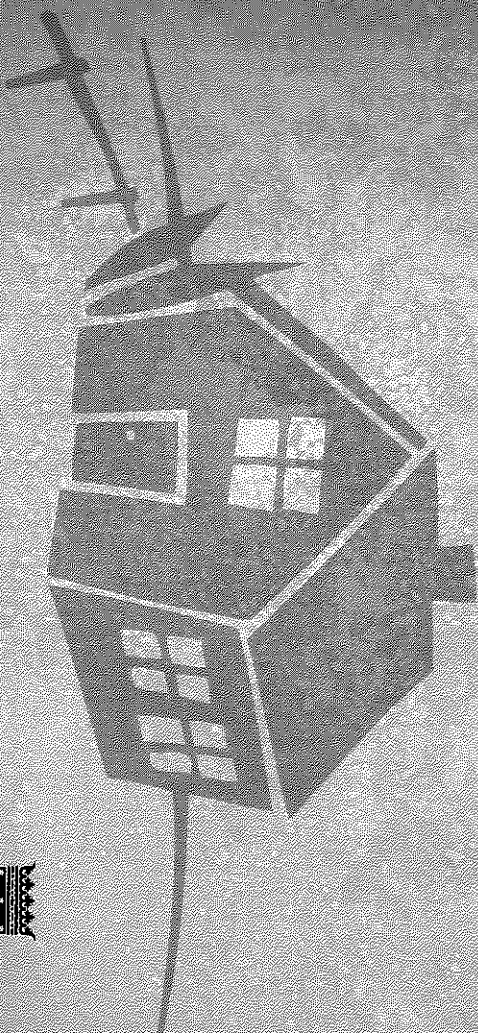


COMPRA DE
VIVIENDA NUEVA





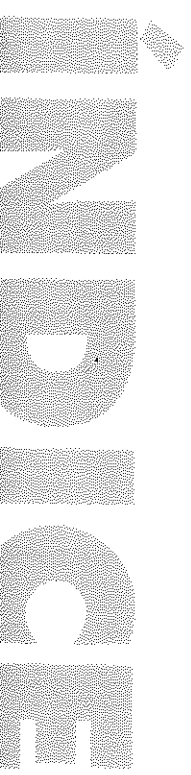
• MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE VIVIENDA	5
• COSAS QUE DEBES SABER I	6
OBLIGACIONES DEL PROMOTOR	12
OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS	13
DE LOS PROPIETARIOS	
DE LOS USUARIOS, SEAN O NO PROPIETARIOS	
RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA EDIFICACIÓN	14
CONDICIONES DE LOS SEGUROS	15
EL IMPORTE MÍNIMO DEL CAPITAL ASEGURADO	15
LAS GARANTÍAS NO CUBRIRÁN, SALVO PACTO EN CONTRARIO	16
GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA	17
GASTOS A CARGO DEL COMPRADOR	
GASTOS A CARGO DEL VENDEDOR	
LOS GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN DE SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO	20
• NOTAS	21
• DIRECCIONES DE INTERÉS	22
AYUNTAMIENTO DE MADRID	22
COMUNIDAD DE MADRID	23
JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO. ATENCIÓN AL CIUDADANO	24

EDICIÓN

Área Delegada de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Bracoe Delon, Soluciones Creativas. www.bracoaedelon.com



MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE VIVIENDA

La compra de una vivienda es para la mayoría de las personas la transacción económica más importante y compleja de su vida.

