

# **GUIA PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA**

## **Índice**

1. Antes de comprar una vivienda
2. La oferta de las viviendas
3. Comprobaciones previas
4. Formalización de la compra de la vivienda
  - La reserva
  - El contrato de compraventa
  - La escritura pública
5. La financiación
6. Gastos de formalización de la operación
7. Beneficios fiscales
8. Glosario

La compra de una vivienda es una decisión muy importante. Desde el punto de vista económico, pues es probable que se trate de una de las inversiones más singulares de nuestra vida y desde el punto de vista personal, pues puede ser clave para las relaciones familiares y hasta incluso sociales además de mejorar la calidad de nuestra vida.

## **Antes de comprar una vivienda**

Para empezar debemos tener en cuenta dos cuestiones económicas fundamentales:

- Los ahorros de que disponemos
- La cantidad que podemos pagar cada mes.

Estos dos puntos son fundamentales, ya que cuanto más ahorro tengamos disponible, podremos hacer frente a la inversión a la que aspiramos.

Comprar una vivienda antigua puede representar un ahorro respecto a una de nueva, pero no olvide que deberá añadir al precio de compra los posibles gastos de reforma o mejora de las instalaciones, ya sea para adecuarlas a su gusto, por necesidad de reparación o para cumplir con la normativa legal.

Comprar una vivienda en construcción o sobre plano también puede ser un ahorro y, al mismo tiempo, le permite hacer cambios sobre el proyecto inicial, normalmente sin aumentar su precio.

Reflexione sobre la ubicación ideal: la tendencia general es la de mantener el lugar de residencia o desplazarse lo menos posible del lugar donde viven los familiares, los amigos o del puesto de trabajo. Tenga en cuenta también el nivel de equipamiento del barrio, medios de transporte, zonas verdes y escolares, etc. Consulte en su ayuntamiento los futuros planes urbanísticos de la zona, para saber si éstos le beneficiarán o, por el contrario, le perjudicarán.

Compruebe hasta qué zona estaría dispuesto a trasladarse, y no se olvide de que, cuanto mayor sea la zona elegida, mayores oportunidades tendrá de encontrar una vivienda a buen precio.

Deberemos también tener en cuenta las necesidades de espacio, tanto presentes como futuras, así como otros criterios en relación al entorno de la futura casa (colegios, transporte, zonas comerciales, proximidad al lugar de trabajo, etc.).

### **La oferta de viviendas a través de un agente inmobiliario**

Ahora ya sabemos lo que queremos y podemos comprar y tenemos que empezar a ver dónde encontrarlo.

*La ajetreada vida que nuestra sociedad nos empuja a llevar y los trámites que conlleva la correcta y efectiva ejecución de una compraventa obliga a las personas a delegar esta gestión en un intermediario inmobiliario. La importancia y valor que tienen los inmuebles objeto de la intermediación hacen necesario que el agente intermediario sea un profesional altamente cualificado que disponga de una infraestructura de negocio que permita satisfacer todas las necesidades.*

*¿Por qué confiar en un profesional si puedo vender la casa por mi cuenta? Un buen profesional aporta un valor añadido seguro, sabe encontrar demanda de calidad, sabe negociar y cerrar la operación, repasa todos los aspectos relevantes de cara a la transmisión para evitar sorpresas, y no tiene por qué encarecer el precio.*

*Igualmente se valorará su inmueble en relación al mercado, a la demanda y al tiempo disponible para vender, manteniéndole informado periódicamente.*

*Si usted desea comprar o alquilar un inmueble de una forma ágil y sin complicaciones a través de un buen profesional dispondrá de una amplia cartera de inmuebles donde podrá encontrar el producto perfecto que más se ajuste a sus necesidades, así como la financiación más adecuada si la necesitase. Recibirá asesoramiento en todos los detalles legales o notariales necesarios para que la adquisición o venta le sea totalmente satisfactoria.*

Un paseo por la zona elegida nos permitirá comprobar la infraestructura del barrio y su vida cotidiana (los colegios, las zonas verdes de los alrededores, las comunicaciones,...)

También es muy útil cuando se trata de una compra sobre plano ya que, aún en el caso de tratarse de una zona en desarrollo, podemos consultar varias promociones próximas y así rentabilizar el tiempo invertido en cada salida.

