia registral y estado de cargas (hipotecas, embargos).
- Precisar si en la venta se encuentra incluido o no algún tipo de mobiliario, debiéndose, en su caso, detallar el mismo.
- Condiciones de la compra, figurando su precio exacto y detallado con desglose de los impuestos.
- Posibilidad de desligarse del contrato y bajo qué condiciones y requisitos.
- El momento de entrega de las llaves.
- Forma de pago, especificando las entregas, cantidades, plazos, y reparto de los gastos.
- Indicar quién va a satisfacer los gastos del contrato, así como los impuestos que pudieran derivarse de la operación de compraventa.
- Declaración de sometimiento a los Tribunales de la localidad donde radique la vivienda.
- Firma de todas las partes contratantes.

- En caso de entregas a cuenta o aplazamientos del pago:

Si en el acuerdo de compraventa existen entregas a cuenta o aplazamientos de pago, también deberá figurar:

- Si el comprador acepta subrogarse en el préstamo que fue concedido al vendedor.
- Si se va a comprar a plazos, deberá constar con claridad el precio total al contado, el interés que se cobra por el aplazamiento del pago (que no es obligatorio), el precio total con intereses y la cantidad periódica que habrá que pagar.
- En las cantidades entregadas a cuenta, el aval bancario o de una compañía de seguros que se presta para garantizar la devolución de las cantidades entregadas por el comprador.
- La cuenta corriente que se haya abierto únicamente para ingresar dichas cantidades, y que sólo se utilizará para satisfacer los costos de la construcción.
- Las penalizaciones por incumplimiento. Al comprador se le penaliza por no efectuar los pagos acordados, y al promotor por no ofrecer la calidad a la que se había comprometido.
- La fecha de entrega y la cantidad que el promotor debe pagar al comprador por cada mes de retraso con respecto a la fecha tope de entrega.
- El plano de la vivienda y la memoria de calidades, señalando específicamente que forma parte del contrato.

- Formalización pública del contrato:

El contrato privado de compraventa de una vivienda se puede convertir en documento público mediante la firma de una escritura pública ante notario.

- La escritura pública es condición indispensable para poder inscribir la compra en el Registro de la Propiedad.
- A la hora de elevar un contrato a escritura pública no es necesario que haya satisfecho la totalidad del precio. No obstante, en este caso, la compraventa queda sometida a lo que expresamente se pacte en el contrato.
- En el supuesto anterior, cuando se termine de pagar la vivienda, el vendedor deberá otorgar ante notario la correspondiente carta de pago que complementaría el documento anterior, y que deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad:
Una vez que el contrato ha sido elevado a escritura pública y para que tenga efectos frente a terceras personas, es necesario que lo inscriba en el **Registro de la Propiedad** de la localidad donde se ubique la vivienda.

Para hacer esta inscripción es necesario que haya pagado los impuestos correspondientes.

2.5. Coste total.

2.5.1. Gastos opcionales.

Además de los gastos obligatorios, en función de tus decisiones el coste de su vivienda se incrementará con los gastos de: la escritura, el registro de la propiedad, el coste del crédito hipotecario si lo pides y los honorarios de un intermediario o gestor si lo utiliza.

- Gastos de escriturar la vivienda:

Salvo pacto contrario, el vendedor paga los gastos notariales de escriturar la vivienda y el comprador las copias, lo que le puede suponer entre 30 y 90 euros.

También tiene que escriturar el crédito hipotecario, en el caso de que lo pida. El pago del notario por su intervención en la hipoteca puede ser de unos 500 euros, aproximadamente.

- Gastos de registrar la propiedad:

Para que el piso figure a su nombre, tiene que registrarlo oficialmente.

El registro de la vivienda y la hipoteca le puede costar unos 400 euros.

También tiene que pagar el asiento de presentación, paso previo a la inscripción, que cuesta unos 6 euros más IVA por escritura, y las notas de afección fiscal que se incluyen al inscribir las escrituras y que cuestan unos 3 euros más IVA cada una.

- Nota simple (del Registro de la Propiedad):

Si ya ha localizado la vivienda de segunda mano que quiere, antes de comprarla conviene que acuda al Registro de la Propiedad y pida una nota simple de la vivienda para comprobar que está libre de cargas. Pagará por este papel unos 25 euros, IVA incluido.

- Gastos de hipoteca:

- Comisión de apertura: Es un porcentaje sobre el importe del préstamo solicitado, negociable con la entidad financiera. Suele ser entre un 0,5% y un 1% del importe del préstamo.
- Tasación: Es una acción para determinar el valor aproximado de la vivienda en el mercado. La realiza una empresa independiente de la entidad financiera. Suele costar entre 150 y 300 euros. Tendrá que pagar la tasación aunque al final decida no firmar el préstamo con la entidad.
- IAJD. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: El tipo es del 0,5%. Se calcula sobre el importe que constituya la cifra de responsabilidad hipotecaria frente a terceros. Esta cifra incluye el importe solicitado, más un porcentaje del mismo en concepto de posibles intereses, costes y gastos en el caso de que no se pagara el préstamo y la entidad tuviera que ejecutar (vender) el bien hipotecado para resarcirse. La cifra de responsabilidad hipotecaria sobre la que se

calcula el IAJD suele rondar el 150% del importe del préstamo, en función de la entidad que lo conceda.

○ Seguros:

- Para la hipoteca, normalmente el banco exige que contrate un seguro del continente contra incendios, que garantice el valor del bien hipotecado durante la vida del préstamo, siendo el banco el beneficiario del mismo, por el valor de tasación de la vivienda, descontado el valor del suelo. El coste de un seguro de incendios, siempre en función de las características de la vivienda, puede estar entre 100 y 200 euros anuales.
- Es recomendable contratar un seguro de vida que cubra las cifras pendientes de amortizar, con el fin de que si se produce el fallecimiento de los compradores, los herederos no tengan cargas con la vivienda.
- También es recomendable un seguro multirriesgos.

Tenga en cuenta que la entidad financiera no puede obligarle a suscribir estos dos últimos seguros. Si son fruto de la negociación con el banco, pacte, al menos, que los contratará con la compañía que más le convenga.

● El gestor:

Es posible que quiera que alguien te ayude a resolver los temas derivados de la formalización y registro de la propiedad. Se trataría de un gestor.

El gestor puede ayudarle a solucionar determinados problemas y gestiones, sobre todo en lo referente a Hacienda y al Registro de la Propiedad. Le va a ahorrar tiempo y molestias. Pero le va a costar un dinero más.

Las tarifas de los gestores tienen unos honorarios mínimos que varían en función del precio de la vivienda. A partir de ahí, cada gestor cobra según su criterio.

Por ejemplo, para una vivienda de 110.000 euros, un gestor cobrará una media de 210 euros.

● Gastos opcionales al comprar una vivienda de segunda mano:

Son los mismos que en una vivienda nueva, más el siguiente:

○ Plusvalía Municipal:

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Grava el aumento del valor de los terrenos sobre los que se asienta el inmueble desde la última transmisión. Oscila en torno a un 30% de dicho incremento.

El incremento depende del número de años transcurridos desde la última transmisión, aplicando un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral del suelo que puede oscilar desde un 3,7% si sólo ha transcurrido un año, hasta un 60% si han pasado 20 años o más.

Es un impuesto que **debe pagar por ley el vendedor**, salvo que se pacte lo contrario. Por lo tanto hay que estar atentos a no firmar ninguna cláusula que nos lo repercuta como compradores.

2.5.2. Gastos obligatorios.

Ya ha elegido la vivienda. Además del precio que deberá pagar por ella al vendedor, tendrá que sumar los gastos obligatorios: impuestos y contratación de servicios.

● Impuestos que gravan la compra de una vivienda de segunda mano:

- ITP: **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que debe abonar el comprador en un plazo no superior a 30 días desde la fecha de escritura.** Este impuesto oscila, según provincias, entre un 6% y un 7%. Pinche en este enlace ([ANEXO II](#)) y accederá a una tabla resumen aclaratoria por comunidades autónomas.

- IAJD: **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados**. En principio, suele ser el 0,5% del precio escriturado, aunque puede variar en cada Comunidad Autónoma. Si pide un crédito hipotecario, deberá también pagar este impuesto al escriturarlo. Pinche en este enlace ([ANEXO II](#)) y accederá a una tabla resumen aclaratoria por comunidades autónomas.
- Suministros básicos: Al comprar la vivienda puede que tenga que darse de alta en determinados servicios. A modo de ejemplo:
 - Instalación de gas: unos 70 euros.
 - Línea telefónica fija: unos 130 euros.
 - Dar de alta el suministro de agua: unos 120 euros.
 - El alta de la luz: unos 90 euros para las viviendas nuevas y unos 6 euros para las viviendas que anteriormente tenían contratado el servicio. Sin embargo suele ser habitual, cuando se trata de de una vivienda de segunda mano, que en lugar de darte de alta simplemente proceda a un cambio de titular. En este caso, los costes serán inferiores. ¿Y quién se hará cargo de los costes de los servicios en el periodo de transición? Esto dependerá del acuerdo que se establezca entre las partes.
- Gastos obligatorios en una vivienda nueva:

Son los mismos que en una vivienda de segunda mano, pero se añaden otros:

 - Gastos de la comunidad de propietarios: Tras la compra de un piso nuevo hay que hacer frente a otros gastos, como fondos para la constitución de la comunidad de propietarios -que varían en función del número de vecinos- y la contratación de suministros básicos, como agua, luz, gas... que pueden ascender conjuntamente a unos 360 euros.

2.5.3. Tablas orientativas.

A título de ejemplo, adjuntamos unas tablas orientativas de los gastos aproximados que deberá tener en cuenta.

- Gastos orientativos derivados de la constitución de la hipoteca, si la finca es de su propiedad:

Pinche en este enlace ([ANEXO III](#)) y accederá a una tabla resumen aclaratoria en la que se especifican los gastos orientativos derivados de la constitución de la hipoteca si la finca es de su propiedad.
- Gastos orientativos cuando se formaliza la escritura de compraventa:

Estos gastos se generan cuando la finalidad del crédito hipotecario es la compra de la finca, y deben añadirse a los anteriores. Tenga en cuenta, además, que el impuesto aplicable es distinto si la vivienda es nueva o de segunda mano.

Para viviendas de segunda mano, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales será el que determine la respectiva comunidad autónoma (en el anexo de las páginas 32 y 33 se amplía la información referente a las normas específicas de cada comunidad autónoma).

En caso de no existir regulación expresa, el tipo aplicable es del 6%.

En los territorios forales se aplicará lo establecido en las normas específicas para estos territorios. Por otro lado, no se considera el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, conocido como “plusvalía municipal”, ya que corre a cargo del vendedor, aunque puede pactarse lo contrario.

Pinche en este enlace ([ANEXO IV](#)) y accederá a una tabla resumen aclaratoria en la que se especifican los gastos orientativos cuando se formaliza la escritura de compraventa.

3. DESPUÉS DE COMPRAR

3.1. Qué hacer.

Cuando ya haya comprado su vivienda, sólo le queda dar los pasos necesarios para habitarla. ¿Ha adquirido una vivienda nueva y quiere dar de alta los servicios de agua, luz, gas...? ¿Ha comprado una vivienda de segunda mano y quiere hacer reformas? Le informamos sobre la documentación que debe conseguir en cada caso.

Imagínese que ya ha comprado su vivienda, que ha dado los pasos necesarios para habitarla y que, justo después de instalarse en ella, descubre defectos que no había visto antes... Por si se encontrara con algún imprevisto en su vivienda recién adquirida, le facilitamos la información acerca de las garantías que le respaldan.

3.2. Habitar la vivienda.

3.2.1. Nueva.

Para que la vivienda que ha comprado sea habitable, aún tiene que dar un paso más: dar de alta los servicios necesarios para poder vivir en ella.

Para ello necesita la **licencia de primera ocupación**. Se la proporcionará su promotor, directamente o a través del intermediario con el que haya contado para realizar la compra.

3.2.2. De segunda mano.

Si ha decidido hacer **reformas** debe **pedir permiso en tu ayuntamiento**.

Para poder habitar su vivienda de segunda mano tendrá que darse de alta en los servicios necesarios: agua, gas, electricidad, teléfono.

Pero si además quiere hacer reformas en la vivienda, tenga en cuenta:

- En el caso de que tenga que efectuar reformas en la vivienda que ha comprado, debe solicitar en el ayuntamiento el permiso de licencia de obra correspondiente.
- Además, algunos municipios tienen establecido un control de calidad para edificios antiguos, por lo que debe solicitar, también, un **certificado de habitabilidad realizado por un arquitecto o aparejador**.
- Esta documentación tienes que presentarla al **Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda**. El certificado obtenido tiene una caducidad de 10 años.

3.3. Garantías.

3.3.1. Reclamaciones en vivienda nueva.

Las garantías de las viviendas de nueva construcción han sido modificadas en mayo de 2000, con la entrada en vigor de la Ley 38/1.999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Esta ley sólo afecta a aquellas viviendas nuevas u obras realizadas en edificios cuya licencia de edificación se haya solicitado con posterioridad a mayo de 2000.

Por este motivo, durante mucho tiempo van a convivir las normas anteriores a mayo de 2000 y la nueva normativa.

Las condiciones de la oferta, promoción y publicidad efectuadas serán exigibles por los consumidores y usuarios, aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido.

La oferta, promoción y publicidad falsa o engañosa de productos, actividades o servicios será perseguida y sancionada como fraude.

En caso de que tenga que reclamar, le va a ser muy útil la información acerca de garantías que le presentamos a continuación.

3.3.2. Garantías para vivienda nueva I.

Garantía para vivienda nueva con permiso de edificación anterior a mayo de 2000:

Antes de que le expliquemos las garantías a las que tiene derecho al adquirir su vivienda nueva, es interesante que conozca la clasificación de los posibles defectos que puede encontrar:

- Vicios o defectos leves: pueden ser aparentes, es decir, apreciables a simple vistas, u ocultos. La característica principal es que son imperfecciones que no afectan a la finalidad principal de la vivienda.
- Vicios ruinógenos: defectos de gran importancia que por su envergadura afectan a la habitabilidad de la vivienda, haciendo que no cumplan adecuadamente su función. Estos defectos van desde el desprendimiento de ladrillos en la fachada o las filtraciones, hasta la posible aluminosis.
- Reclamaciones derivadas o que se sustenten en el propio contrato de compraventa suscrito en su día (por ejemplo: no poner ventanas de puente térmico como estaba estipulado).
- Garantías:
 - El constructor responde de los vicios leves y ocultos de la vivienda vendida durante un plazo de seis meses a partir de la fecha de entrega.
 - El constructor responde de los vicios ruinógenos de construcción de la vivienda durante un plazo de 10 años. Si el contratista hubiese fallado en las condiciones del contrato, su responsabilidad se extendería hasta 15 años después.
 - El arquitecto que haya dirigido la construcción responde de la ruina, si ésta se debe a vicios del suelo o de la construcción, durante 10 años.

Recuerde que el comprador que encuentre defectos o vicios que amenacen la habitabilidad de su vivienda puede dirigirse al vendedor, que asumió la obligación de entregarla en las condiciones de habitabilidad debidas, y al promotor, el constructor, el arquitecto y el aparejador, que no cumplieron adecuadamente sus obligaciones. Podrá hacerlo dirigiéndose a cada uno por separado, o a todos en conjunto cuando no sea posible discriminar o distinguir con nitidez la responsabilidad de cada uno.