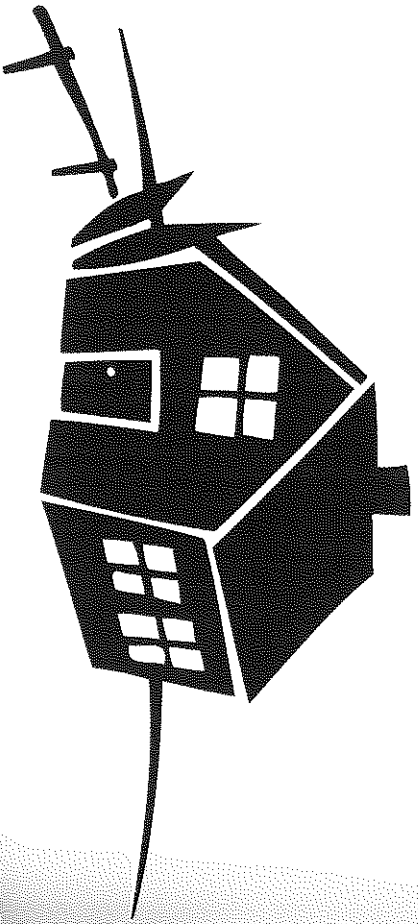
Es evidente, además, que no compramos casa todos los días, por lo que, en materia de vivienda, aprender de la propia experiencia resulta decepcionante por lo tardío y no añade más que frustración.

Desde la Oficina de Vivienda queremos prestarte todo el apoyo y asesoramiento necesario para que, aunque sea la primera vez que compras casa, no estés perdido, confundido o inerte, a expensas de la mayor o menor profesionalidad del intermediario inmobiliario, promotor o agencia. Queremos que sepas desde el principio qué es lo que realmente compras.

Comprar casa es una decisión importante y complicada. La Oficina de Vivienda pretende con esta guía que conozcas cuáles son tus derechos y también, ayudarte a defenderlos.

No olvides consultar en la Oficina de Vivienda las ayudas públicas disponibles para la compra de vivienda.

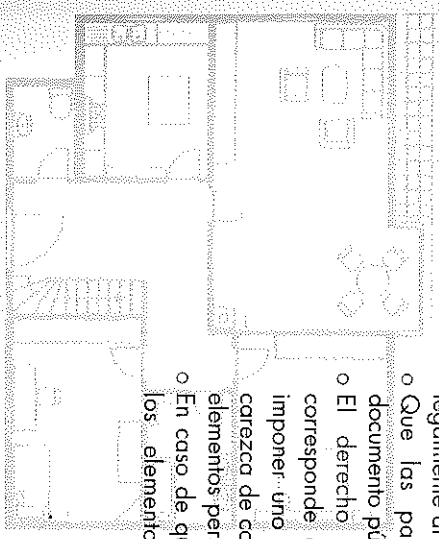
COMPRA DE VIVIENDA NUEVA



¡COSAS QUE DEBES SABER!

- Toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de vivienda ha de ajustarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, debiendo expresar si la misma está en construcción o concluida. Debe hacerse además de manera que no pueda inducir a error a sus destinatarios.
- Los datos, características y condiciones relativos a la construcción de la vivienda; a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago, que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad, son exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.
- Quienes realicen las actividades de oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de vivienda están obligados a tener a disposición del público, y en su caso de las autoridades competentes, la siguiente información:
 - Identificación completa del vendedor: nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos registrales.
 - Un plano general del emplazamiento de la vivienda y otro de la vivienda misma, así como la descripción y el trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, las garantías de las mismas y las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.
 - La descripción de la vivienda, con expresión de la superficie útil y la descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
 - La referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, así como los empleados en todo el edificio, zonas comunes y servicios accesorios.
 - Las instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
 - Los datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o la expresión de no hallarse inscrito.