### **Comprobaciones previas**

Es fundamental obtener el máximo número de datos sobre su futuro domicilio para ver si lo que le ofrece el vendedor coincide con la realidad. Tenga en cuenta los siguientes aspectos:

1. Asegurarse que está al corriente del pago de gastos comunitarios, de los impuestos y, por supuesto, libre de cualquier tipo de tasa o gravamen como hipotecas, censos, embargos judiciales, etc. Esta información se la facilitarán en el Registro de la Propiedad.

2. El R.D. 515/89 obliga al promotor inmobiliario a tener a disposición del público en las oficinas de venta información detallada sobre las promociones que está comercializando.

## **Formalizar la compra de la vivienda**

### **La reserva**

Para realizar la reserva de una vivienda el comprador entrega al vendedor un dinero en concepto de arras o fianza 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.

Cuando la vivienda está en construcción, el vendedor está obligado por la Ley 57/1968, de 27 de julio, de la Jefatura del Estado, que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) a suscribir un aval de cantidades entregadas a cuenta en todo tipo de viviendas y que cubre el incumplimiento en la entrega de la vivienda objeto del contrato.

En vivienda protegida esta exigencia se reitera una vez más en el artículo 114.4.b) del Decreto 2114/68, de 24 de julio.

### **El contrato privado**

La aceptación de condiciones de compraventa se realiza a través de los contratos de adhesión y cláusulas generales, que redacta previamente una de las partes.

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.

Si antes de firmar usted considera que no ha sido bien informado de las ventajas, de los posibles inconvenientes y de cómo la ley le protege, solicite el asesoramiento de un abogado o de un profesional experto en transacciones inmobiliarias.

### **La escritura pública**

Es el momento culminante de la compra de una vivienda. Después de firmar la escritura ante Notario que dará fe pública de la operación, usted ya es propietario y así consta legalmente para cualquier persona, al quedar inscrita la compra en el Registro de la Propiedad.

## La financiación

Este es el otro punto clave de la compra de una vivienda. En muy pocas ocasiones contamos con todo el dinero que nos piden, así que nos veremos en la necesidad de solicitar un préstamo hipotecario para pagar la vivienda.

Así que, para pedir dinero a un banco, también hay que saber cómo hacer las cosas.

En primer lugar es una opción inteligente, si hemos decidido hacer la consulta por nuestra cuenta, comprobar las diferentes ofertas que hay en el mercado. La evolución económica de los últimos años ha permitido que las entidades lancen ofertas muy atractivas que animan el sector y amplían nuestra capacidad de compra. Pero debemos, como siempre, valorar muy bien la decisión final.

España es uno de los países en los que la oferta de créditos hipotecarios está más regulada. Hay leyes explícitas que regulan este tipo de ofertas y que establecen un sistema común para todas las entidades. Aquella entidad a quien solicitemos información debe entregarnos un folleto en el que se especifique claramente los siguientes puntos:

- Plazo de amortización
  - Tipo de interés
  - Comisiones
- Cuota y gastos que corren a costa del cliente.

Esta información, al ser común para todas las entidades nos permitirá una comparación real de las diferentes ofertas.

Así mismo, las entidades realizan un estudio previo de las circunstancias del solicitante para comprobar la viabilidad de la concesión del préstamo. Le pedirán identificación personal, justificación del régimen económico del matrimonio en el caso de ser éste diferente al común de gananciales, título de propiedad de los vendedores, certificación de la deuda pendiente en caso de que el vendedor no hubiera terminado de abonar su préstamo hipotecario y el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Además, pedirán documentación justificativa de la capacidad de reembolso: últimas declaraciones del IRPF y patrimonio y, - según trabajemos por cuenta propia o por cuenta ajena - los últimos pagos fraccionados del IRPF y del IVA o últimas nóminas, así como documentación sobre la vivienda: tasación y verificación registral.

La tasación es un proceso importante puesto que marcará la cuantía que nos prestará el banco en caso de concedernos la hipoteca. Un arquitecto colegiado perteneciente a una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, contratado por el banco a nuestra costa, visitará la vivienda para establecer el valor de mercado y, sobre esta cantidad la entidad nos concederá un importe que oscilará entre el 70% y el 80% del de tasación.

