

## SERVICIO DE VIVIENDA

Telf.: 925 51 13 96 - Fax: 925 53 20 77 - Pza de la Constitución de 1812, 1 – 45217 UGENA

### GUÍA COMPRAVENTA VIVIENDA

#### Algunos consejos al visitar la vivienda.



- Si la vivienda tiene trastero, garaje u otras instalaciones anejas, visitelas.

- Asegúrese de la superficie real de la vivienda: la que le indiquen muchas veces incluirá participación en zonas comunes.

- Valore la iluminación y compruebe el funcionamiento de los servicios esenciales. En ocasiones, estos

servicios pueden encontrarse de baja

- Visite la vivienda y su entorno a diferentes horas del día, durante distintos días de la semana.

- Solicite cualquier tipo de información adicional que considere oportuna.

#### El papeleo: ¿qué datos necesita conocer antes de la decisión de compra?

- Estado de cargas de la finca. Puede solicitar esta información directamente en el Registro de la Propiedad o la agencia inmobiliaria le puede facilitar una copia de la Nota Simple. Es normal que en la Nota Simple aparezca como carga el precio por que se hipotecó la vivienda, si bien, dicha carga se liquida por parte del anterior propietario con el importe que recibe de la venta.

- Situación de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (contribución urbana). Es un impuesto municipal que, con la referencia catastral, puede consultar en el ayuntamiento. De forma general, la obligación de pago del impuesto, es del titular de la vivienda a fecha 1 de enero de cada año.

## SERVICIO DE VIVIENDA

Telf.: 925 51 13 96 - Fax: 925 53 20 77 - Pza de la Constitución de 1812, 1 – 45217 UGENA

Ejemplo: firmamos la escritura de compraventa de la vivienda el 01/09/21, como el titular de la vivienda a 01/01/21 era el anterior propietario, la obligación de pago del impuesto recae sobre el anterior propietario. Al año siguiente, el 01/01/22 ya será el comprador el nuevo responsable del pago frente del IBI al ayuntamiento.

- En caso de que sea una vivienda -piso o unifamiliar- pertenecientes a una comunidad de propietarios, pregunte la cuota mensual que abonan y si, actualmente, están pagando alguna cuota extraordinaria.

-Para conocer si el propietario de una vivienda está al corriente de pago de las cuotas de la comunidad, debe dirigirse al administrador de fincas y solicitar un certificado de la situación actual de pago donde indicarán si tiene deuda o está al corriente.

-En caso de la compra de una vivienda que esté alquilada, el comprador deberá respetar la duración del arrendamiento.

### Antes de Reservar la Vivienda:

Conviene conocer el nivel de ahorros que debemos tener para afrontar la firma de una hipoteca y si el banco la concedería.

-En la mayoría de Bancos y Cajas conceden hasta un 80% del valor de la vivienda, es decir, antes de comprar debemos tener al menos un 20% del valor ahorrado.

-A parte de lo anterior, hay que contar con los gastos que se dan después de la compra: Impuestos, Notaría, Registro de la Propiedad, Gestoría... los cuales equivalen a un valor del 10% de la vivienda.

Si queremos comprar una vivienda valorada en 150.000€ debemos disponer de 45.000€ desglosados de la siguiente manera:

- 30.000€ (equivalente al 20% del precio de compra)
- 15.000€ (un 10%) para los gastos posteriores a la compra.

## SERVICIO DE VIVIENDA

Telf.: 925 51 13 96 - Fax: 925 53 20 77 - Pza de la Constitución de 1812, 1 – 45217 UGENA

-Recomendamos visitar al menos 3 entidades para valorar distintas ofertas puesto que puede existir una gran diferencia de una entidad a otra, no solo en los requisitos que debemos cumplir (nóminas, plan de ahorro, domiciliación de recibos, tarjetas...) sino en las condiciones financieras: interés variable, fijo, mixto, bonificaciones...

Las entidades están obligadas a entregarnos por escrito una oferta vinculante personalizada de la hipoteca cuya validez mínima es de 10 días (con la nueva legislación se denomina FEIN Ficha Europea de Información Normalizada).

En la oferta vinculante aparecerán las condiciones de la hipoteca: capital concedido, duración, mensualidad a pagar, interés, bonificaciones...

## RESERVA DE LA VIVIENDA

**Para formalizar la reserva de una vivienda se utiliza en la mayoría de los casos el Contrato de Arras. Otro tipo de reserva es el Contrato de Reserva.**

La diferencia entre ambos es que el Contrato de Arras incluye una mención expresa al art. 1454 del C.C. donde dice: “ *si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas*” ; dicho de otra manera, en el Contrato de Arras se contempla la posibilidad de que el comprador, que ha entregado una cantidad de reserva, pueda desistir de la compra perdiendo las cantidades entregadas. Así mismo, el vendedor también podría rescindir la venta entregando duplicada la cantidad que recibió de reserva.





## SERVICIO DE VIVIENDA

Telf.: 925 51 13 96 - Fax: 925 53 20 77 - Pza de la Constitución de 1812, 1 – 45217 UGENA

El Contrato de Reserva, no incluye la posibilidad de “ *echarse atrás*” en la compra venta.

El contrato de Arras y Señales debe incluir:

- **Identificación y representaciones.** Identidad de las partes, donde conste nombre y apellidos, dni y dirección a efectos de notificaciones de cada uno. En caso de que la venta la realice una empresa, podrá constar un representante de la misma con identificación completa y dirección. Los datos de los propietarios de la vivienda, deben coincidir con los que constan en el Registro de la Propiedad (Nota Simple)

Desconfíe de cualquier apoderamiento que no sea notarial.