- El precio total de la vivienda y de los servicios accesorios, así como la forma de pago.
- Los promotores de viviendas para su venta, además de la información señalada en los apartados anteriores, deben tener a disposición del público o de las autoridades competentes:
 - Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción.
 - Copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la vivienda. En todo caso es interesante consultar la copia del plan urbanístico de la zona donde se va a ubicar la vivienda para conocer también los aspectos urbanísticos del entorno: el tipo de viviendas que se van a construir o los equipamientos con los que va contar. Este plan urbanístico se puede consultar en el Ayuntamiento.
 - Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.
 - Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.
 - Información sobre los tributos de todas clases que groven la propiedad o utilización de la vivienda.
 - Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:
 - Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.
 - Que las partes podrán instarse a elevar a documento público la compraventa.
 - El derecho a la elección del notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer uno que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.
 - En caso de que la vivienda, las zonas comunes o los elementos accesorios no se encuentren





totalmente edificados, se debe hacer constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que se encuentra la edificación.

o Si se trata de primera transmisión debe indicarse además el nombre y domicilio del arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

• Asimismo el promotor ha de poner a disposición del público y de las autoridades competentes la información en relación al precio de venta de forma especialmente detallada, a través de una nota explicativa con los siguientes datos:

- El precio total de la venta, en el que se entienden incluidos los honorarios del agente y el IVA (o, en su caso, la cuota que corresponda de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).
- La forma de pago. Si se prevén aplazamientos de pago, se debe indicar el tipo de interés aplicable, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y las fechas de vencimiento.
- los medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- En caso de subrogación del adquirente en operaciones de crédito concertadas por el vendedor con garantía real sobre la vivienda se debe indicar el notario autorizante de la escritura, la fecha de la misma, los datos de su inscripción y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con indicación de vencimiento y cantidades.
- las garantías que deberá constituir el comprador por el precio aplazado.
- Indicación de que cualquier cantidad a cuenta entregada por el adquirente se ha de descontar del importe de la venta.
- Si la vivienda no se encuentra totalmente terminada debe ponerse además a disposición del público una copia del documento o documentos en los que se formalicen las garantías de las cantidades entregadas a cuenta (1).

En este sentido, la Ley de Ordenación de la Edificación dispone que la percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los

promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato y se aplicará a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

Además hay que tener en cuenta que la garantía se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista y la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Por otra parte, las multas por incumplimiento de la Ley 57/1968 de 27 de julio se impondrán por las CC.AA, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada.

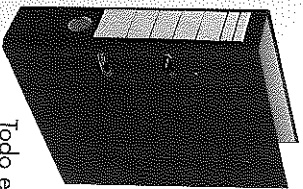
• En los folletos o documentos similares que se entreguen se han de hacer constar los datos sobre ubicación además de:

- La identificación del vendedor.
- La descripción de la vivienda.
- La referencia a los materiales empleados en la construcción.
- La identificación registral del inmueble.
- El precio total con información detallada sobre todos los aspectos relacionados con el mismo (forma de pago, desgloses, subrogación, etc).
- Datos sobre la formalización de garantías de las cantidades entregadas a cuenta.

Todo ello de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores.

• A la firma del contrato, todo adquirente de vivienda que reciba la consideración de consumidor tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos mencionados en los puntos anteriores.

• Los documentos contractuales de compraventa deben ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la



celebración del contrato. Asimismo deben responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones.

DEBES SABER QUE SE DAN CON FRECUENCIA CLÁUSULAS PROHIBIDAS, ABUSIVAS O NULAS CUYA INCLUSIÓN EN LOS CONTRATOS PUEDE SER RECURRIDA LEGALMENTE

Son las siguientes:

- Aquellas que no reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

- Las cláusulas que impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal.

A estos efectos, las reformas de obra motivadas por causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, han de ser previamente comunicadas a los adquirentes quienes deben dar su conformidad a la cuantía exacta de la reforma.

Así mismo las reformas que propongan los adquirentes se concretarán en un documento con la descripción del contenido de la reforma y su repercusión sobre el precio y el plazo de entrega.

- Las cláusulas que supongan la repercusión al comprador de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.
- Las cláusulas que impongan en la primera venta de viviendas la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la

titulación que por ley o por naturaleza corresponden al vendedor: obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar la construcción o su división o cancelación.

Además, la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y la Ley de Condiciones Generales de la Contratación son también de aplicación en la compra de vivienda nueva en tanto es habitual que este tipo de operación se realice a través de contratos que el vendedor elabora unilateralmente para que sean aceptados por los compradores.