La verificación registral podemos facilitársela nosotros mismos si hemos consultado al Registro de la Propiedad de nuestra localidad antes de decidirnos a comprar. Si no ha sido así, la misma entidad realizará la consulta en nuestro nombre para garantizarse la seguridad de la operación.

Con todos estos datos en la mano, la entidad realiza una oferta vinculante que podemos analizar durante diez días y leerla con tranquilidad, preguntando a la entidad financiera cualquier duda que surja sobre las condiciones del contrato.

Es conveniente saber que por la importancia de este documento, que nos obligará a pagar una importante suma durante los próximos años de nuestra vida, el préstamo hipotecario se firma ante notario y se escritura simultáneamente al documento de compraventa de la vivienda. Aunque esto conlleva un coste del que ahora hablaremos, también representa una importante garantía para el cliente y para la entidad prestamista.

Como prestatarios, tenemos derecho a examinar la escritura tres días antes de su firma, y el notario debe comprobar en el momento de la firma que no existen discrepancias entre la oferta vinculante que nos dio la entidad financiera y la escritura de préstamo.

### **Gastos de formalización de la operación**

Corresponderán al **comprador** de la vivienda:

- I.V.A.: el 7%. En caso de entregas a cuenta, se pagará al vendedor de forma proporcional a cada cantidad entregada.
- I.A.J.D. (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): Se paga cuando se suscribe un documento notarial, inscribible y con cuantía económica. Se establece el tipo impositivo del 0,1% para las primeras copias de escrituras que documenten adquisiciones de vivienda habitual, primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual por una familia numerosa siempre que se cumplan los requisitos legales y las que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual por un discapacitado, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%. En los demás casos el tipo impositivo será del 1%
- I.T.P. (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales): Se paga por la compra de una vivienda a un particular por lo que siempre sucede en la ventas de segunda mano. Lo liquida a Hacienda el comprador tras la formalización de la compraventa y asciende al 7% de la misma.
- EL NOTARIO: Le corresponde al comprador el pago de los gastos de notaría correspondientes a la obtención de la primera copia de la escritura pública y de posteriores si se hicieran. La cuantía dependerá del importe de la compraventa
- EL REGISTRO: También corresponde al comprador asumir los gastos de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad. El importe por la intervención del Registrador de la Propiedad en la inscripción de la compraventa también dependerá del importe de la misma. Se abonará en el momento de la inscripción de la escritura.
- EL GESTOR: En caso de haber contratado uno para que nos gestione todos los trámites, según su tarifa.

Además de lo anterior, la Ley obliga al titular de un Préstamo Hipotecario a contratar un Seguro de Incendios sobre la vivienda a hipotecar. También es recomendable, aunque no obligatorio, contratar un Seguro de Amortización del

Préstamo, que cubra, en caso del fallecimiento de su titular, el capital pendiente de pago.

Recuerde que precisará de una serie de servicios que probablemente no dispondrá en un principio la nueva vivienda, son: agua, luz, gas, teléfono, etc. y no olvide que las compañías de servicios acostumbran a cobrar una cuota de alta a todos sus abonados.

Corresponderán al **vendedor**:

- LA PLUSVALÍA: Su definición correcta es Impuesto sobre el Incremento de los Bienes de Naturaleza Urbana. Su pago, no obstante, puede ser negociado entre las partes.
- NOTARIO: Al vendedor le corresponde el pago de la escritura original. En caso de contratarse un préstamo hipotecario con una entidad de crédito, nos encontramos con la necesidad de formalizar en documento público esa hipoteca e inscribirla como lo acabamos de hacer con el documento de compraventa.

Por tanto, acarreará gastos similares:

- NOTARIO: De nuevo interviene el fedatario público y se le paga en función de la responsabilidad hipotecaria. El comprador (como contratante del préstamo hipotecario) lo asume y se los abonará al notario en el momento de formalizar la escritura correspondiente.
- EL REGISTRO: También debe ser inscrito el préstamo hipotecario y se establecerá, al igual que los honorarios del notario, en función de la responsabilidad hipotecaria (la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca).
- I.A.J.D. (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): En este lo pagará el prestatario a Hacienda antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **Beneficios Fiscales**

La compra de una vivienda da derecho al propietario a disfrutar de las siguientes deducciones a la hora de realizar la Declaración de la Renta:

- De las cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual: el 15% con una base máxima de 9.015,18 € (1.500.000 pesetas). El mismo porcentaje se aplica a las cantidades destinadas a la adecuación de la vivienda habitual de contribuyentes minusválidos con un límite independiente de 12.020,24 € (2.000.000 pesetas).
- De la adquisición o rehabilitación financiada con préstamo, incluyendo la amortización de intereses y demás gastos derivados de la misma:

a) Durante los dos años siguientes a la adquisición: el 25% sobre los primeros 4.507,59 € (750.000 pesetas) y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18 € (1.500.000 pesetas).

b) Posteriormente: el 20% sobre los primeros 4.507,59 € (750.000 pesetas) y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18 € (1.500.000 pesetas).