3.3.3. Garantías para vivienda nueva II.

Garantías para viviendas nuevas con permiso de edificación posterior a mayo de 2000:

Las garantías de la página anterior han sido modificadas en mayo de 2000, con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación. Esta ley sólo afecta a aquellas viviendas nuevas u obras realizadas en edificios cuya licencia de edificación se haya solicitado con posterioridad a mayo de 2000.

Además de la modificación de los plazos, una de las novedades más importantes de esta ley es la obligación de promotores y constructores a **concertar un seguro para hacer frente a las responsabilidades derivadas de los vicios y defectos de las viviendas.**

No olvide que también puede hacer todas las reclamaciones derivadas o que se sustenten en el propio contrato de compraventa suscrito en su día (por ejemplo: no poner ventanas de puente térmico cuando así constaba en el contrato).

- Garantías:

La Ley de Ordenación de la Edificación establece las siguientes garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción: Seguro de daños materiales o seguro de caución:

- Garantiza 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 (problemas de pintura, barnices, grifería...).
- Garantiza 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 relativos a la habitabilidad en materia de higiene, salud, protección del medioambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico, así como en relación a cualesquiera otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.
- Garantiza durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen en 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.

3.3.4. Garantías para vivienda de segunda mano.

Cuando vaya a adquirir una vivienda de segunda mano es muy importante que haga una revisión de las partes más visibles, ya que después es difícil reclamar ante posibles defectos. Y si es necesario consulte con un profesional acerca del estado de las instalaciones y de la estructura de la vivienda.

Si su vivienda tiene menos de 10 años, aún puede pedir responsabilidades al promotor.

- Garantías:
 - Si la vivienda que adquieres tiene menos de 10 años, puede 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, dispone 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.
 - Puede hacer todas las reclamaciones derivadas o que se sustenten en el propio contrato de compraventa que suscribió en su día.

4. RESUMEN FINAL.

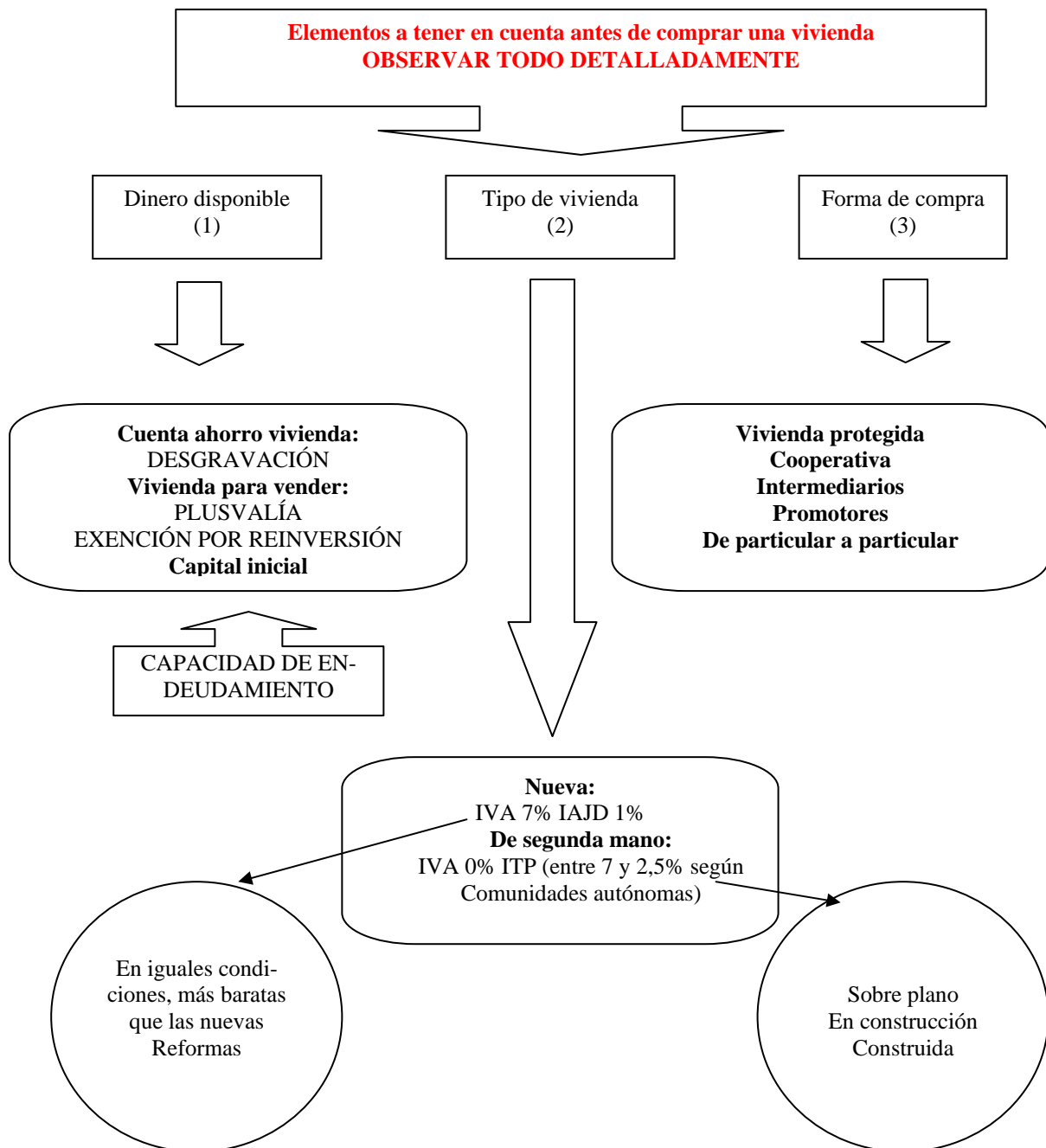
En definitiva, estos puntos expuestos en capítulos anteriores (antes, durante y después de la compra), son los que ha de tener muy en cuenta si quiere que todo el proceso llegue a buen puerto y desea evitar desagradables sorpresas.

Comprar una vivienda suele ser un trámite que todo el mundo ha de pasar, mínimo una vez en la vida. En Navesur Fusión le aconsejamos que se deje asesorar por expertos ya que, aunque le costará un poquito más, se evitará todos los engorros y molestias que ello conlleva. De esa forma, el índice de posibilidades de éxito será mayor.

Si decide dejar el acto de la búsqueda de la vivienda en manos de profesionales, antes que nada, fíjese bien en que la agencia inmobiliaria sea miembro de un **API** o que, como mínimo, tenga un el **seguro de responsabilidad civil** para evitar futuros problemas.

Esperando que le haya sido de ayuda, el equipo de Navesur Fusión nos ponemos a su entera disposición.

5. ESQUEMA.



Aspectos a tener en cuenta en la elección:

Rural-urbano

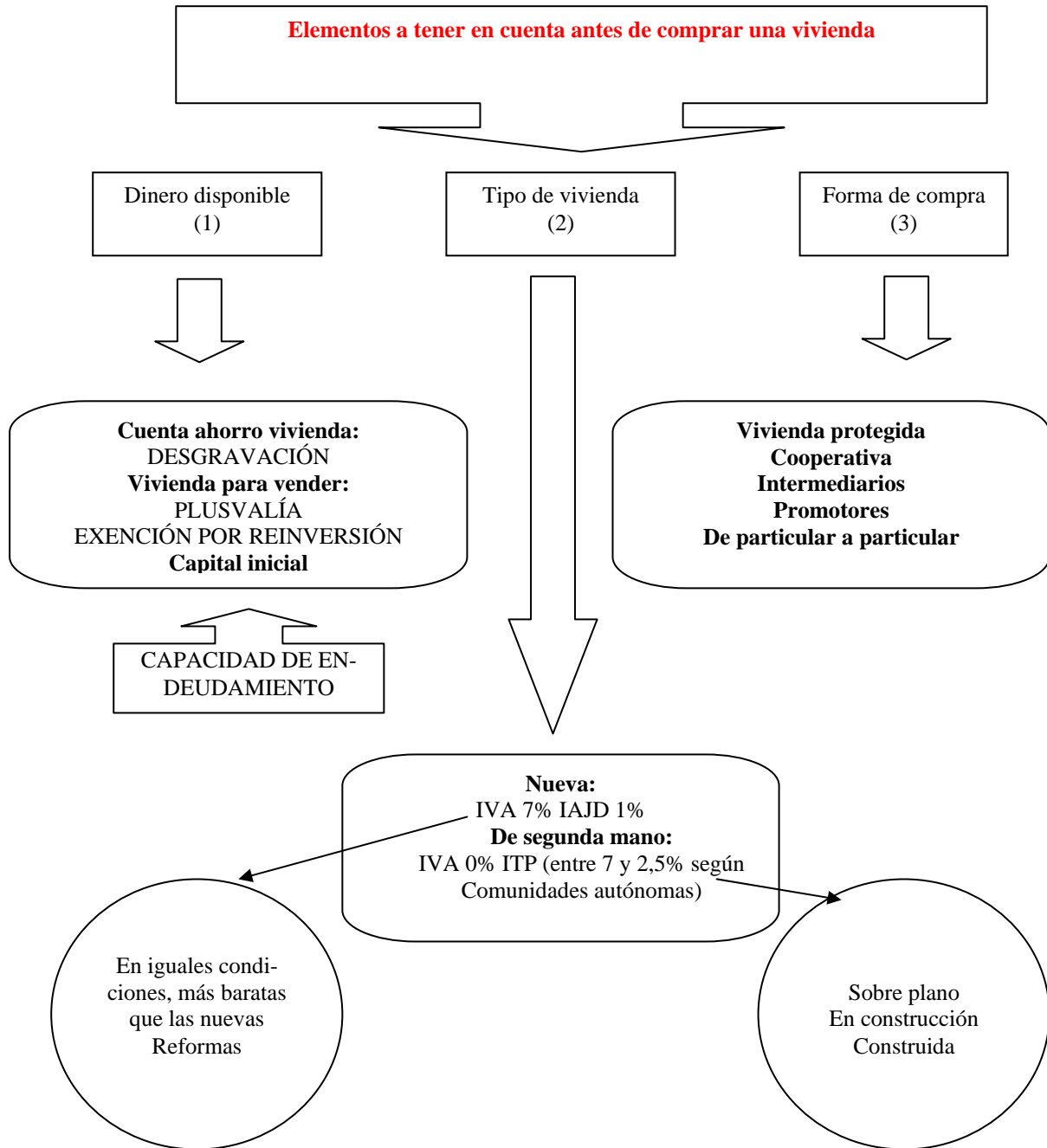
Zona: localización, servicios, desplazamientos, seguridad, planes urbanísticos.

Tipo: altura, unifamiliar.

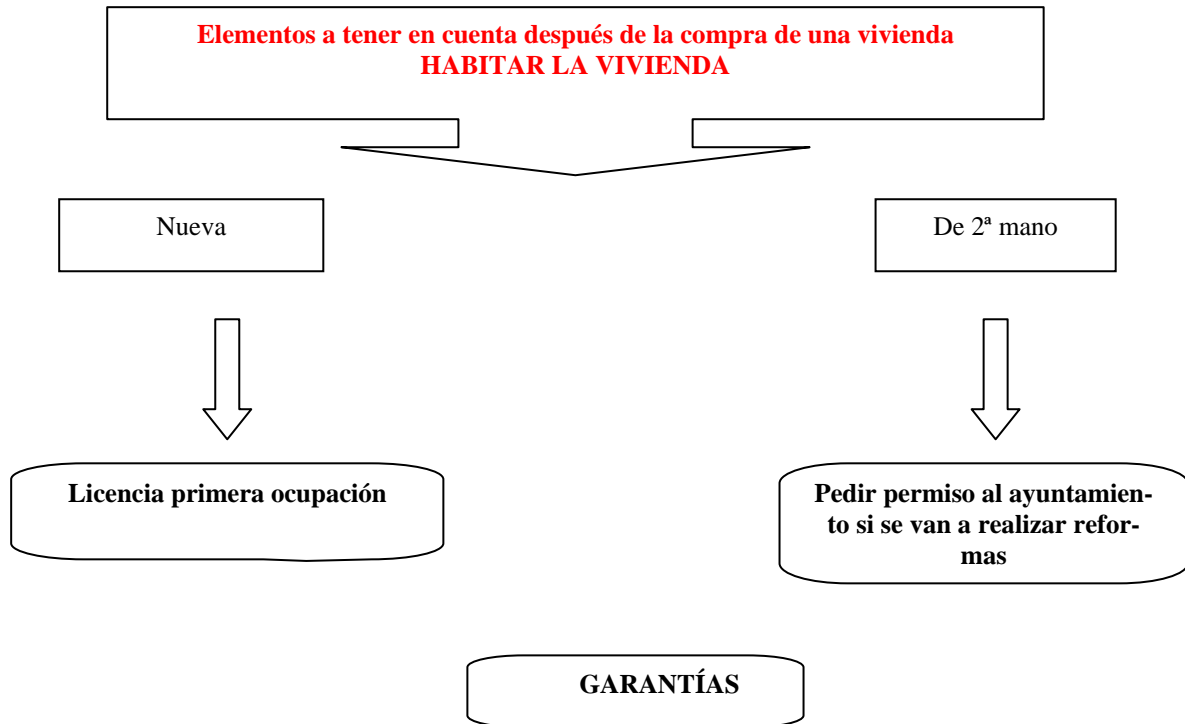
Tamaño: superficie útil, construida o computable.

Garaje: con vivienda: 7% IVA si es nueva, 2,5-7% ITP si es de 2ª mano / sin vivienda: 16% IVA.

Calidad: estructura, instalaciones individuales (aislamiento térmico, aislamiento acústico, caudal agua, agua caliente, gas, calefacción, domótica...), aperturas exterior, instalaciones comunes, nivel de acabado.



Aspectos a tener en cuenta:
Rural-urbano
Zona: localización, servicios, desplazamientos, seguridad, planes urbanísticos.
Tipo: altura, unifamiliar.
Tamaño: superficie útil, construida o computable.
Garaje: con vivienda: 7% IVA si es nueva, 2,5-7% ITP si es de 2ª mano / sin vivienda: 16% IVA.
Calidad: estructura, instalaciones individuales (aislamiento térmico, aislamiento acústico, caudal agua, agua caliente, gas, calefacción, domótica...), aperturas exterior, instalaciones comunes, nivel de acabado.