En este sentido, es importante reseñar que:

Existen cláusulas que se tendrán por no puestas, es decir, no quedarán incorporadas al contrato:

- Aquellas que el adherente (en este caso, el comprador) no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato.

- Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras o incomprensibles, salvo, cuanto a estas últimas, hayan sido expresamente aceptadas por escrito por el comprador y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.

Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan lo dispuesto en la ley, y en particular las que sean abusivas, entendiéndose por tales las que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

- El incumplimiento de las normas en materia de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa de viviendas se considera infracción en materia de protección del consumidor (2).

En particular, hay que tener en cuenta lo siguiente:

- Será nula la renuncia previa de los derechos reconocidos a los consumidores y usuarios.

- La venta precedida de la reforma completa o rehabilitación de vivienda, se considera primera transmisión.
 - La publicidad, promoción y oferta de VPO se rige por su normativa específica y de forma supletoria por las normas expuestas.
 - Se ha reconocido el carácter contractual de la publicidad de la oferta y promoción de viviendas, que es vinculante para el que oferta y exigible por el que adquiere. Los servicios ofertados son exigibles aún cuando no vengán reflejados en el contrato y no es necesario ni dolo ni culpa del ofertante. Si es mucha la divergencia entre la realidad y lo ofertado, el comprador puede optar entre exigir el cumplimiento del contrato o promover la resolución por incumplimiento.
 - Los folletos de publicidad en los que se ofrezcan zonas verdes, piscina, pistas de tenis, etc, son documentos que pretenden conseguir clientes y se consideran como una oferta.
- NO DEBES DE EXIGIR TODA LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN A LA QUE TIENES DERECHO CUANDO VISITES LOS PUNTOS DE VENTA DE LAS INMOBILIARIAS Y ESPECIALMENTE CUANDO HAYAS DECIDIDO FINALMENTE FIRMAR UN CONTRATO DE COMPRA.**
- Por otra parte, la LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN establece las siguientes obligaciones tanto para el promotor como para el propietario y usuario de viviendas:
- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR**
- Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir.
 - Facilitar la documentación e información previa para la redacción del proyecto; autorizar al director de la obra las posteriores modificaciones del mismo.
 - Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas.

- Suscribir el acta de recepción de la obra.
- Suscribir los seguros de daños materiales o de caución previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- Entregar al adquirente la documentación de la obra ejecutada (Libro del Edificio) o cualquier otro documento exigible por las Administraciones Competentes.

EL LIBRO DEL EDIFICIO está compuesto por los siguientes documentos:

- El Proyecto y las modificaciones aprobadas por el Director de la obra.
- Acta de recepción suscrita por promotor y constructor.
- Relación identificativa de los agentes que han intervenido en el proceso de edificación.
- Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- Seguros con que cuente el edificio.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS

DE LOS PROPIETARIOS

- Conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.
- Recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada.
- Recibir, conservar y transmitir los seguros y garantías de la obra ejecutada.

DE LOS USUARIOS, SEAN O NO PROPIETARIOS

- La utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento.



RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA EDIFICACION

La Ley de Ordenación de la Edificación establece las siguientes responsabilidades de los intervinientes en la construcción de las viviendas:

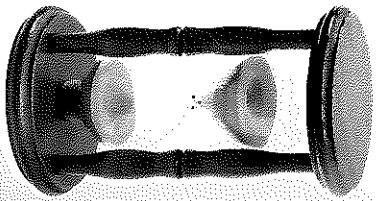
- Responsabilidad por los daños materiales causados en el edificio por defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, DURANTE 10 AÑOS.
- Responsabilidad por los daños materiales causados en el edificio por defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, DURANTE 3 AÑOS.