Además, es interesante saber que las cantidades depositadas en una cuenta vivienda para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual tienen derecho a una deducción del 15% con una base máxima de 9.015,18 € (1.500.000 pesetas).

## **Glosario**

### **ADMINISTRADOR**

Persona que organiza y dispone los bienes ajenos. El administrador de una Comunidad de Propietarios puede ser uno de los miembros de la Comunidad (presidente o secretario, principalmente) o un administrador de fincas. Su labor consistirá en llevar las cuentas, cobrar recibos, gestionar las tareas administrativas, informar sobre el contenido de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, se encarga de las tareas administrativas que el funcionamiento de una comunidad conlleva.

### **AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (API)**

Profesional que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria.

### **AMORTIZACION**

Pago que se realiza para reducir el importe de un préstamo; devolución de una deuda.

### **AMORTIZACION ANTICIPADA**

Capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente; puede ser parcial o total.

### **APODERADO**

Persona que recibe poderes de otro para representarlo y proceder en su nombre.

### **APORTACION PERSONAL**

Cantidad de dinero que el comprador de un inmueble destina a su adquisición, exceptuando el importe obtenido con financiación ajena.

### **ARRAS**

Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda, que el comprador entrega al vendedor como garantía de que cerrará la operación en un plazo determinado.

### **AVAL**

Garantía de una tercera persona, normalmente un familiar del comprador (prestatario), que garantiza el pago del préstamo en caso de no hacerlo éste.

### **AVALISTA**

Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda y/o a sus intereses.

### **CANCELACION REGISTRAL**

Eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de la carga que figura sobre una finca. Un préstamo hipotecario puede estar totalmente pagado, pero la hipoteca figurar aún en el Registro. Para que desaparezca esa hipoteca tiene que firmarse una escritura de cancelación (que actualmente está exenta del pago del

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) y con posterioridad ser inscrita en el Registro, anulando la carga a la que hace referencia.

### **CAPITAL**

Importe nominal del préstamo hipotecario, sin incluir los intereses.

### **CARENCIA**

Periodo del préstamo durante el cual sólo se pagan intereses (no se paga capital), o incluso no se paga ninguna cantidad.

### **CARGAS**

Limitaciones de la propiedad de un inmueble o vinculación al pago de una obligación. Tienen que estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

### **CATASTRO**

Censo y padrón estadístico de las fincas urbanas y rústicas, cuyo objeto es dar a conocer la propiedad y sus cualidades.

### **CECA**

Tipo de referencia oficial que se utiliza en la revisión de los préstamos a tipo de interés variable. Es el tipo medio de los tipos aplicados a préstamos personales entre uno y tres años y de los préstamos hipotecarios a más de 3 años.

### **CEDULA DE HABITABILIDAD**

Documento que proporciona al adquirente la garantía de que la vivienda reúne las condiciones mínimas de habitabilidad. Es imprescindible para contratar el alta de algunos servicios como la luz y el gas.

### **CEDULA URBANISTICA**

Documento que certifica la normativa urbanística aplicable a un determinado terreno. Hace referencia al planeamiento que afecta a dicho terreno, e indica los usos autorizados, la edificabilidad, ocupación, alturas máximas, ... dicha cédula se obtiene en el Ayuntamiento.

### **CERTIFICADO REGISTRAL**

Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas de una finca.

### **CHEQUES**

Título de pago que consiste en una orden que da el firmante o librador a una entidad de crédito en la que éste tiene dinero depositado, para que la entidad pague, con cargo a dicho depósito, a una persona determinada (cheque nominativo) o al portador del título, una cantidad cierta.

### **COMISION DE AMORTIZACION ANTICIPADA**

Porcentaje a aplicar sobre la cantidad que se devuelve de forma anticipada, que debe ser pagada a la entidad acreedora.