6. GLOSARIO.

| | |
|-------------------------------------|---|
| A cuenta, cantidades | Pago parcial que se efectúa como anticipo de una deuda. Dinero que entrega el comprador al vendedor para el pago de parte de la compra. Normalmente se adelantan para poder asegurar la presencia en la promoción de viviendas que aún no se han comenzado a construir, con el fin de facilitar al promotor que ejecute las obras. |
| API | Agente de la propiedad inmobiliaria. Profesional titulado que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria y que, normalmente, cobra como contraprestación, un porcentaje sobre el precio de la misma (comisión) |
| Aceptación | Se entiende como tal el hecho de aceptar el contrato y los términos descritos en el mismo de un préstamo hipotecario ofertado por una entidad bancaria. |
| Acreeador | Persona que tiene un derecho de crédito sobre otra, en relación con el pago de una deuda u obligación. |
| Acta | Relación por escrito de los acuerdos tomados en la reunión, por ejemplo, de una Junta de Propietarios. |
| Acta notarial | Es un documento público que se exige en determinadas ocasiones, mediante el cual un notario da fe de determinado hecho. |
| Actas de notoriedad | Son aquellas que tienen por objeto acreditar y fijar hechos notorios sobre los cuales quepa fundar o declarar derecho, con intervención notarial. |
| Actividad económica | Cualquier actividad de carácter empresarial, profesional o artística, siempre que suponga la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de los recursos humanos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. |
| Actividades dolosas | Son aquellas en las que uno de los contratantes es engañado fraudulentamente por los actos o palabras del otro contratante. |
| Actividades inmorales | Comportamientos contrarios a la norma de la moral, prohibidos por ley. |
| Actividades insalubres | Las que actúen directa o indirectamente en perjuicio de la salud humana. |
| Actividades peligrosas | Aquellas que impliquen un riesgo o peligro para la seguridad de un edificio o de sus habitantes o inquilinos. |
| Acto administrativo | Manifestación de voluntad de la Administración Pública, expresada en el ejercicio de la potestad administrativa, con el objeto de producir efectos jurídicos para la consecución de un fin administrativo, siendo esta actuación susceptible de control por la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. |
| Acto de conciliación | Actuaciones que se llevan a cabo ante la autoridad judicial para intentar llegar a un arreglo amistoso. |
| Acto jurídico | Hecho, acontecimiento u actuación al que el ordenamiento legal da una determinada trascendencia jurídica. |
| 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). |
| Actualizar | Se trata de un técnica de cálculo financiero. Se utiliza para poner al día y reflejar en unidades monetarias actuales, un flujo de cantidades situadas en distintos momentos. |
| Acuerdo de compraventa | Es un pacto entre dos partes, en este caso, vendedor y comprador. Ambas personas se comprometen a llevar a cabo una compraventa. |
| Adeudar | Sinónimo de deber. Practicar una nota de cargo o débito en la contabilidad. Anotar una cantidad en el debe de una cuenta. |
| Administrador | Cuando se refiere a una comunidad de propietarios, es la persona que se encarga de la gestión diaria de la misma. Lo nombra la Junta de propietarios y puede ser o no vecino del inmueble (por ejemplo un administrador de fincas). |
| Adquisición | Acto jurídico por el que una persona incorpora a su patrimonio un bien o derecho. |
| Adquisición preferente | Derecho que se le otorga a una persona para adquirir, por ejemplo una finca, con preferencia a cualquier otra persona, en caso de que la misma sea transmitida por su propietario. |

| | |
|---|--|
| <i>Afección de bienes</i> | Siempre que la ley lo establezca, los bienes y derechos transmitidos quedan afectados al pago de los correspondientes tributos que graven las transmisiones, adquisiciones o importaciones, cualquiera que sea su poseedor a menos que sea un tercero de buena fe y justo título protegido por ley. Si la deuda no es satisfecha, la Hacienda pública podrá requerir al poseedor del bien afecto el pago del mismo. |
| <i>Afianzamiento</i> | Acto por el que se afianza o presta garantía para el cumplimiento de una obligación mediante una fianza. |
| <i>Al portador</i> | Es un término que se utiliza habitualmente cuando hablamos de cheques. Significa que para probar que alguien es propietario de un bien, el único requisito que se exigirá es que sea portador del mismo. |
| <i>Alzamiento de bienes</i> | Se trata de un acto por el que un deudor vende, grava u oculta un bien de su propiedad, con el fin de que sus acreedores no puedan reclamarle o perseguirle. |
| <i>Amortización</i> | Pago total o parcial que se realiza para la devolución de un préstamo. Además, se entiende por amortización la cantidad del capital que se va devolviendo. Por tanto, a medida que va pasando el tiempo, de cada cuota iremos amortizando más capital y se irán reduciendo los intereses. |
| <i>Amortización anticipada</i> | Capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente, se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente, para compensar el perjuicio financiero que supone la modificación del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable este porcentaje puede ser, como máximo, el 1% cuando se produce una cancelación anticipada, no cuando es una amortización parcial. |
| <i>Anualidad</i> | Pago pactado en un préstamo que incluye capital e intereses iguales por el periodo de un año. |
| <i>Anulación</i> | Cuando se refiere a un contrato es la situación por la que siendo el mismo inicialmente válido y eficaz, puede ser invalidado. |
| <i>Aparcería</i> | Contrato mediante el cual el titular o titulares de un terreno cultivable ceden temporalmente su uso y disfrute, aportando algún elemento para su explotación, a cambio de una parte de las ganancias. |
| <i>Apelación</i> | Recurso que puede interponer contra una sentencia judicial, cualquier persona que se considere perjudicado por ella. |
| <i>Aplazamiento</i> | Se produce cuando el pago de una deuda se retrasa en el tiempo de mutuo acuerdo, debiendo ingresarse de una sola vez al vencer el plazo concedido. |
| <i>Apoderado</i> | Persona que dispone de un poder otorgado convenientemente y que puede representar y obligar a otra en los términos que se reconocen en él. |
| <i>Apreciación</i> | Incremento en el valor de un bien, debido a cambios en el mercado u otras causas. |
| <i>Apremio</i> | Consiste en obligar a alguien a que haga algo lo antes posible. En materia fiscal se concreta en un procedimiento ejecutivo que siguen las autoridades administrativas y agentes de la Hacienda Pública para el cobro de los impuestos, una vez transcurrido el periodo voluntario de pago, mediante la concesión de un breve plazo adicional y la advertencia de la ejecución directa sobre el patrimonio del deudor si no se produce el pago. |
| <i>Apropiación</i> | Acción de apoderarse de algo de otra persona, haciéndose dueño de ello. |
| <i>Arbitraje</i> | Procedimiento legal para solucionar una controversia sin la intervención de jueces. |
| <i>Arbitrios municipales</i> | Impuestos o tasas locales, establecidos por un municipio o ayuntamiento. |
| <i>Arbitrio municipal de plusvalía</i> | Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos. |
| <i>Arras</i> | Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda y que se confía al vendedor como garantía de que el comprador cerrará la operación en un plazo determinado. Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la suma entregada. En cambio, si el vendedor 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. |
| <i>Arrendador</i> | En el contexto de vivienda, es la persona que cede a otra el uso de una casa en arriendo o alquiler. |

| | |
|----------------------------------|---|
| Arrendamiento urbano | Contrato por el cual el arrendador cede al arrendatario o inquilino el disfrute de una vivienda o local de negocio por tiempo determinado, a cambio de una cantidad de dinero estipulada. |
| Arrendatario | Es quien adquiere algo en arriendo o alquiler y que se obliga a pagar por ello. |
| Asegurado | Es un término que se aplica para denominar a la persona que es objeto de un seguro y que es susceptible de sufrir un riesgo. También se usa para denominar al titular de unos bienes asegurados (seguros de incendios, robo etc...) |
| Asiento de presentación | Anotación que se inscribe en el Registro de la Propiedad cuando alguien solicita la inscripción de un documento, mientras éste se inscribe definitivamente. |
| Aval | Es un sinónimo de garantía y se trata de un instrumento para prestar garantía del cumplimiento de una obligación, mediante el cual una persona (avalista) se compromete a pagar ciertas cantidades en el caso de que otra (avalado) no las hiciera efectivas. |
| Avalista | Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume la responsabilidad de pago en caso de que quien lo pide (prestatario) no haga frente a la deuda o a sus intereses. |
| Avenencia | Acuerdo puesto de manifiesto entre las partes que acuden a un acto de conciliación. |
| Banco de España | Es el banco central que se encarga de supervisar la solvencia y comportamiento de las entidades financieras, asesorar al gobierno, realizar las estadísticas, informes y estudios necesarios relacionados con su responsabilidad y su posterior publicación, y cooperar con el SEBC (Sistema Europeo de Bancos centrales) para reunir la información que sea necesaria en la elaboración de estadísticas, dentro del cumplimiento de sus funciones. Es su labor, también, ofrecer servicio de tesorería y financiero de la deuda Pública al Tesoro, además de a aquellas Autonomías que así lo soliciten. Las funciones en las que participa dentro del Sistema Europeo de Bancos Centrales son: definir y ejecutar la política monetaria de la Comunidad, ejecutar la política cambiaria y realizar operaciones de cambio de divisas, poseer y gestionar las reservas oficiales de divisas de los estados miembros, promover el buen funcionamiento del sistema de pagos y emitir los billetes de curso legal. |
| Base de cálculo | El número de días utilizado en la fórmula para calcular los intereses. Según el año natural sería 36.500 y según el año comercial sería 36.000. Lo habitual es que las entidades utilicen la base de 36.000 días. |
| Base imponible | Es la concreción o cuantificación del hecho imponible en una cifra. Por ejemplo, en el IRPF la base imponible estará constituida por el importe de la renta disponible del contribuyente, expresión de su capacidad económica (rendimientos netos del trabajo, del capital, de actividades económicas e imputaciones de renta, menos el mínimo personal y familiar). |
| Base liquidable | Es el resultado de aplicar sobre la base imponible las reducciones previstas en la Ley propia de cada tributo. Estas reducciones obedecen a la voluntad del legislador de beneficiar o conceder un trato de favor a determinados contribuyentes, y cuando éstas no existen en la correspondiente normativa, la base imponible y la liquidable coinciden plenamente. En el IRPF se aplican las siguientes reducciones: por aportaciones a mutualidades y planes de pensiones y por pensiones compensatorias a favor del cónyuge y anualidades por alimentos que no sean a favor de los hijos, fijadas por decisión judicial. |
| Bienes inmuebles | Objetos o cosas que no pueden trasladarse de un sitio a otro sin que sufran deterioro, normalmente se utiliza para denominar el suelo y las edificaciones construidas. |
| Bienes inmuebles rústicos | Se consideran así los suelos que no tienen condición de urbanos, las construcciones de carácter agrario situadas en terrenos rústicos e indispensables para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas ó forestales. |
| Bienes inmuebles urbanos | Se denomina así, al suelo urbano susceptible de urbanización, el urbanizable programado y el urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística. Los terrenos que se encuentren en alguna de estas circunstancias, dispongan de vías pavimentadas, encintado de aceras, alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica y agua, que estén ocupados por construcciones de naturaleza urbana. Las construcciones urbanas, edificios, instalaciones comerciales e industriales asimilables a los edificios. |
| Bienes mostrencos | Son aquellos que carecen de dueño conocido por no haberlo tenido nunca o por abandono, ausencia o muerte del titular sin haber dispuesto sobre el destino de los mismos. |
| Cadena de titula- | Historial que refleja mediante documentos, los diferentes titulares que una propiedad ha |

| | |
|---------------------------------|---|
| res | tenido a lo largo del tiempo, desde el primero hasta el último. |
| Calificación | Constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas de protección oficial y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos inherentes a tal declaración, con arreglo a la normativa aplicable. |
| Calificación provisional | Es el trámite inicial, por el que se comprueba el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente, tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los interesados. |
| Calificación definitiva | Es la resolución por la que, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización, se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial. |
| Cancelación anticipada | Cantidades de un préstamo que se devuelven antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente, se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente, para compensar el perjuicio financiero que supone la modificación del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable éste porcentaje puede ser, como máximo, el 1% cuando se produce una cancelación anticipada, no cuando es una amortización parcial. |
| Cantidades garantizadas | Se trata del importe total de la deuda que cubre la hipoteca, no sólo es el principal que se ha prestado, también incluye una cantidad por intereses y los posibles costes por un juicio por impagados. Es la base que se utiliza para el cálculo de los honorarios del notario en la escritura de hipoteca. |
| Capacidad económica | Es el criterio sobre el que gira el concepto de justicia tributaria. Se define como el grado de riqueza o volumen de patrimonio que ostenta el sujeto pasivo. |
| Capacidad jurídica | Todas las personas al nacer adquirimos la capacidad jurídica. Se trata de la aptitud para ser sujeto de obligaciones y derechos. |
| Capital | En el contexto de un préstamo es la cantidad que la entidad financiera está prestando. |
| Carencia | Es el período inicial de la vida de un préstamo en el que el cliente únicamente paga los intereses, es decir que no se está amortizando ninguna cantidad del capital. |
| Carga | Son las limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de Propiedad. Son algunos ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. |
| Catastro | Los Catastros Inmobiliarios Rústico y Urbano forman un registro de datos utilizable por la Administración del Estado, de las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, básicamente a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Consisten en un conjunto de datos y descripciones de inmuebles rústicos y urbanos, expresándose sus superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores y cualesquiera otras circunstancias físicas, jurídicas y económicas. Su gestión corresponde a la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los Ayuntamientos, Diputaciones, Cabildos o Consejos Insulares u otras Entidades Locales reconocidas en las Leyes. |
| CECA | Tipo de referencia que se usa para determinar el interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, que corresponde al tipo medio de los préstamos de uno a tres años y de los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda libre de tres o más años, otorgados por las Cajas de Ahorros. |
| Cedente | Persona que traspasa su posición en un contrato, por ejemplo en un contrato de arrendamiento, a un tercero que ocuparía su lugar y quedaría ligado con el otro contratante. Por ejemplo el inquilino o arrendatario que cede su posición contractual como inquilino a otra persona, que pasa a ser quien desde entonces queda ligado contractualmente con el arrendador. |
| Cédula catastral | Documento expedido por el Catastro, que revela las características de la finca (propietarios, metros, emplazamiento) así como el valor catastral de la misma, trascendente a efectos fiscales, es decir, ITP, IVA, IRPF, Impuesto sobre el Patrimonio, etc. |
| Cédula urbanística | La cédula urbanística es un documento expedido por el Ayuntamiento respectivo que confirma la legalidad de la construcción del inmueble (licencia de las obras, aprobación del proyecto y a la primera utilización). Si se trata de la adquisición de una vivienda de primera mano, es fundamental acreditar la legalidad urbanística. |