DURANTE UN AÑO, por los daños materiales por defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Para cada una de estas responsabilidades, la LOE establece un seguro bien de daños materiales, bien de caución, aunque en la actualidad únicamente es obligatorio el primero (Seguro de 10 años por defectos estructurales del edificio), siendo voluntaria la suscripción de los seguros de 3 y 1 año (daños de habitabilidad y acabado de obra).

Sin embargo es necesario reseñar que la no obligatoriedad de suscribir los seguros no supone la no existencia de responsabilidad de los agentes que intervienen en la construcción, en los términos y los plazos que fija la propia LOE.

Estas responsabilidades se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador, conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.



CONDICIONES DE LOS SEGUROS

El TOMADOR del seguro será EL CONSTRUCTOR para el seguro de 1 AÑO y EL PROMOTOR para las garantías de 3 y 10 AÑOS, aunque se podrá pactar con el CONSTRUCTOR para que éste sea el tomador del seguro en lugar de aquel.

Los ASEGURADOS serán siempre los SUCESIVOS adquirentes del edificio o de parte del mismo.

El asegurador asume el compromiso de INDEMNIZAR al asegurado al PRIMER REQUERIMIENTO, sin que pueda oponer al asegurado LAS EXCEPCIONES que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, NO PODRÁ RESCINDIR NI RESOLVERSE EL CONTRATO de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo (1 año para vicios de ejecución; 3 años para vicios constructivos o de instalaciones; y 10 años para vicios estructurales, de resistencia y estabilidad del edificio).

EL IMPORTE MÍNIMO DEL CAPITAL ASEGURADO

El 5% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías de 1 año por vicios o defectos de ejecución.

El 30% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías de 3 años por vicios o defectos de elementos constructivos o de instalaciones.

El 100% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías de 10 años por vicios o defectos de elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.



EL ASEGURADOR PODRÁ OPTAR POR

- El pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños.
- La reparación de los daños.

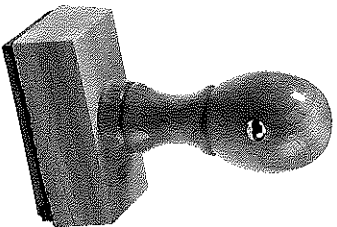
Si el promotor o el constructor no suscribiera los seguros obligatorios, RESPONDERÁN PERSONALMENTE DE LOS DAÑOS. (3)

LAS GARANTÍAS NO CUBRIRÁN, SALVO PACTO EN CONTRARIO

- Los daños corporales u otros prejuicios económicos distintos de los daños materiales.
- Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.
- Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.
- Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.
- Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
- Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.
- Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.
- Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
- Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por firmantes del acta de recepción.

No existirá responsabilidad de los agentes en el proceso de edificación cuando los daños sean causados por:

- Caso fortuito.
- Fuerza mayor.
- Acto de tercero.
- Acto del propio perjudicado por el daño.



GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA

La operación de compraventa de una vivienda lleva aparejados una serie de impuestos y de gastos de tramitación (escritura, inscripción registral) que incrementan significativamente el precio de la vivienda.

Es importante señalar que los gastos de la compraventa son independientes de los gastos del préstamo hipotecario que habitualmente se solicita para la adquisición de la vivienda, si bien al liquidarse todos ellos conjuntamente existe cierta confusión sobre los importes y los porcentajes que suponen.

A continuación se detallan los gastos que corresponden a la compraventa, así como la parte contratante obligada a su pago según la legislación vigente. En este aspecto es importante señalar que es válido todo acuerdo para la distribución de los gastos entre los intervinientes, si bien en el caso de que no exista acuerdo expreso, se aplicará lo establecido en la ley.

GASTOS A CARGO DEL COMPRADOR

Gastos de notaría, correspondientes al otorgamiento de la escritura de compraventa y a las copias de la misma. El Código Civil establece que los gastos de notaría se distribuyen entre los contratantes de forma que el vendedor debe hacerse cargo del coste de la matriz de la escritura (original) y el comprador está obligado al pago del coste de la primera y sucesivas copias. En la práctica habitual todos los gastos de notaría se asumen por la parte compradora.