### **COMISION DE APERTURA**

Importe que se paga cuando se formaliza un préstamo, en contraprestación a los servicios de estudio, administración y gestión generados en la concesión. Suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

### **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

Colectivo formado por todos los cotitulares de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal. Se organiza corporativamente y carece de personalidad jurídica. Se regula por estatutos, que atenderán a los detalles de la convivencia y a la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.

### **CONDICION RESOLUTORIA**

Condición que garantiza una determinada obligación (pago de una cantidad aplazada) a través de la resolución del contrato, en el supuesto de que ésta no se cumpla.

### **CONTRATO**

Pacto o convenio oral o escrito, entre partes, que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser obligadas.

### **CONTRIBUCION URBANA**

Ver Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.).

### **CREDITO HIPOTECARIO**

Contrato por el que una entidad financiera pone dinero a disposición del beneficiario hasta un límite señalado y por un plazo determinado, percibiendo periódicamente los intereses sobre las cantidades dispuestas, obligándose el beneficiario a devolver a la entidad las cantidades adeudadas en el plazo estipulado. En el caso de los créditos hipotecarios, la devolución de los intereses y el principal está asegurada con una garantía real.

### **CUENTA AHORRO VIVIENDA**

Cuenta de ahorro en la que el destino a dar a los fondos debe ser el de adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual del titular de la misma. Las cantidades depositadas durante el ejercicio (con el límite de 9.015,18 €.) tienen un 15% de deducción en la declaración de renta. El destino debe materializarse en el plazo máximo de 4 años desde la apertura (salvo las abiertas antes del 1/7/99, cuyo plazo es de 5 años).

### **CUOTA**

Importe que el titular o titulares de un préstamo se comprometen a pagar periódicamente y que se destina al pago de parte del capital solicitado y sus intereses.

### **DERRAMA**

Incremento de las cuotas de la Comunidad originado por la existencia de un gasto eventual.

### **DIFERENCIAL**

Porcentaje que se añade al índice de referencia en cada revisión del tipo de interés en los préstamos de interés variable.

### **DIVISION HORIZONTAL**

Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

### **DOCUMENTO PRIVADO**

Aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Por ejemplo, si es una compraventa, recoge la voluntad de las partes de transmitir la propiedad de una

finca. No se firma en presencia de ningún fedatario público, ni se inscribe en ningún Registro.

### **DOCUMENTO PÚBLICO**

Documento que recoge la voluntad de quien lo otorga y es autorizado por un Notario, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce comúnmente como escritura, y algunas de las más frecuentes son: hipoteca, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc.

### **ESCRITURA**

Documento público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido y que lo faculta para ser inscrito en el Registro.

### **ESTATUTOS**

Reglas que tienen fuerza de ley para el gobierno de un organismo. Sirven para regular la actuación de la Comunidad de Propietarios.

### **EURIBOR**

Índice de referencia oficial. Es la media simple de los tipos de interés diarios, aplicados para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona de la Unión Monetaria, entre las 64 entidades financieras con mayor nivel de negocio.

### **FEDATARIO PÚBLICO**

Denominación genérica aplicable al Notario y a otros funcionarios que dan fe pública.

### **FIANZA**

Obligación que uno adquiere de hacer algo a lo que otro se ha obligado, en caso de que éste no lo haga. Prenda que da el contratante en seguridad del buen cumplimiento de su obligación.

### **FINANCIACION**

Cantidad de dinero prestado. Para la adquisición de una vivienda suele oscilar entre el 70 y 80 del valor real del inmueble que se compra.

### **FINCA**

Término con que se designa a un inmueble en el Registro de la Propiedad. Cada vivienda se dice que es una "finca registral".

### **FOLLETO INFORMATIVO**

La O.M. De 5/5/94 sobre la transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece que las Entidades de Crédito tendrán a disposición de sus clientes folletos informativos que incluyan con carácter orientativo las características financieras y de otra índole de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda.

### **GESTORIA**

Sociedad que se encarga de la tramitación de las escrituras de compraventa y préstamo hipotecario hasta su perfecta inscripción en el Registro de la Propiedad. Los honorarios que cobra la gestoría por este servicio son deducibles en la declaración de renta.