| | |
|--|---|
| <i>Certificación registral</i> | Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se pone de manifiesto una determinada información sobre una finca: cargas, dominio. |
| <i>Cesión de vivienda</i> | Transmisión de la vivienda arrendada por parte del inquilino. |
| <i>Cesionario</i> | Persona a favor de la cual se celebra la cesión. |
| <i>Cheque</i> | Documento que forma parte de un talonario, por el que se puede hacer disposición del dinero que una persona tiene disponible en una cuenta corriente. |
| <i>Cheque al portador</i> | Aquel que puede ser cobrado por cualquiera que lo presente ante la entidad financiera que figura en el mismo. |
| <i>Cheque conformado</i> | Es un cheque en el que consta, en el anverso del mismo, la aprobación del banco de que hay fondos suficientes para hacer frente al pago. |
| <i>Cheque cruzado</i> | Cheque que lleva dos barras paralelas que le impiden ser cobrado en efectivo. Necesariamente debe ser ingresado en cuenta. |
| <i>Cheque nominativo</i> | El extendido a nombre de cualquier persona física o jurídica. |
| <i>Cláusula resolutoria</i> | Estipulación que se recoge en un contrato para regular los casos en los que el contrato, validamente firmado, puede quedar resuelto o ser ineficaz (por impago, por incumplimiento del plazo de entrega...). |
| <i>Comisión de apertura</i> | Importe que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga una sola vez y suele ser un porcentaje sobre el capital prestado. |
| <i>Comisión de cierre</i> | Al efectuarse el último plazo del préstamo, se debe formalizar la carta de pago del banco, mediante escritura pública inscrita en el Registro, que anula la hipoteca que existe sobre el bien. Tenemos por lo tanto, unos gastos de notaría y registro que afectan al préstamo, y que se suelen cargar como comisión de cierre. |
| <i>Comisión de entrega a cuenta</i> | Es un supuesto similar al de la cancelación anticipada, pero en este caso, la devolución no es sobre el importe total pendiente, sino únicamente sobre una parte. |
| <i>Comisión de estudio</i> | Es un pago que hace a la entidad financiera, al inicio de la operación, en concepto de análisis y concesión del préstamo. Suele ser un porcentaje y tiene un mínimo. Como todas las comisiones también es negociable. |
| <i>Comisión de subrogación</i> | Es el pago que recibe una entidad financiera por el cambio de titular del préstamo. |
| <i>Comisión por modificación de contratos</i> | Es el pago que se hace a la entidad financiera en concepto de los gastos administrativos que le produce la modificación del contrato original. Suele calcularse como un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. También se le llama como comisión por novación. |
| <i>Comisión por novación</i> | Es el pago que se hace a la entidad financiera en concepto de los gastos administrativos que le produce la modificación del contrato original. Suele calcularse como un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. También se le llama como comisión por modificación de contratos. |
| <i>Comisión por reclamación de cuotas impagadas</i> | Es un pago, normalmente fijo, que se le hace a la entidad en el caso de haberse devuelto algún recibo o cuota en concepto de los gastos adicionales que se le generan al tener que volver a emitir el recibo. Es conveniente tener precaución, ya que los porcentajes que cobran suelen ser muy elevados para el clientes. |
| <i>Comisiones</i> | Porcentajes sobre el importe total del préstamo que la entidad financiera puede cobrar al prestatario, por diversos conceptos, siempre y cuando se encuentren expresamente recogidas en la escritura del préstamo. |
| <i>Compraventa</i> | Se produce cuando un comprador se obliga a pagar un precio a cambio de la entrega por parte del vendedor de una cosa, en este caso de una vivienda. |
| <i>Comprobación urbanística</i> | Es la consulta a los planes urbanísticos correspondientes en la localidad en la que está situada una finca. Es recomendable llevarla a cabo para informarse si existe algún plan, que pueda afectar al inmueble que se quiere adquirir. |
| <i>Comunero</i> | Copropietario. |
| <i>Comunidad de propietarios</i> | El total de propietarios de un mismo edificio que se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, así como por las normas o estatutos por ellos acordados. |
| <i>Conservación y reparación</i> | Es el conjunto de obras realizadas con el fin de mantener el estado óptimo de los bienes, sustitución de los elementos deteriorados como consecuencia del uso y del paso del tiempo. |

| | |
|--|---|
| Contenido | Objetos que figuran en el interior de una vivienda, local o negocio susceptibles de ser asegurados. |
| Continente | En una póliza de seguro se entiende como tal la vivienda y plantas vacías susceptibles de ser aseguradas. |
| Contrato de arrendamiento | Contrato por el que una de las partes (arrendador) se obliga a dar a otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Puede ser de objetos, de obras, o de servicios. El arrendamiento de fincas urbanas (para finalidad de vivienda o para uso distinto del de vivienda) está actualmente regulado en la Ley 29/94 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos. |
| Contrato de opción de compra | Da derecho a comprar una vivienda en una fecha determinada y a un precio pactado. La opción de compra se adquiere, normalmente, adelantando una cierta cantidad del dinero sobre el precio total de la vivienda. |
| Contrato de compraventa | En el contexto de compra de vivienda es el contrato por el que uno de los contratantes (vendedor) se obliga a entregar una vivienda y el comprador a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. |
| Contribución territorial | Impuesto municipal de carácter anual que afecta a la propiedad inmobiliaria, tanto urbana como rústica. Su nombre técnico es Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). |
| Contribución urbana | Impuesto municipal de carácter anual que afecta a la propiedad inmobiliaria, tanto urbana como rústica. Su nombre técnico es Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). |
| Corto plazo | En términos económicos se considera corto plazo hasta 1 año. |
| Corretaje | Contrato también denominado de mediación, por el que una persona contrae la obligación de pagar a otra (corredor) una remuneración por la información que le proporcione sobre la oportunidad de concluir un contrato o por su mediación en un contrato. El corredor viene por tanto a poner en relación a dos partes para que contraten entre ellas. |
| Crédito hipotecario | Es un contrato por el que una entidad financiera concede una línea de financiación de la que el titular puede ir tomando cantidades, según sus necesidades (esta es la principal diferencia con un préstamo, en éste, la cantidad inicial es fija y sólo hay una entrega de dinero por parte de la entidad). El titular debe devolver la cantidad prestada en los plazos y condiciones pactadas entre las partes. En el caso de que el beneficiario incumpla, la entidad tiene la garantía hipotecaria con lo que pasará a ser la propietaria del bien. El crédito se formaliza en escritura pública para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad. |
| Cuantía del crédito hipotecario | Es la cantidad que la entidad de crédito concede en función del valor de tasación de la vivienda a hipotecar. Suele oscilar entre el 80% y el 100% de la tasación. |
| Cuenta ahorro vivienda | Es un instrumento financiero que se materializa en libretas de ahorro o depósitos bancarios, que además de dar cierta rentabilidad a su titular, le otorgan la ventaja fiscal de desgravarse en su declaración de la renta, por las cantidades aportadas anualmente a dicha cuenta. Las cantidades invertidas en la Cuenta de Ahorro Vivienda sólo se pueden destinar a la compra o rehabilitación de una vivienda habitual y en el plazo indicado. De lo contrario, habrá que devolver la desgravación obtenida y pagar los intereses de demora correspondientes. |
| Cuota a pagar (en un préstamo) | Es el importe que el cliente se compromete a pagar periódicamente (mensual, trimestral o anual) a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución del capital prestado. |
| Cuota íntegra | En un impuesto, cantidad a abonar resultante de aplicar el tipo de gravamen establecido en el impuesto sobre la base liquidable, que viene a ser la cuantificación económica del hecho imponible. |
| Cuota tributaria | La cuota tributaria es el resultado del proceso de cuantificación tributaria que, generalmente, viene a coincidir con la prestación o cantidad a ingresar por el sujeto pasivo en favor de la Hacienda Pública. Puede ser de dos tipos: la cuota íntegra, que es la cantidad obtenida después de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen; y la cuota líquida, que es el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra las deducciones previstas en la Ley. |
| Declaración conjunta | En IRPF, opción de declaración que consiste en realizarla de manera conjunta y global por todos los miembros de una unidad familiar, en vez de hacer una declaración individual por cada uno de los componentes. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Declaración de obra nueva | Escritura notarial otorgada con la finalidad de hacer constar de manera fehaciente, generalmente para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, la modificación realizada en una determinada finca (edificación construida, plantaciones, mejoras ...). |
| Deducción | Es un beneficio fiscal que minorra la cuota de un tributo y que establece la legislación con la finalidad de cumplir determinados objetivos de política económica y social e incentivar las inversiones. Así, como ejemplo, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece una deducción por adquisición de vivienda habitual. |
| Demora | Tiempo que transcurre entre la fecha de cumplimiento de una obligación y la fecha en que se cumple real y satisfactoriamente. |
| Depósito | Se atribuye este término cuando una persona recibe de otra cualquier cosa, con la obligación de conservarla y restituirla a su tiempo. Generalmente se realiza un contrato gratuito, si no se pacta lo contrario. |
| Derecho de opción de compra | Faculta a su titular a adquirir una vivienda a un determinado precio y durante un determinado plazo prefijado de antemano. |
| Derecho de retracto | Derecho de adquisición preferente que posibilita a sus titulares adquirir la propiedad de una determinada vivienda con preferencia a un tercero (mediante subrogación en la posición de ese tercero- comprador) en el caso de que el propietario de la misma haya procedido a su venta. Legalmente se establecen varios tipos de retracto: a favor de coherederos, copropietarios, colindantes, arrendatarios..., pudiendo también establecerse dicho derecho de manera convencional o pactada. |
| Derecho de servidumbre | La servidumbre es un gravamen impuesto sobre una finca (predio sirviente) en beneficio de otro (predio dominante). Se trata de un gravamen real, que afecta a la finca en sí, con independencia de quienes puedan ser los propietarios. Consiste en dejar hacer algo (pensemos en una servidumbre de paso para acceder a la finca dominante) o en abstenerse de realizar algo en el predio sirviente (pensemos en una servidumbre de luces y vistas a favor de un predio vecino, que no permite determinada construcción en el fundo sirviente) |
| Derecho de tanteo | Derecho de adquisición preferente, que se articula de manera complementaria y previa con el derecho de retracto. Posibilita a su titular adquirir la propiedad de algo con preferencia a un tercero, estando obligado el propietario a comunicar al titular de este derecho su intención de vender así como las condiciones en que quiere hacerlo. Si este derecho no se respeta por el propietario y vendedor cabría aún la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto. Es un derecho establecido legalmente, entre otros, a favor de los arrendatarios. |
| Derecho real | Poder directo e inmediato sobre una cosa; concediendo a su titular un señorío pleno (propiedad) o parcial (resto de derechos reales) sobre ella. |
| Desgravación fiscal | Deducciones de la cuota a pagar en determinados impuestos. Vienen establecidas legalmente y suelen fijarse con el objeto de fomentar determinadas actuaciones por parte del sujeto pasivo del impuesto (deducciones por inversiones, por creación de empleo ...) |
| Diferencial | El importe que las entidades financieras añaden al tipo de interés de referencia. Este importe puede determinarse como un importe fijo o como un porcentaje. Es muy importante tenerlo en cuenta ya que será lo que marque la diferencia entre los diferentes préstamos. |
| División horizontal | Forma de organizar la propiedad en un inmueble, mediante la división del mismo en fincas independientes, asignando a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad sobre los elementos comunes (escaleras, patios, tejados ...) |
| Documento privado | Se trata de todo aquello (papel, grabación ...) susceptible de recoger una expresión del pensamiento humano o una manifestación de voluntad. El documento privado se define por exclusión, considerando como tal todo documento no susceptible de ser calificado como público. |
| Documento público | Se consideran documentos públicos las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales, los documentos autorizados por notario, las certificaciones expedidas por los Registradores y todos los documentos expedidos por funcionarios públicos legalmente facultados. |
| Dolo | Engaño, fraude. |
| Donación | Es un acto de liberalidad por el cual una persona (donante) dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra (donatario), que la acepta. |

| | |
|---|---|
| Efectos a cobrar | Letras de cambio u otros títulos valores procedentes de transacciones comerciales o financieras pendientes de cobro. |
| Emancipación | Habilitación de un menor para regir su persona y bienes como si fuera adulto (excepto para tomar dinero a préstamos, gravar o enajenar inmuebles u objetos de extraordinario valor). La emancipación puede tener lugar por matrimonio del menor, por concesión de los que ejerzan la patria potestad o por concesión judicial. |
| Enajenar | Transmitir a otro el dominio de una cosa o algún otro derecho sobre ella. |
| Escritura | Documento público autorizado por un Notario que da fe de su otorgamiento por las partes, en las condiciones que en el mismo manifiesta y que lo faculta para ser inscrito en el Registro. Su objeto puede ser variado, pero son muy habituales las referentes a operaciones inmobiliarias (escritura de compraventa, de hipoteca ...) ya que normalmente se tiende a inscribir este tipo de operaciones en el Registro de la Propiedad y, los documentos privados no tienen acceso al mismo. |
| Estatutos | Conjunto de reglas por las que se rige una persona de carácter cooperativo o asociado, por ejemplo la comunidad de vecinos. |
| EURIBOR | Sustituto del MIBOR, como consecuencia de la entrada en la Unión Europea, y el traspaso de competencias del Banco de España al Banco Central Europeo. Se trata del precio al que una entidad financiera, de primer nivel, está dispuesta a prestar dinero a otra entidad financiera del mismo volumen e importancia. Por esto, el EURIBOR se convierte en uno de los índices de referencia más importantes en las operaciones bancarias, publicándose varios de ellos en función del espacio temporal al que hacen referencia (día, semana, mes, etc). Este hecho se está dando paralelamente en todos los estados de la Unión Europea, y debemos exigir su aplicación, sobre todo en caso de que llegue la fecha de revisión en préstamos de interés variable. |
| Exención | Se produce cuando una norma, llamada "de exención", evita una obligación tributaria en un determinado caso. |
| Exigibilidad | Carácter de una determinada prestación u obligación, una vez que surte efectos. Se produce cuando un acreedor está facultado a pedir su cumplimiento al deudor. |
| Exonerar | Liberar de una obligación. |
| Expedientes de dominio | Actuaciones judiciales que tienen por objeto justificar ante los tribunales la adquisición de una finca de la que no se tiene título inscribible, a efecto de proceder a su inmatriculación (1ª inscripción en el Registro de la Propiedad). También puede tener por objeto la reanudación del tracto sucesivo, interrumpido por cualquier causa (inscribir en el Registro de la Propiedad toda la cadena de transmisiones relativas a una finca) o inscribir en el Registro de la Propiedad excesos de cabida respecto a una finca. |
| Expropiación | Privación de la propiedad privada a su legítimo dueño, llevada a cabo por la administración competente por una causa justificada de utilidad pública, previa indemnización y siguiendo el procedimiento establecido en las leyes. |
| Fecha de ajuste | Momento en el que el tipo de interés de una hipoteca de tipo mixto pasa de ser fijo a variable. |
| Fecha valor | Es el día que cuenta a los efectos de cobros y pagos para una entidad financiera. |
| Fedatario público | Es la persona habilitada legalmente para dar fe y autenticar hechos, actos o negocios jurídicos. Así serían fedatarios públicos los notarios, los registradores, el secretario judicial. |
| Fiador | Es el que garantiza el cumplimiento de una obligación de otro. |
| Fianza (en el contrato de arrendamiento) | Cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones y que debe ser devuelta a la finalización del contrato. En los arrendamientos urbanos, la ley fija unas fianzas mínimas que deben permanecer depositadas en la Cámara de la Propiedad Urbana, sin perjuicio de que las partes puedan pactar convencionalmente fianzas más altas u otro tipo de garantías. |
| Fianza (en el contrato e compraventa) | Se suele denominar así a la cantidad que se entrega a cuenta del precio para reservar el derecho de compra de un inmueble. Es pactable que, además de señal (pago a cuenta) se establezca con carácter de arras. Esto implica, según regulación legal, que si la venta no se celebra por culpa del compra- |

