

GUIA PARA AYUDARLE EN LA COMPRA DE VIVIENDA DESTINADA A PRIMERA RESIDENCIA:

Usted se está planteando **la compra de una vivienda** destinada a **ser su vivienda habitual**.

Ésta es, sin duda, una de las **inversiones más importantes** para la calidad de vida de **usted y su familia**.

En este momento **los suyos están llenos de ilusión**, pero Usted necesita plantearse **la compra buscando el máximo de seguridad y garantía** para su inversión y de **bienestar** para los suyos.

En **Construcciones y Promociones Melchor Barreiro S.L.**, movidos por nuestro **afán de mejorar la calidad de nuestro servicio**, hemos editado la presente **Guía con el objetivo de informarle, asesorarle y serle de utilidad**.

Esta Guía quiere informarle sobre **los trámites** que deberá seguir para llevar a buen puerto **su inversión y poder disfrutar de su vida familiar**.

Confiamos que esta Guía le ayude a **comparar y poder elegir** la opción que más se adapte a sus necesidades **sin olvidar la seguridad y la tranquilidad** para su inversión.

Antes de decidir su elección, le aconsejamos que tenga muy en cuenta los siguientes aspectos:

1.- EL ENTORNO.

Siempre **es importante el entorno en el que su vivienda se ubica**.

Cuando piense en el entorno le interesa tener en consideración aspectos como:

- **Las comunicaciones** entre su nueva vivienda y su lugar de trabajo.
- La facilidad de **aparcamiento**.
- La existencia de un **entorno no masificado** que propicie y todavía haga posible el descanso y el contacto con la naturaleza.
- El que la vivienda que Vd. elija se ubique en una **zona perfectamente urbanizada**, con todos los servicios disponibles: agua, electricidad, teléfono, recogida de basuras, alcantarillado, etc.
- **Proximidad** a centros educativos, comerciales, establecimientos de cultura y ocio, centros sanitarios, zonas deportivas.

2.- LA VIVIENDA.

A la hora de valorar una vivienda con respecto de otra tenga en cuenta cuestiones como:

A.- LA SUPERFICIE.

- La **superficie útil** de la misma que es aquella de la que Vd. dispone dentro de la vivienda.
- La **superficie construida** que es el resultado de sumar la superficie útil, más la superficie ocupada por las paredes de la vivienda.

B.- LOS ELEMENTOS DIFERENCIADORES.

Además de la superficie de la vivienda, tenga en cuenta otros **elementos diferenciadores** que sirven para potenciar cuestiones tan importantes para usted y su familia como **la seguridad, comodidad, calidad de vida, intimidad, prestigio y la calidad del servicio**

y atención prestada por la empresa promotora.

C.- EL PRECIO.

A la hora de comparar los precios de las distintas opciones de compra de vivienda, tenga en cuenta que **el precio** no sólo está en **función de su superficie**. También le interesa considerar los beneficios que le aporta en:

- La **calidad de los materiales de construcción** empleados, tanto en la propia vivienda como en la urbanización privada.
- La calidad de los **servicios incorporados a la vivienda**
- La **calidad de los servicios prestados por la empresa promotora**.

Sabiendo que la compra que está usted realizando es una **inversión y no un gasto**. Esto implica que la mejor opción será aquella que le aporta más beneficios en contraste con su coste final y con la forma de financiación más adecuada a sus intereses.

Solicite esta información con detalle, en la **Memoria de Calidades** y la información complementaria de servicios de urbanización y de la zona.

3.- LA INFORMACION LEGAL Y LAS GARANTÍAS.

3.1.- INFORMACIÓN LEGAL:

Puede Ud. solicitar la siguiente información del vendedor y del Registro de la Propiedad.

- **Nombre o razón social del promotor**, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- **Planos de situación del edificio y localización de la vivienda dentro del mismo**.
- **Planos de distribución y descripción de la vivienda** con superficies detalladas.
- **Nota simple del Registro de la Propiedad** donde podrá comprobar la titularidad del solar y las cargas que puedan gravarlo, como hipotecas, embargos, etc.
- **Copia de la licencia de obras** si la vivienda está en construcción o de la **licencia de primera ocupación** si ya está terminada.
- **Precio de venta y forma de pago**.
- Datos de la **hipoteca y condiciones de subrogación** en la misma si procede.
- Modelo de **contrato de reserva o de compraventa** a utilizar.
- La **memoria de calidades** y acabados de la vivienda.

3.2.- GARANTÍAS LEGALES EXIGIBLES:

Legalmente (Ley de Ordenación de la Edificación 38/99 de 5 de noviembre) Ud. puede exigir al vendedor.