### **GRAVAMEN**

Carga impuesta sobre un inmueble.

## **HECHO IMPONIBLE**

Hecho de naturaleza jurídica o económica, cuya realización conlleva el nacimiento de una obligación tributaria.

## **HIPOTECA**

Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamo, letras). Además del pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago. Aunque no exclusivamente, las hipotecas más habituales recaen sobre bienes inmuebles. Se formalizan en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **IMPUESTO DE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS (IAJD)**

Impuesto que grava los actos formalizados en documento público, inscribible y con cuantía económica, como las compraventas e hipotecas. Su base de cálculo es la responsabilidad hipotecaria en el caso de las hipotecas, y el importe escriturado en la compraventa de viviendas nuevas. El tipo a aplicar varía dependiendo de las Comunidades Autónomas y de los importes. Puede oscilar entre el 0,1% y el 1%.

## **IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP)**

Impuesto que grava las segundas y posteriores transmisiones de patrimonio que implican un intercambio de bienes. Su tipo impositivo varía en función de la Comunidad Autónoma y la base de cálculo es el precio de compra que aparece en la escritura. Los tipos más habituales son el 6% y el 7%.

## **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**

Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y su importe depende del valor catastral asignado a la finca. Anteriormente se denominaba "Contribución territorial urbana".

## **IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)**

Impuesto que grava la primera transmisión de bienes inmuebles cuyo importe es el 7% del importe escriturado. En Canarias este impuesto se sustituye por el IGIC y su importe es el 5% del importe escriturado.

## **IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)**

Impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos. También se conoce como plusvalía. Por Ley es el vendedor el sujeto pasivo del impuesto, salvo pacto en contrario, en cuyo caso deberá quedar reflejado en la escritura pública de compraventa. La cantidad depende de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio, e incluso la zona donde se halle situada la vivienda dentro del municipio.

## **INDICE DE REFERENCIA**

Valor que se utiliza como base de cálculo para obtener el tipo de interés que se aplicará a un préstamo a tipo de interés variable cuando se produzca el momento de la revisión. El tipo de interés revisado se calcula añadiendo al índice de referencia un margen o diferencial. Los índices de referencia oficiales son: Euribor a 1 año, mibor a 1 año, IRPH de Cajas, IRPH de Bancos, IRPH del Conjunto de Entidades, CECA y tipo de rendimiento de la deuda pública entre 2 y 6 años.

## **INDIVISO**

Se refiere a aquellas fincas que no tiene partición posible.

**INSCRIPCION REGISTRAL**

Cada una de las anotaciones practicadas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Las más habituales son: asientos de presentación, asientos, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

**INTERES**

Cantidad pagada como remuneración por la disposición de una suma de dinero que se toma prestada.

**LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Ley que regula el ámbito de la vivienda englobada en edificios plurifamiliares (por ejemplo un bloque de pisos).

**LEY DE PROTECCION DE DATOS**

Ley que tiene por objeto garantizar y proteger, en lo que concierne al tratamiento de los datos personales, las libertades públicas y los derechos fundamentales de las personas físicas y especialmente de su honor e intimidad personal y familiar.

**LIBRE DE CARGAS**

Se dice de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, usufructos, u otras limitaciones.

**LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION**

Instrumento administrativo que autoriza a usar lo construido y acredita su conformidad respecto a lo exigido en la licencia de obra. Este documento puede ser sustitutivo de la cédula de habitabilidad.

**LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS**

Documento emitido por el Ayuntamiento por el que se otorga el derecho a edificar y a iniciar las obras, acreditando la comprobación administrativa de que la obra autorizada se sujeta a condiciones urbanísticas y técnicas establecidas por las correspondientes ordenanzas municipales que rigen en su emplazamiento.

**MEMORIA DE CALIDADES**

Documento que describe la naturaleza y calidad de los diferentes materiales que van a ser utilizados en la obra.

**MIBOR**

Índice de referencia oficial para préstamos hipotecarios firmados antes del 1/1/00. Es el precio del dinero en el mercado interbancario de Madrid, es decir, el precio al que los Bancos y Cajas se prestan dinero mutuamente. Se publicará mientras se sigan dando los requisitos técnicos necesarios para su elaboración; los días en los que no se cruza ninguna operación, se sustituye por el Euribor, para calcular la media mensual.