| | |
|---|---|
| | <p>dor, éste perderá la cantidad entregada. Por el contrario, si la no celebración de la compraventa se debe al vendedor, éste deberá devolver al comprador dicha cantidad por duplicado.</p> |
| Finca rústica / urbana | <p>Es una calificación de carácter administrativo que se otorga a las fincas, dependiente de la calificación urbanística que haya sido otorgada por la administración al suelo sobre el que se asientan.</p> |
| Garantía real | <p>La que esta basada en la sujeción de bienes muebles o inmuebles para el cumplimiento de una obligación.</p> |
| Gastos bancarios | <p>Se trata de las comisiones que suelen cobrar los bancos. Una de las más habituales es la comisión de apertura de un préstamo hipotecario.</p> |
| Gastos deducibles | <p>Son aquellas cantidades previstas legalmente, que restadas de los ingresos computables, sirven para la determinación de la base imponible.</p> |
| Gastos de notaría | <p>Es el pago que se hace a la notaría por la realización de la escritura pública de compraventa otorgada por el notario. La cuantía a pagar depende de los aranceles establecidos legalmente.</p> |
| Gestoría | <p>Se denomina así a la empresa dedicada a prestar servicios de carácter administrativo o de mera gestión a cambio de una remuneración.</p> |
| Gravamen | <p>Se denomina así a la carga de carácter fiscal impuesta por la realización de un determinado hecho imponible. También se denomina así a toda carga real (derecho real ajeno) que pese sobre un determinado bien inmueble.</p> |
| Hecho imponible | <p>Es el presupuesto de naturaleza jurídica o económica previsto legalmente para configurar cada tributo y cuya realización por el sujeto pasivo implica el nacimiento de la obligación tributaria.</p> |
| IBI | <p>Impuesto de bienes inmuebles (ver Contribución urbana)</p> |
| Impuesto construcciones instalaciones y obras | <p>Impuesto que grava la realización dentro del término municipal de cualquier obra, instalación o construcción para la que se exija la obtención de la pertinente licencia de obras o urbanística. Se trata de un impuesto indirecto, municipal, de establecimiento voluntario y gestionado exclusivamente por el municipio que lo establezca.</p> |
| Impuesto de transmisiones patrimoniales | <p>En relación a la compraventa de inmuebles, impuesto aplicado a la compraventa de inmuebles de segunda mano.</p> |
| Impuesto sobre actos jurídicos documentados | <p>En relación a la compraventa de inmuebles, impuesto que recae sobre la documentación formal de determinados actos jurídicos, estando sujetos a este gravamen por ejemplo la formalización de una escritura y otros documentos notariales y determinados mercantiles.</p> |
| Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana | <p>Pagado en concepto de incremento del valor del inmueble vendido, depende de factores como el valor catastral del suelo, años transcurridos desde la adquisición de la vivienda y el municipio al que pertenece. El pago de dicho impuesto corresponde al vendedor.</p> |
| Impuesto sobre el patrimonio | <p>Tributo de carácter directo y naturaleza personal que recae sobre el patrimonio de una persona física. Para calcularlo, se computa la totalidad del patrimonio neto del contribuyente (bienes y derechos) menos la totalidad de deudas que lo afectan.</p> |
| Impuesto sobre el valor añadido (IVA) | <p>Impuesto indirecto que recae sobre el consumo y grava las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios o profesionales, las adquisiciones intracomunitarias y las importaciones de bienes. En las transmisiones de viviendas únicamente es aplicable este impuesto en el caso de viviendas nuevas (primera transmisión). El importe a satisfacer se calcula aplicando un porcentaje sobre el precio que figure en la escritura, variable en función de que la vivienda sea libre o de protección oficial.</p> |
| IRPF | <p>Tributo de carácter directo y naturaleza personal y subjetiva que grava la obtención de renta por parte de las personas físicas, entendiéndose por renta la obtención de rendimientos y los incrementos de patrimonio definidos legalmente como hecho imponible.</p> |
| Indemnizar | <p>Acción de reparar los daños y perjuicios causados por la falta de cumplimiento de una obligación, por una actuación con culpa de carácter civil o por delito o falta.</p> |
| Índice Banca Privada | <p>Es el tipo medio de las operaciones de créditos de los bancos.</p> |

| | |
|---|--|
| Índice de precios al consumo (IPC) | Índice ponderado de acuerdo con el consumo que una unidad familiar media realiza, y que mide el nivel general de precios de ese consumo medio en un momento dado respecto a uno anterior. |
| Índice de referencia | Porcentaje que se establece como parte fundamental del tipo de interés cuando éste es variable, y sobre el que se va a revisar el interés del préstamo cuando llegue el momento. |
| Índice de referencia CECA | Es el tipo medio de las operaciones de préstamos personales de uno a tres años y de los préstamos con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda libre a un plazo de más de 3 años. Se trata de un índice aplicado por las Cajas de Ahorros. |
| Inmatriculación | Inscripción por primera vez de una finca en el Registro de la Propiedad. |
| Inquilinato | Es sinónimo de arrendamiento de vivienda. |
| Insolvencia | Incapacidad para cumplir con las obligaciones por falta de recursos. |
| Interés | Rendimiento del capital a lo largo del tiempo. Es la retribución que se paga a la entidad financiera por el dinero que presta. |
| Interés de demora | Es el interés que se aplica a las deudas tributarias que el sujeto pasivo no ha satisfecho a la Administración Tributaria. |
| Interés fijo | Se trata del tipo de interés que se mantiene igual durante toda la vida de un préstamo. |
| Interés mixto | El tipo de interés inicial se mantiene durante un período de seis meses o un año (incluso hasta 3 ó 5 años), a partir de ese momento, se recalcula con una periodicidad anual. |
| Interés nominal | Es el porcentaje de interés que se calcula sin tener en cuenta las comisiones ni la periodicidad de pago de las cuotas. No sirve, por tanto, para tener una idea ajustada de lo que nos cobrarán por el préstamo. Conviene hacer la conversión de ese interés nominal al TAE (Tasa anual de equivalencia) para así tener una idea más ajustada del interés efectivamente a pagar y poder comparar en términos equivalentes varias ofertas. |
| Interés variable | Este tipo de interés va variando con el paso del tiempo, y será actualizado y revisado en los plazos establecidos a la firma del contrato con la entidad financiera. |
| IRPH | El Índice de referencia de Préstamos Hipotecarios, IRPH, presenta tres clases diferentes, esto es, Bancos, Cajas de Ahorro y la totalidad de las Entidades. Viene dado por la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios nuevos, con un periodo superior a tres años, sin contar los valores extremos, de las entidades a las que hace referencia. Es publicado por el Banco de España, y con anterioridad se le conocía como DGTPF (Dirección General del Tesoro y Política Financiera). Por lo general, su valor está por encima del EURIBOR, aunque su oscilación no es tan frecuente. |
| Junta de propietarios | Órgano supremo de una comunidad de vecinos organizada en régimen de propiedad horizontal. Los acuerdos, salvo en determinados casos en que se exige unanimidad o mayorías cualificadas, pueden adoptarse por mayoría. |
| Libre de cargas | Constatación de que la finca que se quiere adquirir no tiene ningún derecho limitador y que su titular es dueño sin restricciones (por ejemplo de otras hipotecas) |
| Licencia | Autorización administrativa necesaria para construir o reformar un inmueble destinado a viviendas o usos industriales, o bien para la realización de una obra de infraestructura. La licencia de obras se concede una vez comprobado que la utilización que se pretende se ajusta a los planes de ordenación, aunque el derecho a construir ya existiese por sí mismo. |
| Límite de crédito | Es la cantidad máxima de la que se puede disponer en un crédito. |
| Límite máximo y mínimo | En los contratos de hipotecas de tipo variable, existe una cláusula que refleja el límite máximo y mínimo que el interés puede alcanzar. |
| Medianería | Pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. Este término también se aplica a la cerca, vallado o seto vivo común a dos haciendas rústicas que deslinda. |
| Mora | Retraso en el cumplimiento de la obligación asumida. |
| Moratoria | Espera concedida a un deudor. |
| Morosidad | Tardanza, demora. |
| Nota simple del Registro de la Propiedad | Es la información que nos ofrece el Registro de la Propiedad sobre el estado y las cargas que tiene la vivienda que se quiere comprar. |
| Notario | Funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las disposiciones legales, de los contratos y demás negocios jurídicos, actos o hechos extrajudiciales. |

| | |
|------------------------------|--|
| Novación | Consiste en cambiar alguno o varios de los elementos que afectan a elementos sustanciales de un contrato, que ha sido acordado por las partes implicadas. |
| Nudo propietario | Propietario de un bien que cede su uso y disfrute a otro denominado usufructuario. |
| Obra nueva | Construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, susceptible de inscripción registral. |
| Ocupación | Es una forma de adquirir el derecho de propiedad. Consiste en el apoderamiento de una cosa sin dueño. |
| Oferta vinculante | Existen dos acepciones: En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras, se trata del documento que la entidad que quiere subrogarse en el préstamo, envía a la entidad acreedora primera, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste finalmente se cambie de entidad. En hipotecas la "Oferta Vinculante" es un documento que las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente, y que debe contener todas las condiciones financieras del préstamo, la validez de esta oferta no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. |
| Ofrecimiento de pago | Es una manifestación del deudor al acreedor de que va cumplir la obligación adquirida, esto es, que va a realizar la entrega o realizar lo debido en los términos pactados. |
| Oneroso | Gravoso, que tiene un coste, no es gratuito. |
| Opción de compra | Derecho a comprar una finca en una fecha determinada a un precio pactado. La opción de compra se adquiere, normalmente, adelantando una cierta cantidad del dinero sobre el precio total de la vivienda. Tener una opción de compra, permite disponer de más tiempo para contratar un préstamo o buscar una vivienda que se adapte mejor a nuestras posibilidades y capacidad financiera. |
| Pacto de recompra | Acuerdo en virtud del cual se concede al comprador el derecho de restituir al vendedor lo adquirido, recuperando el precio satisfecho en su día, que podrá ser distinto del abonado en su momento. |
| Pagaré | Es un título valor que contiene una promesa pura y simple del librador de pagar una cantidad determinada a otra persona o a su orden, en un lugar y fecha determinados. |
| Pago | Es una forma de extinción de las obligaciones. |
| Patrimonio | Conjunto de derechos y obligaciones que posee una persona, después de aplicarle las deducciones por deudas y obligaciones. |
| Periodicidad de pago | Periodo de tiempo que transcurre entre el pago de una cuota y otra. |
| Período de carencia | Periodo de tiempo, al inicio de la vida de un préstamo, en el que el prestatario sólo paga la parte correspondiente a los intereses, sin amortizar nada del capital principal. |
| Período de interés | Es el plazo en el que permanece vigente e inalterado el tipo de interés inicial acordado en el préstamo. En el tipo fijo coincide con la duración del préstamo. En el tipo variable lo habitual es un año. |
| Permuta | Consiste en la entrega de un bien a cambio de otro. |
| Pignorante | Dueño de un bien mueble prendado, esto es, de un bien mueble sujeto como garantía en orden al aseguramiento del cumplimiento de una deuda. |
| Plazo de amortización | Es el tiempo acordado en la escritura del préstamo para que el cliente devuelva a la entidad financiera la totalidad de la cantidad prestada. Por lo general, el plazo de pago puede llegar hasta los treinta años, pero lo usual son entre quince y veinte años, para evitar que el pago de intereses sea excesivo. |
| Plusvalía Municipal | Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de naturaleza urbana. |
| Precontrato | Acuerdo por el que las partes se comprometen a cerrar en un tiempo determinado contrato definitivo, que por el momento no se puede o no se quiere estipular. |
| Predio | Herencia, hacienda, tierra o posesión inmueble. |
| Presidente | Cargo obligatorio en todas las comunidades. Ha de tratarse de uno de los propietarios y será el que represente dentro y fuera de juicio a la comunidad. |
| Préstamo a cuota fija | La cuota a pagar se mantiene constante durante toda la vida del préstamo, acortándose o alargándose el plazo en función de la variación del tipo y, por lo tanto, de los intereses. |
| Préstamo techo | Préstamo hipotecario a tipo variable, en el que se han pactado unos límites máximos y/o |

| | |
|--------------------------------|--|
| | mínimos para el tipo de interés que se puede aplicar en la revisión. |
| Préstamo hipotecario | <p>Es la suma de dos contratos: de una parte, la concertación de un préstamo de dinero y de otra, la constitución de una garantía hipotecaria a favor del prestamista, normalmente una entidad bancaria.</p> <p>A diferencia de los préstamos personales, en esta ocasión se ofrece un bien, generalmente un inmueble, como garantía del pago del préstamo. El importe del préstamo no suele ser mayor del ochenta por ciento del valor de tasación, aunque en algunos casos, sí se concede el 100%.</p> <p>La formalización del préstamo se realiza mediante una escritura pública ante notario, que recibe el nombre de Hipoteca. Inmediatamente después se inscribe en el Registro de la Propiedad.</p> |
| Préstamo personal | Su característica y diferencia fundamental es la garantía a título personal de quien pide el préstamo, o en su defecto, la de los avalistas que lo respalden. Su duración temporal es menor que en las hipotecas; habitualmente no suelen superar los diez años. |
| Prestatario | Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista. |
| Prima | En el ámbito asegurador se corresponde con el precio del seguro. El recibo contendrá, además, los recargos, tasas e impuestos que sean de legal aplicación. |
| Primera hipoteca | Se denomina así a la hipoteca que primeramente se constituye sobre un inmueble. |
| Primera vivienda | <p>Aquella que es utilizada como vivienda habitual del contribuyente, generando deducción en el IRPF por los gastos de adquisición y financiación de la misma.</p> <p>Debe ser habitada en un año, desde la fecha de adquisición y habitada de manera ininterrumpida durante al menos tres años, salvo causas mayores contempladas en normativa legal, como separación matrimonial, traslado laboral que implique cambio de domicilio, etc.</p> |
| Principal | En un préstamo, es el capital pendiente de devolución a la entidad financiera. |
| Proindiviso | Cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece en comunidad a varias personas nos encontramos ante una situación de proindiviso. |
| Promotor | Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. |
| Propiedad | Es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. |
| Propiedad horizontal | Regulación de una forma especial de propiedad que se denomina propiedad horizontal. Comúnmente conocido como el régimen de la propiedad por pisos o locales. |
| Propietario | Persona que tiene el derecho de propiedad sobre una cosa. |
| Protección de datos | <p>Existe una legislación en materia de protección de datos, la Ley Orgánica 15/99 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal (LOPD) que impone la obligación para Empresas y particulares de, mediante las condiciones y técnicas detalladas en dicha ley, de proteger la privacidad de los datos personales relativos a personas físicas que sean objeto de tratamiento por parte de dichas Empresas o particulares.</p> <p>De la vigilancia del cumplimiento de dicha ley se encarga la Agencia de Protección de Datos.</p> |
| Quórum | Número mínimo de personas o votos necesarios en la Junta General de una Comunidad de vecinos para considerar válida la toma de ciertos acuerdos. |
| Reconocimiento de deuda | Acto por el que un deudor reconoce o admite la existencia de su deuda. |
| Redondeo | <p>Es una práctica de simplificación de los decimales del tipo de interés aplicable. Generalmente se efectúan a cuartos (a 0,25%) u octavos de punto (a 0,125%). Un ejemplo: si el EURIBOR a un año es 3,513% y el diferencial aplicable es 1 %, el tipo de interés resultante sería de un 4,513%.</p> <p>Si el redondeo es al alza y a octavos, el nuevo tipo sería 4,625. Si el redondeo es al alza y a cuartos, el nuevo tipo se sería del 4,75%.</p> |
| Reembolso | Reintegro de lo satisfecho. |
| Referencias | Es el índice sobre el que se va a revisar el interés del préstamo, cuando llegue el momento de revisar acordado con la entidad. La referencia no puede ser modificada ni por el presta- |