- El **aval de caución** que le garantiza que en caso de no terminar la vivienda el Promotor, una entidad bancaria o compañía de seguros le devolverá las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda más el interés legal correspondiente.
- El **Seguro de garantía decenal**.

4.- LOS PASOS A SEGUIR EN LA FORMALIZACION DE LA COMPRA DE SU VIVIENDA.

A.- EL CONTRATO DE RESERVA Y LAS ARRAS.

Las **arras o fianza** son una **cantidad de dinero** que **usted entrega** al vendedor como **garantía de que comprará la vivienda en el plazo acordado**. Si al finalizar dicho plazo **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 la cantidad entregada**. Si ambas partes continúan adelante con la compraventa, las arras se consideran una entrega a cuenta del precio total.

B.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Los contratos de compraventa se redactan sobre la base de un **contrato de adhesión** que redacta previamente una de las partes.

Es un trámite usual de la compraventa de viviendas. La **empresa promotora presenta a sus clientes un modelo de contrato** estandarizado, homogéneo y redactado por sus asesores jurídicos.

Analice bien todas las cláusulas del contrato de compraventa, sin olvidar las que indican quién deberá hacerse cargo de los gastos e impuestos derivados de la compraventa, **y fíjese bien 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 de 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.

C.- LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

Es el momento culminante de la compra de una vivienda.

Generalmente coincide con el acto de **la entrega de la vivienda.**

Después de firmar la escritura pública, usted ya es propietario y así consta para cualquier persona, después de quedar inscrita la compra en el correspondiente **Registro de la Propiedad.**

5.- LOS GASTOS DE FORMALIZACION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

En ningún caso usted estará obligado al pago de los **gastos de Notaría, Registro de la Propiedad e impuestos correspondientes a las escrituras de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal o a la escritura de constitución del préstamo hipotecario.**

Usted deberá hacerse cargo de **los gastos** (Notaría y Registro de la Propiedad) **derivados de la compraventa de la vivienda.**

Igualmente, en caso de **subrogarse en el préstamo hipotecario** de la vivienda, **usted deberá correr con los gastos** de Notaría, Registro de la Propiedad y Gestoría **que ocasione la subrogación.**

Los responsables de comercialización gustosamente le informarán a cuánto ascienden estos gastos ya que su importe depende del precio de la vivienda y del importe del préstamo hipotecario en que se subrogue.

6.- LOS IMPUESTOS DERIVADOS DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

A.- EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.)

La compraventa de una vivienda nueva está sujeta al impuesto del I.V.A.

El tipo impositivo actual está marcado en el **7%** del precio de la vivienda.

Cuando usted efectúa cualquier **entrega a cuenta de su vivienda durante el periodo de construcción** de la misma, el promotor le cobrará la cantidad convenida **incrementada con un 7%** correspondiente al I.V.A.

Estas entregas a cuenta que usted va realizando durante la construcción de su vivienda son

a cuenta del total del impuesto.

El resto del impuesto (Hasta el 7% del total del precio de la vivienda) **debe hacerlo efectivo al promotor en el momento de firmar la escritura de compraventa.**

En todos los casos el promotor de la vivienda hace las funciones de recaudador del impuesto y está obligado a su ingreso en la Agencia Tributaria. En el supuesto que así no lo hiciera usted quedaría exonerado frente a la misma, si previamente lo hubiera satisfecho al promotor.

B.- EL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

Este impuesto asciende al **0,75% del importe del precio** de la vivienda y usted tiene que satisfacerlo a la Comunidad Autónoma antes de los 30 días siguientes al de **la firma de la escritura de compraventa.** En el caso de subrogación o constitución de préstamo hipotecario es habitual que su banco (a través de una Gestoría) le tramite indirectamente la tributación del citado impuesto.

7.- EL PRESTAMO HIPOTECARIO.

Es posible que **usted necesite un préstamo hipotecario para financiar parte de la compra** de su nueva vivienda.

Es habitual que las **empresas promotoras constituyan un préstamo hipotecario** que grave la vivienda aún antes de proceder a la venta de la misma. La razón estriba en que a través de este **préstamo hipotecario reciben financiación** que les ayuda a la **construcción de la promoción.**

En el supuesto de que en **el momento de formalizar el contrato de compraventa** de una vivienda usted se encontrase con que la **empresa promotora ya ha constituido un préstamo hipotecario** sobre la vivienda que desea comprar ha de saber que usted puede **decidir libremente entre estas tres opciones:**

- Subrogarse en el préstamo hipotecario constituido por el promotor.