Los gastos de notaría asociados a la compraventa se calculan sobre el valor escriturado de la vivienda, sobre el que se aplica un arancel.

Gastos de registro, correspondientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, que también se calculan aplicando un arancel sobre el valor escriturado de la vivienda.

Tanto los notarios como los registradores están obligados a facilitar una información exhaustiva sobre las liquidaciones que realizan, las cuáles



deben estar detalladas en la escritura pública. En este sentido, la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 14 de julio de 1998 establece que los notarios y registradores tienen las siguientes obligaciones:

- Incorporar al documento público la liquidación del arancel, con mención del número aplicado y de los honorarios aplicables a cada acto.
- Entregar a los interesados la correspondiente minuta de honorarios, debidamente firmada y con mención expresa del recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación.
- Tener a disposición del público un ejemplar completo del arancel, con sus normas de aplicación, y una tabla en la que figuren los derechos correspondientes a bases que sean múltiplos de 601,01 € (100.000 pesetas.)

Impuesto sobre el Valor Añadido. Grava únicamente la compra de vivienda nueva, nunca las segundas o posteriores transmisiones, las cuáles están gravadas por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. El tipo impositivo es del 7%.

Se aplica el tipo reducido del 4% para aquellas viviendas calificadas administrativamente como de Protección Oficial de Régimen Especial o de Promoción Pública.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La escritura de compra de vivienda nueva está gravada con el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. El tipo de gravamen depende de las Comunidades Autónomas. (4).

Gastos de gestión. Es el coste que se deriva de la intervención en el proceso de compraventa de un gestor administrativo que se encarga de realizar todos los trámites de inscripción de la escritura y liquidación de los gastos de notaría, registro e impuestos.

La contratación de este gestor es optativa para el comprador si únicamente tramita una operación de compraventa, ya que se puede elegir entre realizar las gestiones personalmente o a través del gestor.

Es obligatoria cuando la compra se tramita conjuntamente con un préstamo hipotecario, debido a que las entidades financieras

únicamente desembolsan el importe del préstamo a la firma de la escrituras de compraventa e hipoteca si tienen la garantía de inscripción en el registro de las mismas. Por esta razón el banco o caja impone la participación de un gestor como condición para el pago inmediato de los préstamos hipotecarios. Este gestor debe ser elegido de común acuerdo.

El coste de gestión se sitúa en torno a los 180 euros por operación.

GASTOS A CARGO DEL VENDEDOR

Gastos de notaría correspondientes a la matriz (original) de la escritura de compraventa. Habitualmente, y aunque el Código Civil establece que este gasto es a cargo del vendedor, se pacta su pago por el comprador. El coste se calcula aplicando un arancel sobre el precio escriturado de la vivienda.

Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (antigua plusvalía). Es un impuesto cuyo pago corresponde al vendedor salvo acuerdo en contrario de las partes.

El incremento del valor se calcula teniendo en cuenta el valor catastral y el número de años transcurrido desde la anterior transmisión. Sobre este incremento se aplica el tipo de gravamen, que es un porcentaje establecido por cada Ayuntamiento de acuerdo a unos máximos y mínimos fijados por ley.

Es importante señalar que en caso de impago la Administración Municipal sólo puede ejercer acciones contra el vendedor, aunque se haya pactado el pago por el adquirente, todo ello sin perjuicio de que posteriormente el vendedor exija el resarcimiento de las cantidades satisfechas al comprador.

Es un impuesto auto liquidable. La autoliquidación hay que presentarla en el Ayuntamiento en un plazo de 30 días desde la firma de la escritura de compraventa.

Gastos de cancelación de cargas anteriores. Corresponde al vendedor



satisfacer todos los pagos derivados de las cargas que tuviera la vivienda con anterioridad a la compraventa, tanto económicos como registrales, excepto si se pacta entre vendedor y comprador que determinadas cargas las asuma el comprador, como sucede en el caso de que el comprador se subrogue en un préstamo hipotecario que grave la finca.