| | |
|---|--|
| | <p>tario ni por la entidad bancaria.</p> <p>De hecho, es el Banco de España quien publica oficialmente el precio del dinero en el mercado. Las referencias más conocidas y utilizadas son el IRPH y el EURIBOR.</p> |
| Registro de la propiedad | Institución administrativa que tiene por objeto dar publicidad oficial a las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles. |
| Renovación | Hace referencia a la voluntad de modificar o sustituir compromisos preexistentes. |
| Renta base | Renta propiamente dicha; es decir, sin las cantidades a ella asimiladas (servicios, suministros, reparaciones, participación en el precio del subarriendo...) |
| Resarcir | Indemnizar, reparar, compensar un daño, perjuicio o agravio. |
| Rescindir | <p>En materia de contratos se trata del remedio jurídico para la reparación de un perjuicio o lesión económica que el contrato origina a determinadas personas, consistente en hacer cesar su eficacia, por lo que es un supuesto de ineficacia sobrevenida.</p> <p>El contrato es válido, pero en razón del perjuicio ocasionado, y siempre que no haya otro remedio para repararlo, se concede a las personas perjudicadas dicha acción rescisoria y en los casos establecidos por la ley. La acción para pedir la rescisión dura cuatro años.</p> |
| Resguardo | Documento en el que consta que se ha efectuado un pago o una entrega de dinero. |
| Responsabilidad civil | Podemos distinguir una doble vertiente: responsabilidad civil contractual y/o extracontractual. En cualquier caso, nos estamos refiriendo a la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados, bien en la esfera contractual o extracontractual. Caracterizada esta última figura principalmente por la ausencia de contrato entre las partes implicadas. |
| Responsabilidad limitada | En un contrato, por ejemplo, las partes pueden establecer un límite económico a la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que puedan ocasionarse. De ahí que se hable de responsabilidad limitada, esto es, que la responsabilidad asumida tiene un límite económico. Por encima de dicho límite, la parte no vendrá obligada a satisfacer importe alguno. |
| Responsabilidad solidaria | Se produce cuando varias personas que han contraído una obligación, responden del importe total de la deuda. |
| Retracto | Es un derecho de adquisición preferente que posibilita a su titular sustituir a la persona que adquirió un bien determinado. El retracto puede ser legal y convencional, según derive de una Ley o de un contrato. |
| Retracto arrendaticio urbano | Es un derecho de adquisición preferente, establecido por ley, que posibilita al inquilino o al arrendatario de vivienda o local comercial, respectivamente, para sustituir a la persona que adquirió la vivienda o local comercial, en su caso. |
| Revalorización | Adaptar una renta a su valor actual. |
| Saldo | Es lo que queda de la diferencia entre cobros y pagos. |
| Secretario | <p>Cargo de carácter voluntario que en ocasiones lo desempeña alguien ajeno a la comunidad de propietarios. Sus funciones principales son levantar las actas de la comunidad, dar fe de los acuerdos tomados en junta y custodiar los documentos.</p> <p>Estas funciones también pueden ser asumidas por el Presidente o por el Administrador de la Comunidad.</p> |
| Segregación | Se produce cuando una parte de una finca se separa de la misma para formar otra finca nueva e independiente, habiéndose de inscribir en el registro como tal. |
| Segunda vivienda | Es aquella que no se destina a vivienda habitual. La compra de una segunda vivienda no está sujeta a ninguna desgravación o mejora fiscal. |
| Seguro de amortización de préstamo | <p>Se trata de una póliza que garantiza que, en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario, el importe del préstamo va a ser devuelto a la entidad.</p> <p>De esta forma el capital asegurado servirá para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de prestatarios o a los herederos del mismo y liberando la garantía de la finca en los casos de préstamo hipotecario.</p> |
| Seguro de incendios | Es obligatorio en las hipotecas contratar dicho seguro a favor de la entidad financiera que nos da el préstamo. |
| Seguro de vida | Es habitual, aunque no obligatorio, incorporar al préstamo hipotecario un seguro que garantice la devolución del capital en el caso de fallecimiento del titular. |
| Seguro multirriesgo-hogar | Es una modalidad de seguro de vivienda con la que se suelen cubrir diversos riesgos que puedan afectar bien al continente y/o contenido de la misma. |
| Separación de bienes | Cuando una pareja contrae matrimonio bajo el régimen de separación de bienes, a cada cónyuge le pertenecerán los bienes que tuviese en el momento inicial del mismo y los que |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | después adquiera por cualquier título (por ejemplo una herencia). Asimismo, corresponderá a cada uno la administración, goce y libre disposición de tales bienes. |
| Sistemas de amortización | Es el modo en el que se acuerda que se va a devolver un préstamo. El más común es el método francés de cuotas constantes. |
| Solvencia | Es la capacidad económica para hacer frente a las deudas contraídas. |
| Subarrendador | Es la persona que ocupa una vivienda o local como arrendatario y la alquila a su vez a otra, parcial o totalmente, pero siempre con el consentimiento del arrendador. |
| Subarrendatario | Persona que alquila una vivienda o local no directamente al dueño de la misma, sino al que la ocupa en concepto de arrendatario. Su derecho estará siempre supeditado al contenido de la relación contractual principal suscrita entre la propiedad y el arrendatario principal. |
| Subarriendo | Situación jurídica que se produce cuando el arrendatario a su vez concierta el arrendamiento parcial o total de lo que él mismo tiene alquilado. Este acuerdo se encuentra supeditado a la relación principal, esto es, al contrato de arriendo principal suscrito entre el propietario y el arrendatario principal (subarrendador) |
| Subvención | Ayuda económica que las administraciones públicas suelen destinar, normalmente a fondo perdido, a favor de particulares o empresas, que reúnan determinados requisitos. |
| Sucesión | En materia hereditaria, con el fallecimiento de una persona se abre su sucesión. Esta puede ser testada o intestada según haya testamento o no. |
| Sucesión testada | Transmisión de los derechos que tiene lugar según lo dispuesto por el difunto en testamento. |
| Sucesión intestada o legítima | Transmisión de los derechos del difunto conforme a ley al no haber testamento. |
| Suspensión | En materia de contratos, se trata de la cesación temporal de los efectos propios del mismo. |
| TAE (Tasa Anual Equivalente) | Se trata de un procedimiento matemático para transformar las condiciones financieras, aplicadas a un préstamo a su equivalente anual, cualquiera que sea su forma de liquidación. |
| Tanteo | Es un derecho de adquisición preferente, en virtud del cual se otorga a una persona una preferencia para adquirir algo cuando el dueño pretenda enajenarlo a un tercero. Este derecho en ocasiones viene establecido por ley, aunque también puede ser establecido en virtud de un pacto. |
| Tasación | Valoración de la vivienda objeto de la hipoteca. Se realiza por un perito independiente de la entidad financiera. |
| Tasador | Persona habilitada para tasar o graduar el precio de un bien. |
| Tipo de interés | Es el porcentaje de remuneración con el que el deudor retribuye el capital que le ha sido prestado. |
| Tipo de interés nominal | Es el que se refleja en los contratos que se suscriben con las entidades. |
| Tipo sustitutivo de referencia | Índices previstos en la escritura de un préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en el caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente por cualquier circunstancia. |
| Título | Documento que recoge la concertación de un negocio jurídico. |
| Título de propiedad | Documento que acredita la titularidad de un bien. |
| Transmisión | Acción de transmitir un bien o un derecho. |
| Traspaso | Cesión remunerada de un local de negocio que efectúa el arrendatario a un tercero. |
| Unanimidad | Régimen de mayoría cualificada precisado para la adopción de un acuerdo, debiendo de votar, en esta ocasión, todos los partícipes en un mismo sentido, o a favor o en contra. |
| Unidad convivencial | Fiscalmente hablando, es la formada por los cónyuges no separados legalmente y sus hijos menores de edad, no emancipados. También es la unidad formada por uno de los cónyuges (separado o viudo, etc) la totalidad de sus hijos menores de edad no emancipados. Las parejas de hecho no tienen reconocida la categoría de unidad convivencial a efectos fiscales. |
| Usufructo | Derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que se disponga otra cosa. |

| | |
|--|---|
| <i>Usufructuario</i> | Titular del derecho de usufructo frente al nudo propietario. |
| <i>Valor catastral</i> | Es la cifra que en la que se valora el bien en el IBI, lo componen el valor del suelo y el de la construcción, multiplicados ambos por el índice de aprovechamiento. |
| <i>Valor residual</i> | Valor de restos de un bien. |
| <i>Valoración</i> | Operación por la que los técnicos, peritos, realizan la tasación de un bien o derecho. |
| <i>Vencimiento</i> | Fecha en la que debe ser pagada una deuda. |
| <i>Venta a crédito</i> | Venta en la que el vendedor entrega un bien al comprador, posibilitándose un pago aplazado o cualquier otra forma de financiación. |
| <i>Venta con reserva de dominio</i> | Es propia de la venta a plazos. En este caso la persona que transmite un bien se reserva la propiedad del mismo hasta el pago del último plazo convenido. |
| <i>Verificación registral</i> | Consiste en verificar en el Registro de la propiedad la situación jurídica de un inmueble. |
| <i>Vicios ruinógenos</i> | Se refiere a aquellos defectos de gran importancia que por su envergadura afectan la habitabilidad de la vivienda. |
| <i>Vivienda habitual</i> | Aquella que es utilizada como primera vivienda del contribuyente, generando deducción en el IRPF por los gastos de adquisición y financiación de la misma. Debe ser habitada en un año, desde la fecha de adquisición y habitada de manera ininterrumpida durante al menos tres años, salvo causas mayores contempladas en normativa legal, como separación matrimonial, traslado laboral que implique cambio de domicilio, etc. |
| <i>Vivienda de primera mano</i> | Vivienda que no ha sido transmitida nunca. |
| <i>Vivienda de</i> | Vivienda de protección oficial |
| <i>Vivienda de protección oficial</i> | Se entenderán por viviendas de Protección Oficial las que dentro de los Planes Generales de Viviendas y Programas de Actuación se construyan con arreglo a las condiciones que se señalen en las normas de desarrollo de la legislación de Viviendas de Protección Oficial. Se construyen con arreglo a la normativa en vigor para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda. |
| <i>Vivienda de segunda mano</i> | Aquella que ya ha sido transmitida, en una o más ocasiones. Normalmente será una vivienda ya utilizada, pero puede darse el caso de que esté sin estrenar. |

7. BIBLIOGRAFÍA.

Toda la información recabada en este dossier ha sido extraída íntegramente de los siguientes informes:

- *Escuela de consumidores CONSUMER.ES de EROSKI:*
<http://escuelas.consumer.es/web/es/vivienda/>
- *Guía para comprar casa de LA CAIXA:*
http://portal1.lacaixa.es/Docs/Chan/27/pdf/Guia_hipoteca_06_esp.pdf

8. ANEXO I.

PARA LA AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS PARA UNOS PLAZOS Y UNOS TIPOS DE INTERÉS DETERMINADOS (CUOTA POR CADA 10.000 EUROS)