**MORA**

Falta de puntualidad en realizar la prestación, es decir, el deudor no cumple con sus obligaciones de pago en el momento debido y existe un retraso.

**NOTA SIMPLE REGISTRAL**

Documento expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas respecto a una finca.

**NOTARIO**

Funcionario público que autoriza y da fe del contenido de determinados documentos, como son los contratos de compraventa y préstamo hipotecario. El Notario apreciará la legalidad de todas las condiciones del contrato y actúa con independencia de las partes. Sus honorarios están regulados por la ley.

### **NOVACION**

Modificar los términos de un contrato tras un nuevo pacto entre las partes contratantes. En un préstamo hipotecario, según la Ley 2/94, la novación modificativa está exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados siempre que la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés o bien de forma conjunta al tipo de interés y al plazo de duración del préstamo.

### **OBRA NUEVA (Declaración de)**

Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral por desaparición de la finca registral de procedencia.

### **OFERTA VINCULANTE**

Existen dos conceptos distintos: 1. En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras, la oferta vinculante es el 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. 2. En las nuevas 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.

### **ONEROSO**

Implica una contraprestación. Los contratos onerosos establecen una obligación para una o ambas partes contractuales.

### **OPCION DE COMPRA**

Cláusula añadida a un contrato, mediante la cual, el oferente concede al optante o beneficiario el derecho a realizar la compra de un bien en un plazo determinado. Esta opción suele aparecer en contratos de alquiler, leasing, ...

### **PAGARE**

Título valor que contiene la promesa del librador de pagar una cantidad determinada a otra persona o a su orden, en lugar y fecha determinados.

### **PERIODICIDAD DE REVISION DE INTERES**

Frecuencia con que se realiza la modificación del tipo de interés en los préstamos a tipo de interés variable.

### **PLAZO DE AMORTIZACION**

Plazo de tiempo en el que se devuelve el principal del préstamo y los intereses.

### **PLUSVALIA MUNICIPAL**

Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (Ver detalle).

### **PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD**

Cargo ostentado por un miembro de la Comunidad de Propietarios de un conjunto de viviendas, que tiene la máxima representatividad de esa comunidad y cuya

elección se realiza según determinen los estatutos que rigen el funcionamiento de la misma.

### **PRESTAMISTA**

El que entrega dinero a otra persona llamada prestatario, quien tiene que devolver esa cantidad con sus intereses correspondientes.

### **PRESTAMO A TIPO FIJO**

Préstamo en el que el tipo de interés nominal permanece invariable a lo largo de la vida del préstamo, con independencia de las variaciones del mercado hipotecario.

### **PRESTAMO A TIPO VARIABLE**

Préstamo en el que el tipo de interés se revisa con una periodicidad determinada. Suele existir un tipo de interés inicial predeterminado, un período de revisión (que marca la frecuencia de la variación de tipo), un índice de referencia (que evoluciona al alza o la baja, en función de la tendencia del mercado) y un margen o diferencial que se suma al índice de referencia para establecer el nuevo tipo de interés a aplicar.

### **PRESTAMO HIPOTECARIO**

Cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica, con la garantía adicional de un bien inmueble. La finalidad del préstamo puede ser muy variada pero la más habitual es la financiación de la compra de un inmueble.

### **PRESTAMO PERSONAL**

Préstamo en el que no existe más garantía que la personal del deudor: responde del pago de la deuda con todos sus bienes presentes y futuros.

### **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 un seguro, es lo que paga el tomador del mismo a la Compañía Aseguradora para prevenir un hecho futuro e incierto llamado siniestro.

### **PRINCIPAL**

Se refiere al nominal de un préstamo o a la cantidad pendiente de devolver o amortizar.

### **PROVISION DE FONDOS**

Cantidad de dinero que se entrega como anticipo para cubrir unos gastos ciertos, cuyo importe exacto desconocemos. Una vez obtenidas las facturas se realiza la liquidación de dicha provisión.

### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Organismo estatal encargado de proclamar oficialmente las situaciones jurídicas que afectan a los bienes inmuebles en un momento determinado. Existe un solo Registro con multiplicidad de oficinas, distribuidas según la demarcación registral.

### **RESOLUCION DE CONTRATO**

Revocación o finalización del contrato.

### **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA**

Suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses ordinarios y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de la formalización de una hipoteca.