**Descripción de la vivienda:** en el contrato debe constar la descripción e identificación de la vivienda con todos los datos preceptivos que constan en la Nota Simple: dirección, referencia catastral...

**Precio.** Debe constar el precio de compra venta, esto es, el precio sin impuestos. Es conveniente especificar la forma de pago de la vivienda. Si se trata de una vivienda nueva pagará el IVA correspondiente y si es de segunda mano abonará el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

### ¿Qué opciones puede elegir si la vivienda tiene cargas?

**Cancelación:** El vendedor asume la obligación de pagar y cancelar toda carga con anterioridad a la firma de la escritura. También puede pactarse que en el momento de la firma el comprador descontará del precio total el importe de las deudas pendientes y las liquidará por cuenta del vendedor.

**Subrogación:** El comprador desea continuar con la hipoteca existente sobre la vivienda liberando de su pago al vendedor. En este caso, en el documento privado se hace constar que del precio total se deducirá el importe de la deuda asumida por el comprador.

## SERVICIO DE VIVIENDA

Telf.: 925 51 13 96 - Fax: 925 53 20 77 - Pza de la Constitución de 1812, 1 – 45217 UGENA

### A tener en cuenta para escriturar:

- El comprador tiene derecho a elegir la notaría.
- Una vez elegido el Notario la entidad financiera enviará a la Notaría las condiciones de la hipoteca que se van a incorporar en la Escritura Pública. Según la legislación actual, la Notaría debe llamar a los compradores al menos con 10 días de antelación a la fecha de firma para informarle sobre las condiciones hipotecarias y verificar que son conocedores de las mismas.

La entrega de llaves se hace en la Notaría, tras la firma de la escrituras.

### ¿Qué gastos asume cada parte?:

#### El comprador:

Los gastos de tasación de la vivienda. Dicha Tasación será encargada por el banco que concede el préstamo para conocer si el importe a hipotecar se corresponde con un precio real de tasación.

-Impuestos por la compra, ya sea el IVA en caso de vivienda nueva o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en caso de segunda mano.

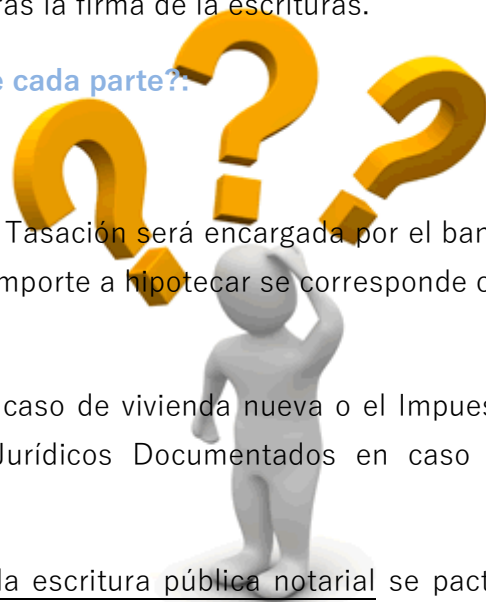
-La práctica habitual es que los gastos de la escritura pública notarial se pacten con cargo al comprador. De no haber pacto el vendedor correrá con los gastos de matriz y el comprador con los de primera copia, aunque hay excepciones territoriales. (Pueden pedir información y presupuesto en Notaría)

#### El banco:

-Los Gastos de Gestoría que, encomendada por el banco, se encarga de ir al Registro de la Propiedad a declarar la carga de la hipoteca.

-De Escritura de Préstamo Hipotecario en Notaría (el gasto de las copias las asumirá quien la solicite),

-Gastos de Registro de la Propiedad.





## SERVICIO DE VIVIENDA

Telf.: 925 51 13 96 - Fax: 925 53 20 77 - Pza de la Constitución de 1812, 1 – 45217 UGENA

### El vendedor:

-La práctica habitual es que los gastos de la escritura pública notarial se pacten con cargo al comprador. De no haber pacto el vendedor correrá con los gastos de matriz y el comprador con los de primera copia, aunque hay excepciones territoriales. (Pueden pedir información y presupuesto en Notaría).

-El IBI del año en que se vende la vivienda. Al año siguiente, dicho impuesto será requerido por el Ayuntamiento al nuevo propietario.

-La Plusvalía que es un impuesto municipal que se corresponde con el incremento del valor del inmueble desde que lo compró hasta que se vendió. Existen casos en que, tras presentar escrito de alegaciones al ayuntamiento, han quedado exentos del pago porque el valor de compra de vivienda no aumentó en el transcurso del tiempo.

Tras la firma de la escritura de venta, el vendedor dispone de un plazo de 30 días para comunicar al ayuntamiento la venta, no obstante, las Notarías suelen comunicar dicho cambio de oficio y el justificante lo incluyen en las escrituras.

Si el vendedor es un particular y con la venta liquida la hipoteca, debe saber:

-Gastos de Cancelación de Hipoteca. Se abonan en Notaría después de gestionar la liquidación en la entidad financiera.

-Con la escritura de cancelación de hipoteca, se debe dirigir a Hacienda (autonómica) para presentar dicho documento.

-Con la documentación anterior, se debe personar en el Registro de la Propiedad que le corresponda a la vivienda y levantar la carga abonando el importe que le indiquen.

**Documentación y Facturas.** Conserve todos los documentos, justificantes, garantías y facturas originales referentes a su adquisición.