| AÑOS | TIPO DE INTERÉS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 3,00% | 3,25% | 3,50% | 3,75% | 4,00% | 4,25% | 4,50% | 4,75% | 5,00% | 5,25% | 5,50% | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% | 6,75% | 7,00% | 7,25% | 7,50% | 7,75% | 8,00% |
| 5 | 179,69 | 180,80 | 181,92 | 183,04 | 184,17 | 185,30 | 186,43 | 187,57 | 188,71 | 189,86 | 191,01 | 192,17 | 193,33 | 194,49 | 195,66 | 196,83 | 198,01 | 199,19 | 200,38 | 201,57 | 202,76 |
| 6 | 151,94 | 153,06 | 154,18 | 155,32 | 156,45 | 157,59 | 158,74 | 159,89 | 161,05 | 162,21 | 163,38 | 164,55 | 165,73 | 166,91 | 168,10 | 169,29 | 170,49 | 171,69 | 172,90 | 174,11 | 175,33 |
| 7 | 132,13 | 133,26 | 134,40 | 135,04 | 136,69 | 137,84 | 139,00 | 140,17 | 141,34 | 142,52 | 143,70 | 144,89 | 146,09 | 147,29 | 148,49 | 149,71 | 150,93 | 152,15 | 153,38 | 154,62 | 155,86 |
| 8 | 117,30 | 118,43 | 119,58 | 120,73 | 121,89 | 123,06 | 124,23 | 125,41 | 126,60 | 127,79 | 128,99 | 130,20 | 131,41 | 132,63 | 133,86 | 135,10 | 136,34 | 137,58 | 138,84 | 140,10 | 141,37 |
| 9 | 105,77 | 106,92 | 108,07 | 109,24 | 110,41 | 111,59 | 112,78 | 113,97 | 115,17 | 116,38 | 117,60 | 118,82 | 120,06 | 121,30 | 122,55 | 123,80 | 125,06 | 126,33 | 127,61 | 128,89 | 130,19 |
| 10 | 96,56 | 97,72 | 98,89 | 100,06 | 101,25 | 102,44 | 103,64 | 104,85 | 106,07 | 107,29 | 108,53 | 109,77 | 111,02 | 112,28 | 113,55 | 114,82 | 116,11 | 117,40 | 118,70 | 120,01 | 121,33 |
| 11 | 89,04 | 90,21 | 91,38 | 92,57 | 93,77 | 94,97 | 96,19 | 97,41 | 98,64 | 99,89 | 101,14 | 102,40 | 103,67 | 104,95 | 106,24 | 107,53 | 108,84 | 110,16 | 111,48 | 112,81 | 114,15 |
| 12 | 82,78 | 83,96 | 85,15 | 86,34 | 87,55 | 88,77 | 90,00 | 91,24 | 92,49 | 93,75 | 95,02 | 96,30 | 97,59 | 98,88 | 100,19 | 101,51 | 102,84 | 104,18 | 105,52 | 106,88 | 108,25 |
| 13 | 77,49 | 78,68 | 79,88 | 81,09 | 82,31 | 83,54 | 84,79 | 86,04 | 87,31 | 88,58 | 89,87 | 91,16 | 92,47 | 93,79 | 95,12 | 96,46 | 97,81 | 99,17 | 100,54 | 101,92 | 103,31 |
| 14 | 72,97 | 74,17 | 75,38 | 76,60 | 77,83 | 79,08 | 80,34 | 81,61 | 82,89 | 84,18 | 85,48 | 86,80 | 88,12 | 89,46 | 90,81 | 92,17 | 93,54 | 94,92 | 96,31 | 97,72 | 99,13 |
| 15 | 69,06 | 70,27 | 71,49 | 72,72 | 73,97 | 75,23 | 76,50 | 77,78 | 79,08 | 80,39 | 81,71 | 83,04 | 84,39 | 85,74 | 87,11 | 88,49 | 89,88 | 91,29 | 92,70 | 94,13 | 95,57 |
| 16 | 65,64 | 66,86 | 68,09 | 69,34 | 70,60 | 71,87 | 73,16 | 74,46 | 75,77 | 77,09 | 78,43 | 79,78 | 81,14 | 82,52 | 83,91 | 85,31 | 86,72 | 88,15 | 89,58 | 91,03 | 92,49 |
| 17 | 62,64 | 63,87 | 65,11 | 66,37 | 67,64 | 68,93 | 70,22 | 71,54 | 72,87 | 74,21 | 75,56 | 76,93 | 78,31 | 79,70 | 81,11 | 82,53 | 83,97 | 85,41 | 86,87 | 88,34 | 89,83 |
| 18 | 59,97 | 61,21 | 62,47 | 63,74 | 65,02 | 66,32 | 67,63 | 68,96 | 70,30 | 71,66 | 73,03 | 74,42 | 75,82 | 77,23 | 78,66 | 80,10 | 81,55 | 83,02 | 84,50 | 85,99 | 87,50 |
| 19 | 57,59 | 58,84 | 60,11 | 61,39 | 62,69 | 64,00 | 65,33 | 66,67 | 68,03 | 69,40 | 70,79 | 72,19 | 73,61 | 75,04 | 76,49 | 77,95 | 79,42 | 80,91 | 82,41 | 83,92 | 85,45 |
| 20 | 55,46 | 56,72 | 58,00 | 59,29 | 60,60 | 61,92 | 63,26 | 64,62 | 66,00 | 67,38 | 68,79 | 70,21 | 71,64 | 73,09 | 74,56 | 76,04 | 77,53 | 79,04 | 80,56 | 82,09 | 86,64 |
| 21 | 53,53 | 54,80 | 56,09 | 57,40 | 58,72 | 60,06 | 61,41 | 62,78 | 64,17 | 65,58 | 67,00 | 68,43 | 69,89 | 71,35 | 72,84 | 74,33 | 75,85 | 77,37 | 78,92 | 80,47 | 82,04 |
| 22 | 51,79 | 53,07 | 54,37 | 55,68 | 57,02 | 58,37 | 59,74 | 61,12 | 62,53 | 63,95 | 65,38 | 66,84 | 68,31 | 69,79 | 71,29 | 72,81 | 74,34 | 75,89 | 77,45 | 79,03 | 80,62 |
| 23 | 50,20 | 51,49 | 52,80 | 54,13 | 55,48 | 56,84 | 58,22 | 59,62 | 61,04 | 62,48 | 63,93 | 65,40 | 66,88 | 68,39 | 69,91 | 71,44 | 72,99 | 74,56 | 76,14 | 77,73 | 79,35 |
| 24 | 48,75 | 50,05 | 51,37 | 52,71 | 54,07 | 55,45 | 56,84 | 58,26 | 59,69 | 61,14 | 62,61 | 64,09 | 65,60 | 67,12 | 68,65 | 70,21 | 71,78 | 73,36 | 74,96 | 76,58 | 78,21 |
| 25 | 47,42 | 48,73 | 50,06 | 51,41 | 52,78 | 54,17 | 55,58 | 57,01 | 58,46 | 59,92 | 61,41 | 62,91 | 64,43 | 65,97 | 67,52 | 69,09 | 70,68 | 72,28 | 73,90 | 75,53 | 77,18 |
| 26 | 46,20 | 47,52 | 48,86 | 50,22 | 51,60 | 53,01 | 54,43 | 55,87 | 57,33 | 58,82 | 60,31 | 61,83 | 63,37 | 64,92 | 66,49 | 68,08 | 69,68 | 71,30 | 72,94 | 74,59 | 76,26 |
| 27 | 45,07 | 46,40 | 47,75 | 49,13 | 50,52 | 51,94 | 53,37 | 54,83 | 56,30 | 57,80 | 59,31 | 60,85 | 62,40 | 63,97 | 65,56 | 67,16 | 68,78 | 70,42 | 72,07 | 73,74 | 75,43 |
| 28 | 44,03 | 45,37 | 46,73 | 48,11 | 49,52 | 50,95 | 52,40 | 53,87 | 55,36 | 56,87 | 58,40 | 59,95 | 61,51 | 63,10 | 64,70 | 66,32 | 67,96 | 69,62 | 71,29 | 72,97 | 74,68 |
| 29 | 43,06 | 44,41 | 45,78 | 47,18 | 48,60 | 50,04 | 51,50 | 52,98 | 54,49 | 56,01 | 57,55 | 59,12 | 60,70 | 62,30 | 63,92 | 65,56 | 67,21 | 68,88 | 70,57 | 72,28 | 73,99 |
| 30 | 42,16 | 43,52 | 44,90 | 46,31 | 47,74 | 49,19 | 50,67 | 52,16 | 53,68 | 55,22 | 56,78 | 58,36 | 59,96 | 61,57 | 63,21 | 64,86 | 65,53 | 68,22 | 69,92 | 71,64 | 73,38 |
| 35 | 38,49 | 39,89 | 41,33 | 42,79 | 44,28 | 45,79 | 47,33 | 48,89 | 50,47 | 52,07 | 53,70 | 55,35 | 57,02 | 58,71 | 60,42 | 62,14 | 63,89 | 65,65 | 67,42 | 69,22 | 71,03 |
| 40 | 35,80 | 37,25 | 38,74 | 40,25 | 41,79 | 43,36 | 44,96 | 46,58 | 48,22 | 49,89 | 51,58 | 53,29 | 55,02 | 56,77 | 58,55 | 60,34 | 62,14 | 63,97 | 65,81 | 67,66 | 69,53 |
| 45 | 33,77 | 35,27 | 36,80 | 38,37 | 39,96 | 41,58 | 43,23 | 44,90 | 46,60 | 48,32 | 50,07 | 51,84 | 53,63 | 55,44 | 57,26 | 59,11 | 60,97 | 62,85 | 64,74 | 66,64 | 68,56 |
| 50 | 32,20 | 33,74 | 35,32 | 36,93 | 38,57 | 40,24 | 41,94 | 43,66 | 45,41 | 47,19 | 48,98 | 50,80 | 52,64 | 54,50 | 56,37 | 58,26 | 60,17 | 62,09 | 64,02 | 65,97 | 67,93 |

Para obtener la cuota mensual total, basta con dividir el importe total del crédito/préstamo entre 10.000,00 € y multiplicar el resultado por la correspondiente cuota mensual a su tipo de interés y plazo.

9. ANEXO II.

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS | TRANSMISIONES PATRIMONIALES |
|-----------------------|--|--|
| ANDALUCÍA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipos específicos: 0,3% constitución de hipoteca y escritura de compraventa para beneficiarios de ayudas económicas para la adquisición de vivienda habitual de carácter protegido concedidas por la Comunidad de Andalucía. 0,3% constitución de hipoteca cuyo principal no supere los 130.000 euros y escritura de compraventa de vivienda habitual de valor no superior a 130.000 efectuadas por menores de 35 años o discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 33%. Basta que el requisito lo cumpla uno de los cónyuges o miembros de la pareja de hecho. | Tipos específicos: 3,5% vivienda habitual protegida de conformidad con la normativa de la Comunidad de Andalucía. 3,5% vivienda habitual si su valor real no supera los 130.000 euros y el adquirente no supera los 35 años o es discapacitado con un grado de minusvalía igual o superior al 33%. Basta que el requisito lo cumpla uno de los cónyuges o miembros de la pareja de hecho. |
| ARAGÓN | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,1% escritura de compraventa de vivienda habitual de familia numerosa. Debe cumplir determinados requisitos. | Tipo específico: 3% vivienda habitual de familia numerosa. Debe cumplir determinados requisitos. |
| ASTURIAS | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,3% constitución de hipoteca y escritura de compraventa para beneficiarios de ayudas económicas para la adquisición de vivienda habitual de Protección Pública que no gocen de exención. | Tipo específico: 3% vivienda habitual calificada de Protección Pública. |
| ISLAS BALEARES | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,5% escritura de compraventa de vivienda habitual de familias numerosas o si el adquirente es menor de 36 años o es minusválido con un grado igual o superior al 33%. Deben cumplir determinados requisitos. | Tipos específicos: Tienen una bonificación del 57% de la cuota en la adquisición de la primera vivienda habitual: • los menores de 36 años y los discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65% que cumplan determinados requisitos. • los adquirentes de la vivienda habitual de una familia numerosa que cumplan determinados requisitos. 1% vivienda calificada de Protección Oficial. Tiene una bonificación del 57% de la cuota en los mismos casos detallados para el tipo general. 0,5% inmuebles situados en el parque balear de innovación tecnológica. |
| CANARIAS | Tipo general 0,75% | Tipo general 6,5% |
| | Tipos específicos: 0,5% constitución de hipoteca y escritura de compraventa de vivienda habi- | Tipos específicos: 6% vivienda habitual adquirida por familia numerosa; por minusválido |

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS | TRANSMISIONES PATRIMONIALES |
|---------------------------|--|---|
| | <p>tual por familia numerosa; por minusválido con un grado igual o superior al 65% o por persona en cuya unidad familiar exista un miembro con el citado grado de minusvalía, o por menores de 30 años. En todos los casos deben cumplirse determinados requisitos.</p> <p>0,5% constitución de hipoteca y escritura de compraventa de vivienda de Protección Oficial que vaya a constituir la primera vivienda habitual.</p> | <p>con un grado igual o superior al 65% o por persona en cuya unidad familiar exista un miembro con el citado grado de minusvalía, o por menores de 30 años. En todos los casos deben cumplirse determinados requisitos.</p> <p>6% vivienda de Protección Oficial que vaya a constituir la primera vivienda habitual.</p> |
| CANTABRIA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | <p>Tipos específicos:</p> <p>0,65% escritura de compraventa de vivienda a favor de la sociedad de gananciales que vaya a constituir vivienda habitual del adquirente siempre que uno de los cónyuges sea minusválido en grado igual o superior al 33% e inferior al 65%, o sea menor de 30 años.</p> <p>0,3% escritura de compraventa de vivienda habitual si el adquirente o su cónyuge es titular de familia numerosa, o es minusválido con un grado igual o superior al 33% e inferior al 65%, o tiene menos de 30 años cumplidos. Si los adquirentes son varios el tipo reducido sólo se aplica a quien cumple la condición 0,3% actos o contratos relacionados con la transmisión de viviendas de Protección Pública que no gocen de exención.</p> <p>0,15% escritura de compraventa de vivienda habitual si el adquirente es minusválido con un grado igual o superior al 65%. Si los adquirentes son varios, el tipo reducido sólo se aplica a quien cumple la condición, sin que en ningún caso el gravamen aplicado a la transmisión pueda superar el 0,2%.</p> | <p>Tipos específicos:</p> <p>6% transmisión de vivienda a favor de la sociedad de gananciales que vaya a constituir vivienda habitual del adquirente siempre que uno de los cónyuges sea minusválido en grado igual o superior al 33% e inferior al 65%, o sea menor de 30 años.</p> <p>5% vivienda habitual si el adquirente o su cónyuge es titular de familia numerosa, o es minusválido con un grado igual o superior al 33% e inferior al 65%, o es menor de 30 años. Si los adquirentes son varios, el tipo reducido sólo se aplica a quien cumple la condición.</p> <p>5% vivienda habitual de Protección Pública que no goce de exención 4% vivienda habitual si el adquirente es minusválido con un grado igual o superior al 65%. Si los adquirentes son varios, el tipo reducido sólo se aplica a quien cumple la condición, sin que en ningún caso el gravamen aplicado a la transmisión pueda superar el 5%.</p> |
| CASTILLA-LA MANCHA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,5% constitución de hipoteca y escritura de compraventa de primera vivienda habitual para todos los adquirentes, si su valor real no supera los 120.000 euros. | Tipo específico: 6% primera vivienda habitual para todos los adquirentes, si su valor real no es superior a 140.100 euros. |
| CASTILLA Y LEÓN | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | <p>Tipos específicos:</p> <p>0,5% escritura de compraventa de vivienda habitual si el adquirente es titular de familia numerosa; si él o cualquier miembro de su unidad familiar es minusválido con un grado igual o superior al 65%, o si todos los adquirentes son menores de 36 años. En todos los casos deben cumplirse deter-</p> | <p>Tipos específicos:</p> <p>4% vivienda habitual si el adquirente es titular de familia numerosa; si él o cualquier miembro de su unidad familiar es minusválido con un grado igual o superior al 65%, o si todos los adquirentes son menores de 36 años. En todos los casos deben cumplirse determinados requisitos.</p> |

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS | TRANSMISIONES PATRIMONIALES |
|-----------------------------|---|---|
| | <p>minados requisitos. 0,1% escritura de compraventa de vivienda habitual si todos los adquirentes son menores de 36 años, se trata de su primera vivienda, el importe de la renta disponible de todos ellos no supera los 31.500 y se halla en un municipio con menos de 3.000 habitantes o en un municipio de entre 3.000 y 10.000 habitantes situado a más de 30 km de la capital de la provincia. 0,5% escritura de compraventa de viviendas protegidas siempre que se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes.</p> | <p>2% vivienda habitual si todos los adquirentes son menores de 36 años, se trata de su primera vivienda, el importe de la renta disponible de todos ellos no supera los 31.500 euros y se halla en un municipio con menos de 3.000 habitantes o en un municipio de entre 3.000 y 10.000 habitantes situado a más de 30 km de la capital de la provincia. 4% viviendas protegidas siempre que se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes</p> |
| CATALUÑA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,1% constitución de hipoteca y escritura de compraventa para viviendas protegidas. | <p>Tipos específicos: 5% vivienda habitual de familia numerosa si la suma de las bases imponibles de los miembros de la familia no excede de 30.000 euros, más 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos exigido para la consideración de familia numerosa. 5% vivienda habitual de personas con una minusvalía con grado igual o superior al 65% si la suma de las bases imponibles de los miembros de la unidad familiar en la última declaración del IRPF no excede de 30.000 euros. 5% vivienda habitual si el adquirente tiene 32 años o menos y su base imponible en su última declaración del IRPF no excede de 30.000 euros.</p> |
| COMUNIDAD VALENCIANA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | <p>Tipos específicos: 0,1% escritura de compraventa de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de sus adquirentes. 0,1% constitución de hipoteca para la adquisición de vivienda habitual de personas con una minusvalía con grado igual o superior al 65% o de familias numerosas que cumplan determinados requisitos.</p> | <p>Tipos específicos: 4% viviendas de Protección Oficial de régimen especial que constituyan vivienda habitual del adquirente. 4% vivienda habitual de personas con una minusvalía con grado igual o superior al 65% o de familias numerosas que cumplan determinados requisitos.</p> |
| EXTREMADURA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | | Tipo específico: 4% viviendas de protección oficial que no gocen de exención. |
| GALICIA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,75% constitución de hipoteca y escritura de compraventa de primera vivienda habitual. | |
| LA RIOJA | Tipo general 1% | Tipo general 7% |

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS | TRANSMISIONES PATRIMONIALES |
|--------------------|---|---|
| | <p>Tipos específicos: 0,5% escritura de compraventa de vivienda habitual de familias numerosas, menores de 36 años, personas con minusvalía igual o superior al 33% y sujetos pasivos del IRPF cuya base imponible en el último periodo impositivo no supere el salario mínimo interprofesional multiplicado por 3,5. Se aplica exclusivamente al adquirente que cumpla la condición 0,4% en todos los casos anteriores cuando el valor real de la vivienda sea inferior a 150.253 euros.</p> | <p>Tipos específicos: 5% vivienda habitual de Protección Oficial; vivienda habitual de menores de 36 años y de minusválidos con grado igual o superior al 33%. En estos dos últimos casos, sólo se aplica al adquirente que cumple la condición y en proporción a su porcentaje de adquisición. 3% vivienda habitual de familia numerosa que cumpla determinados requisitos.</p> |
| MADRID | Tipo general 1% | Tipo general 7% |
| | <p>Tipos específicos: 0,2% escritura de compraventa de viviendas de protección pública reguladas por la normativa de la Comunidad de Madrid y que no cumplan los requisitos para gozar de la exención aplicable a VPO. 0,4% constitución de hipoteca y escritura de compraventa para viviendas cuyo valor no supere los 120.000 euros. 0,5% constitución de hipoteca y escritura de compraventa para viviendas con un valor superior a 120.000 euros e igual o inferior 180.000 euros.</p> | <p>Tipos específicos: 4% vivienda habitual por al menos cuatro años, situada en el Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid, inferior a 90 m², con más de 60 años de antigüedad y que no haya sido objeto de rehabilitación subvencionada en los últimos 15 años. 4% vivienda habitual de familia numerosa si en el plazo de los dos años anteriores o posteriores se procede a la venta de la anterior vivienda habitual, si la hubiere, salvo que sea un inmueble contiguo y se una.</p> |
| MURCIA | Tipo general 0,5% | Tipo general 7% |
| | Tipo específico: 0,125% constitución de hipoteca y escritura de compra venta de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia si los adquirentes no superan los 35 años. También podrá aplicarse a viviendas libres cuando cumplan determinados requisitos. | Tipo específico: 4% viviendas calificadas de Protección Oficial. |
| NAVARRA | Tipo general 0,5% | Tipo general 6% |
| | | Tipo específico: 5% vivienda habitual del titular que constituya unidad familiar de más de tres miembros y que no sea propietario de otra vivienda en el mismo término municipal y con el límite de 180.303,63 euros. Si supera este límite, el exceso tributa al 6%. |