#### **REVISION**

En los préstamos variables se produce cuando cambia el tipo de interés a aplicar, que se obtendrá sumando un margen al índice de referencia. Su periodicidad depende de lo pactado.

#### **SALDO PENDIENTE**

Importe de préstamo pendiente de devolver o amortizar.

#### **SEGURO DE AMORTIZACION DE PRÉSTAMOS**

Póliza que garantiza el importe del préstamo en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario, de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de prestatarios o a los herederos del mismo.

#### **SEGURO DE VIDA**

Póliza que garantiza la cantidad asegurada en caso de fallecimiento o invalidez del asegurado.

#### **SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR**

Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. En el caso de préstamos hipotecarios, la Ley Hipotecaria establece que la vivienda debe estar cubierta por un seguro contra incendios por el valor de construcción de la misma.

#### **SISTEMA DE AMORTIZACION**

Determina la forma de cálculo de las cuotas del préstamo. El más utilizado es el sistema francés, en el que la cuota es constante si no varían el tipo de interés ni el plazo.

#### **SUBROGACION**

Existen dos conceptos distintos: 1. Acción por la que el comprador de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona por razón de un préstamo anteriormente concedido con garantía de dicha finca. Es una acción muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción. 2. También se conoce por subrogación el hecho jurídico de sustitución del acreedor hipotecario, es decir, el caso en que el prestatario cambia su préstamo a otra entidad financiera que le modifica sus condiciones de tipo de interés.

#### **SUBVENCION**

Cantidades abonadas a fondo perdido por la Administración Pública a los compradores de viviendas de Protección Oficial, como parte del pago de las mismas.

#### **SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Superficie total incluyendo todos los elementos de la vivienda (muros, tabiques, instalaciones, etc.). En un bloque de viviendas, esta superficie incluirá la parte proporcional de "los elementos comunes" (portal, escalera, patios, zonas verdes, ...). En base a esta superficie, habitualmente se calculará la cuota de participación en los gastos de la Comunidad del piso.

**SUPERFICIE UTIL**

Suma de los espacios interiores de la vivienda, descontando los tabiques, muros, conductos de instalaciones, vigas, etc. Puede suponer aproximadamente un 10-15% menos de la superficie construida.

**TAE**

Es la transformación de las condiciones financieras a su equivalente anual, teniendo en cuenta los gastos y las comisiones. Para su cálculo se tienen en cuenta la periodicidad de pago, el tipo de interés nominal, el plazo y las comisiones iniciales.

**TASACION**

Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria. Para ser válida a efectos de obtención de un préstamo hipotecario, debe ser realizada por un perito independiente y autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda. Su validez es de 6 meses.

**TIPO DE INTERES**

Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

**TIPO SUSTITUTIVO DE REFERENCIA**

Índices previstos en la escritura de un préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente.

**TITULO DE PROPIEDAD**

Escritura que acredita la propiedad de una finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales de la misma.

**USUFRUCTO**

Derecho de uso o disfrute que tiene una persona llamada "usufructuario", sobre una cosa propiedad de otra persona, llamada "nudo propietario". Se trata de un derecho real en cosa ajena, resultante del desglose del derecho de propiedad. El usufructo no puede durar más allá de la vida del usufructuario.

**VALOR CATASTRAL**

Valor que da el Ayuntamiento a los inmuebles a efectos tributarios y que constituye la base imponible del IBI. Está integrado por el valor del suelo o el terreno y el de la construcción, tomando como referencia su valor de mercado.

**VENCIMIENTO**

Cumplimiento del plazo de una deuda.

**VERIFICACION REGISTRAL**

Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, a través de nota simple informativa, o de una certificación del Registrador.

**VIVIENDA PROTEGIDA**

Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales, a su vez, deben reunir unas condiciones en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares

etc. Deben destinarse a domicilio habitual y permanente y su superficie útil máxima no debe superar los 90 m<sup>2</sup>. Las hay de promoción pública, de promoción privada, de régimen general y de régimen especial. Tienen unos precios máximos de venta determinados por módulos.

### **ZONAS COMUNES**

Son las zonas, dentro de un bloque de viviendas, que pertenecen a todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios de forma proporcional (los jardines, las escaleras, los ascensores, patios, portal, ...). Esta parte proporcional se suma a la superficie útil de la vivienda para calcular la superficie construida.