En este caso usted se haría cargo de los gastos e impuestos que originase la correspondiente escritura de subrogación que se otorgaría simultáneamente con la escritura de compraventa.

En este supuesto usted podrá intentar renegociar con la entidad de crédito las condiciones de la hipoteca establecidas entre el promotor y la misma.

- No subrogarse en la hipoteca constituida por el promotor y hacer efectivo su importe.

En este supuesto el promotor estaría obligado al pago de la hipoteca y a la cancelación de la carga hipotecaria corriendo de su cuenta todos los gastos e impuestos que se originasen por la escritura de cancelación de la hipoteca.

Esta escritura de cancelación de hipoteca debe estar otorgada ante Notario antes de la firma de la escritura de compraventa.

- No subrogarse en la hipoteca constituida por el promotor y constituir usted una nueva hipoteca con otra entidad de crédito.

En este supuesto el promotor correría con los gastos e impuestos derivados de la cancelación de la hipoteca por él constituida y usted se haría cargo de los gastos e impuestos que se originen por la constitución del nuevo préstamo hipotecario.

Pida Ud. al vendedor o a la entidad financiera **información acerca de los gastos e impuestos que conllevaría cada una de estas situaciones** en función de la cantidad que usted necesitase financiar mediante un préstamo hipotecario.

8.- SEGUROS HABITUALES VINCULADOS A LA HIPOTECA.

La adquisición de una vivienda y la **constitución de una hipoteca generan unas necesidades de protección**, tanto de la vivienda como de la familia.

La legislación actual establece la obligación de contratar un **seguro de daños contra incendios** (continente) con el compromiso de mantenerlo durante toda la vida del préstamo. En este seguro debe figurar como **beneficiaria la entidad financiera que ha concedido el préstamo**.

Habitualmente las entidades financieras hipotecantes exigen además otro seguro que **garantiza la amortización del préstamo en caso de defunción o invalidez de los titulares**.

9.- LOS BENEFICIOS FISCALES.

La **compra de su vivienda habitual** le da derecho a disfrutar de una **deducción del 15 %**, con una base máxima de **9.015,18 €** (1.500.000 Ptas.) a hora de realizar su **Declaración de la Renta**.

Las cantidades que deposite en una **cuenta ahorro vivienda** para **primera adquisición de una vivienda** tienen el **mismo tratamiento fiscal** en su Declaración de la Renta.

Si adquiere su vivienda habitual con **financiación hipotecaria**:

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

- **Posteriormente**, el **20 % sobre los primeros 4.507,59 €** (750.000 Ptas.) y el **15 % sobre el exceso hasta el límite de 9.015,18 €** (1.500.000 Ptas.)

10.- ¿QUÉ PUEDE RECLAMAR Y DONDE HACERLO?

Puede darse el caso de que después de haber realizado la compra de la vivienda **surjan problemas debidos a deficiencias de construcción** o problemas técnicos. La información que al respecto necesite, se encuentra incluida en la **Ley de Ordenación de la Edificación** (Ley 38/99 de 5 de Noviembre), la cual tiene por objeto "regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios".

En cualquier caso, **si han de hacerse reclamaciones o consultas, puede acudir a las oficinas de consumo, a las organizaciones privadas de consumidores o a los servicios de Urbanismo de los distintos Ayuntamientos**.

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 (PLUSVALIA)

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 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 periodo 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 PRESTAMOS

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

Indices 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 m². 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.

PAGINAS DE INTERNET CONSULTADAS

www.mju.es/guia-compraventa.htm Guía del comprador de vivienda del Ministerio de Justicia

www.ceaccu.org/guia_prest_hipot.htm Guía sobre préstamos hipotecarios

www.gestiondecuentas.com/informacion_g.htm Guía sobre préstamos hipotecarios

www.canalhipoteca.com Simulador de hipotecas

www.brokerhipotecario.com/html/simulador-cen.php Simulador de hipotecas

www.cisa.es/guiacomprador Guía comprador y simulador de hipotecas

www.notariado.org/inf_jur/guia_vivienda Guía práctica del comprador de vivienda

www.iabogado.com/esp/guialegal/00_guia.cfm Guía comprador de vivienda

www.lexjuridica.com Temas legales sobre compra de vivienda

NOTA DEL REDACTOR:

Esta información está sujeta a los cambios que la ley establezca. Su carácter es puramente informativo, sin carácter contractual, siendo su propósito ilustrar al comprador de vivienda en el correcto proceso de compra.