10 ANEXO III.

Este supuesto le ayudará a entender mejor las tablas que aparecen a continuación:

Si usted tiene una finca valorada en 125.000 euros y desea hipotecarla por 100.000 euros.

| | |
|---|----------|
| Si usted tiene una finca valorada en 125.000 euros y desea hipotecarla por 100.000 euros. | 353,33 |
| Los gastos e impuestos derivados de la formalización de la misma son: | 2.214,64 |
| Total gastos e impuestos aproximados: | 2.567,98 |

GASTOS DERIVADOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

| I.- Previos a la constitución | | | | | II -. Al constituir la hipoteca | | | | | III - Total |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------|----------|------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Importe del crédito | Tasación (una vez) | Nota del registro | (1) Segu-ro eu-ros/año | Total gastos previos (I) | Notario | Registro | Gestoría | (2) Im-puestos 1% IAJD | Total aranceles e impuestos (II) | (3) Total gastos (I+II) |
| 10.000 | 154,28 | 24,40 | 31,20 | 209,88 | 369,55 | 49,18 | 166,62 | 159,50 | 744,85 | 954,73 |
| 20.000 | 154,28 | 24,40 | 31,20 | 209,88 | 405,33 | 62,44 | 183,36 | 301,50 | 952,63 | 1.162,51 |
| 30.000 | 154,28 | 24,40 | 40,87 | 219,55 | 417,31 | 71,92 | 183,36 | 443,50 | 1.116,09 | 1.335,64 |
| 40.000 | 154,28 | 24,40 | 50,53 | 229,21 | 428,87 | 81,07 | 200,09 | 580,50 | 1.290,53 | 1.519,74 |
| 50.000 | 191,40 | 24,40 | 60,20 | 276,00 | 437,15 | 87,11 | 200,09 | 717,50 | 1.441,85 | 1.717,85 |
| 60.000 | 191,40 | 24,40 | 69,87 | 285,67 | 444,86 | 92,60 | 200,09 | 854,50 | 1.592,05 | 1.877,72 |
| 70.000 | 191,40 | 24,40 | 79,53 | 295,33 | 452,42 | 97,99 | 216,82 | 989,50 | 1.756,73 | 2.052,06 |
| 80.000 | 191,40 | 24,40 | 89,20 | 305,00 | 459,99 | 103,39 | 216,82 | 1.123,50 | 1.903,70 | 2.208,70 |
| 90.000 | 191,40 | 24,40 | 98,87 | 314,67 | 467,55 | 108,78 | 216,82 | 1.258,00 | 2.051,15 | 2.365,82 |
| 100.000 | 220,40 | 24,40 | 108,53 | 353,33 | 475,12 | 114,17 | 232,86 | 1.392,50 | 2.214,65 | 2.567,98 |
| 110.000 | 220,40 | 24,40 | 118,20 | 363,00 | 481,98 | 118,96 | 232,86 | 1.526,50 | 2.360,30 | 2.723,30 |
| 120.000 | 220,40 | 24,40 | 127,87 | 372,67 | 485,75 | 121,11 | 232,86 | 1.660,50 | 2.500,22 | 2.872,89 |
| 130.000 | 220,40 | 24,40 | 137,53 | 382,33 | 489,52 | 123,26 | 249,59 | 1.794,50 | 2.656,87 | 3.039,20 |
| 140.000 | 220,40 | 24,40 | 147,20 | 392,00 | 493,29 | 125,41 | 249,59 | 1.928,50 | 2.796,79 | 3.188,79 |
| 150.000 | 232,00 | 24,40 | 156,87 | 413,27 | 497,06 | 127,55 | 249,59 | 2.062,50 | 2.936,70 | 3.349,97 |
| 160.000 | 232,00 | 24,40 | 166,53 | 422,93 | 500,83 | 129,70 | 249,59 | 2.196,50 | 3.076,62 | 3.499,55 |
| 170.000 | 232,00 | 24,40 | 176,20 | 432,60 | 504,60 | 131,85 | 249,59 | 2.330,50 | 3.216,54 | 3.649,14 |
| 180.000 | 232,00 | 24,40 | 85,871 | 442,27 | 508,36 | 134,00 | 249,59 | 2.464,50 | 3.356,45 | 3.798,72 |
| 190.000 | 232,00 | 24,40 | 195,53 | 451,93 | 512,13 | 136,15 | 333,25 | 2.598,50 | 3.580,03 | 4.031,96 |

GASTOS DERIVADOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

| I.- Previos a la constitución | | | | | II -. Al constituir la hipoteca | | | | | III - Total |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|----------|----------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Importe del crédito | Tasación (una vez) | Nota del registro | (1) Seguro euros/año | Total gastos previos (I) | Notario | Registro | Gestoría | (2) Impuestos 1% IAJD | Total aranceles e impuestos (II) | (3) Total gastos (I+II) |
| 200.000 | 232,00 | 24,40 | 205,20 | 461,60 | 515,90 | 138,30 | 333,25 | 2.732,50 | 3.719,95 | 4.181,55 |
| 210.000 | 232,00 | 24,40 | 214,87 | 471,27 | 519,67 | 140,44 | 333,25 | 2.866,50 | 3.859,86 | 4.331,13 |
| 220.000 | 232,00 | 24,40 | 224,53 | 480,93 | 523,44 | 142,59 | 333,25 | 3.000,50 | 3.999,78 | 4.480,71 |
| 230.000 | 232,00 | 24,40 | 234,20 | 490,60 | 527,21 | 144,74 | 333,25 | 3.134,50 | 4.139,70 | 4.630,30 |
| 240.000 | 232,00 | 24,40 | 243,87 | 500,27 | 530,98 | 146,89 | 333,25 | 3.268,50 | 4.279,62 | 4.779,89 |
| 250.000 | 342,15 | 24,40 | 253,53 | 520,08 | 534,75 | 149,04 | 375,08 | 3.402,50 | 4.461,37 | 4.981,45 |
| 260.000 | 352,30 | 24,40 | 263,20 | 539,90 | 538,51 | 151,19 | 375,08 | 3.536,50 | 4.601,28 | 5.141,18 |
| 270.000 | 362,45 | 24,40 | 272,87 | 559,72 | 542,28 | 153,33 | 375,08 | 3.670,50 | 4.741,19 | 5.300,91 |
| 280.000 | 272,60 | 24,40 | 282,53 | 579,53 | 546,05 | 155,48 | 375,08 | 3.804,50 | 4.881,11 | 5.460,64 |
| 290.000 | 282,75 | 24,40 | 292,20 | 599,35 | 549,82 | 157,63 | 375,08 | 3.938,50 | 5.021,03 | 5.620,38 |
| 300.000 | 292,90 | 24,40 | 301,87 | 619,17 | 553,59 | 159,78 | 375,08 | 4.072,50 | 5.160,95 | 5.780,12 |

(1) Estas cifras son orientativas y se han calculado para una sola finca y de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento de la publicación de este folleto. Los importes de la tabla incluyen el IVA en aquellos conceptos en que se devengue. Se considera que el crédito es del 80% del valor de tasación.

(2) El impuesto IAJD se ha calculado al 1%, aunque puede variar según la CC AA de que se trate. Véase el [ANEXO II](#).

11 ANEXO IV.

Si usted quiere comprar una vivienda valorada en 130.000 euros y desea constituir una hipoteca por un valor de 100.000 euros, los gastos e impuestos derivados de la compraventa de la finca variarán según sea vivienda nueva o de segunda mano:

| Para viviendas nuevas (suponiendo un IVA soportado del 7%) | | Para viviendas de segunda mano (suponiendo un ITP del 7%) | |
|--|--------|---|--------|
| Gastos derivados de la compra: (*) | 11.514 | Gastos derivados de la compra: (*) | 10.214 |
| Gastos derivados de la hipoteca: (**): | 2.568 | Gastos derivados de la hipoteca: (**) | 2.568 |
| Total gastos: | 14.082 | Total gastos: | 12.782 |

GASTOS ORIENTATIVOS AL FORMALIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

| Importe escriturado | Gastos | | | Impuestos | | | Total gastos + impuestos | | |
|---------------------|---------|----------|----------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Notario | Registro | Gestoría | Viviendas nuevas IVA (7%) + IAJD (1%) | Viviendas de 2ª mano ITP | | Viviendas nuevas | Viviendas de 2ª mano | |
| | | | | | CC.AA. que regulan al 7% | Resto de CC.AA. al 6% | | CC.AA. que regulan al 7% | Resto de CC.AA. al 6% |
| 10.000 | 434,73 | 75,00 | 166,62 | 800 | 700 | 600 | 1.476,35 | 1.376,35 | 1.276,35 |
| 20.000 | 473,88 | 99,62 | 183,36 | 1.600 | 1.400 | 1.200 | 2.356,86 | 2.156,86 | 1.956,86 |
| 30.000 | 513,03 | 124,23 | 183,36 | 2.400 | 2.100 | 1.800 | 3.220,62 | 2.920,62 | 2.620,62 |
| 40.000 | 526,20 | 141,85 | 200,09 | 3.200 | 2.800 | 2.400 | 4.068,14 | 3.668,14 | 3.268,14 |
| 50.000 | 539,25 | 159,43 | 200,09 | 4.000 | 3.500 | 3.000 | 4.898,77 | 4.398,77 | 3.898,77 |
| 60.000 | 552,30 | 177,01 | 200,09 | 4.800 | 4.200 | 3.600 | 5.729,40 | 5.129,40 | 4.529,40 |
| 70.000 | 561,05 | 187,63 | 216,82 | 5.600 | 4.900 | 4.200 | 6.565,50 | 5.865,50 | 5.165,50 |
| 80.000 | 569,75 | 198,18 | 216,82 | 6.400 | 5.600 | 4.800 | 7.384,75 | 6.584,75 | 5.784,75 |
| 90.000 | 578,45 | 208,73 | 216,82 | 7.200 | 6.300 | 5.400 | 8.204,00 | 7.304,00 | 6.404,00 |
| 100.000 | 587,15 | 219,27 | 232,86 | 8.000 | 7.000 | 6.000 | 9.039,28 | 8.039,28 | 7.039,28 |
| 110.000 | 595,85 | 229,82 | 232,86 | 8.800 | 7.700 | 6.600 | 9.858,53 | 8.758,53 | 7.658,53 |
| 120.000 | 604,55 | 240,37 | 232,86 | 9.600 | 8.400 | 7.200 | 10.677,78 | 9.477,78 | 8.277,78 |
| 130.000 | 613,25 | 250,92 | 249,59 | 10.400 | 9.100 | 7.800 | 11.513,76 | 10.213,76 | 8.913,76 |
| 140.000 | 621,95 | 261,47 | 249,59 | 11.200 | 9.800 | 8.400 | 12.333,01 | 10.933,01 | 9.533,01 |
| 150.000 | 630,65 | 272,02 | 249,59 | 12.000 | 10.500 | 9.000 | 13.152,26 | 11.652,26 | 10.152,26 |
| 160.000 | 635,11 | 276,40 | 249,59 | 12.800 | 11.200 | 9.600 | 13.961,10 | 12.361,10 | 10.761,10 |
| 170.000 | 639,46 | 280,62 | 249,59 | 13.600 | 11.900 | 10.200 | 14.769,67 | 13.069,67 | 11.369,67 |

GASTOS ORIENTATIVOS AL FORMALIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

| Importe escriturado | Gastos | | | Impuestos | | | Total gastos + impuestos | | |
|---------------------|---------|----------|----------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Notario | Registro | Gestoría | Viviendas nuevas IVA (7%) + IAJD (1%) | Viviendas de 2ª mano ITP | | Viviendas nuevas | Viviendas de 2ª mano | |
| | | | | | CC.AA. que regulan al 7% | Resto de CC.AA. al 6% | | CC.AA. que regulan al 7% | Resto de CC.AA. al 6% |
| 180.000 | 643,81 | 284,84 | 249,59 | 14.400 | 12.600 | 10.800 | 15.578,24 | 13.778,24 | 11.978,24 |
| 190.000 | 648,16 | 289,06 | 333,25 | 15.200 | 13.300 | 11.400 | 16.470,47 | 14.570,47 | 12.670,47 |
| 200.000 | 652,51 | 293,27 | 333,25 | 16.000 | 14.000 | 12.000 | 17.279,03 | 15.279,03 | 13.279,03 |
| 210.000 | 656,86 | 297,49 | 333,25 | 16.800 | 14.700 | 12.600 | 18.087,60 | 15.987,60 | 13.887,60 |
| 220.000 | 661,21 | 301,71 | 333,25 | 17.600 | 15.400 | 13.200 | 18.896,17 | 16.696,17 | 14.496,17 |
| 230.000 | 665,56 | 305,93 | 333,25 | 18.400 | 16.100 | 13.800 | 19.704,74 | 17.404,74 | 15.104,74 |
| 240.000 | 669,91 | 310,15 | 333,25 | 19.200 | 16.800 | 14.400 | 20.513,31 | 18.113,31 | 15.713,31 |
| 250.000 | 674,26 | 314,37 | 375,08 | 20.000 | 17.500 | 15.000 | 21.363,71 | 18.863,71 | 16.363,71 |
| 260.000 | 678,61 | 318,59 | 375,08 | 20.800 | 18.200 | 15.600 | 22.172,28 | 19.572,28 | 16.972,28 |
| 270.000 | 682,96 | 322,81 | 375,08 | 21.600 | 18.900 | 16.200 | 22.980,85 | 20.280,85 | 17.580,85 |
| 280.000 | 687,31 | 327,03 | 375,08 | 22.400 | 19.600 | 16.800 | 23.789,42 | 20.989,42 | 18.189,42 |
| 290.000 | 691,66 | 331,25 | 375,08 | 23.200 | 20.300 | 17.400 | 24.597,99 | 21.697,99 | 18.797,99 |
| 300.000 | 696,01 | 335,47 | 375,08 | 24.000 | 21.000 | 18.000 | 25.406,56 | 22.406,56 | 19.406,56 |

(*) Se considera que el valor tasado coincide con el valor escriturado; en este supuesto, 130.000 euros.

(**) Gastos calculados sobre 100.000 euros (véase el detalle de gastos en el supuesto 1 de la página anterior)

El impuesto IAJD se ha calculado al 1%. Para regulaciones específicas de las comunidades autónomas, véase el cuadro anexo de las páginas 32 y 33.