LOS GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN DE SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO

En muchas ocasiones, la compra de una vivienda nueva lleva asociada la subrogación en el préstamo hipotecario del promotor. En otras ocasiones, la compra se realiza contratando un nuevo préstamo hipotecario. Los gastos que estas operaciones llevan aparejados son diferentes, siendo, en principio, más interesante la subrogación por los menores gastos que conlleva, si bien siempre habrá que realizar un estudio exhaustivo para decidir que opción elegir.

A continuación se detallan los gastos asociados a la subrogación en el préstamo del promotor. (los de constitución de nueva hipoteca se recogen en el tema de préstamos hipotecarios).

Todos estos gastos son a cargo del comprador que se subroga en el préstamo.

Comisiones: Esta partida incluye la comisión de subrogación del préstamo. La comisión de cancelación anticipada sólo se abonará si se produce.

Gastos de notaría: Corresponden a la elaboración de la escritura pública y se calculan sobre el importe del capital del préstamo (no sobre la garantía hipotecaria).

Registro: Corresponden a la inscripción en el Registro de la escritura de préstamo, así como en su caso, a la solicitud de la información sobre la vivienda que se va a comprar. También se calcula sobre el capital del préstamo.



Impuestos: La subrogación de préstamo hipotecario está exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Seguros: Corresponden a la contratación de seguros obligatorios (incendios) o voluntarios (vida), que acompañan a los préstamos hipotecarios.

NOTAS

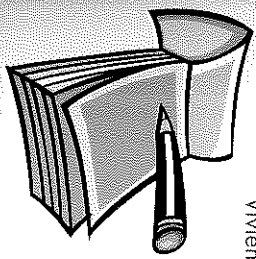
(1) Esta obligación se regula en la Ley 57/1968 sobre percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en el Decreto 3114/1968, que extiende las normas de la Ley 57/1968 a las comunidades y cooperativas y en el Decreto 2114/1968, que regula la entrega de cantidades a cuenta anticipadas en el caso de las VPO. Asimismo, la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación regula esta obligación.

(2) Estas infracciones están reguladas en la Ley 11/98 de 9 de julio de Protección de Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en lo no previsto por ella de forma subsidiaria, en la Ley 26/1984 General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y el Real Decreto 1945/1983 que regula las infracciones en materia de defensa del consumidor.

(3) No se autorizará ni se inscribirá en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación la LOE, sin que se acredite y testimonie la constitución del seguro decenal.

(4) En Madrid los tipos impositivos son los siguientes:

Viviendas de Protección Pública	0,2%
Vivienda con valor real <120.000 €	0,4%
Vivienda con valor real <180.000 € y >120.000 €	0,5%
Vivienda con valor real >180.000 €	1%



DIRECCIONES DE INTERÉS

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Plaza de la Villa, 4 · 28003 Madrid. Tel: 91 588 10 00

• Agencia Municipal de Alquiler

C/ Hortaleza, 11 · 28004 Madrid. Tel: 91 521 55 90

- Centro Cultural Carril del Conde:

C/ Carril del Conde, 57 · 28043 Madrid. Tel: 91 300 52 40

• Oficina de Información de Vivienda

C/ La Cruz, 18 · 28012 Madrid. Tel: 91 522 42 54

• Ayuntamiento Departamento central de los Servicios de Hacienda, Económico y comercio/ Patrimonio y Recaudación voluntaria

C/ Sacramento, 1 · 28005 Madrid. Tel: 91 588 24 35

• Registro Tribunal Económico y Administrativo Municipal. Negociado Responsabilidad Patrimonial

C/ Sacramento, 9 · 28005 Madrid. Tel: 91 588 17 28

• Departamento de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del Ayuntamiento de Madrid

C/ Guzmán el Bueno, 139 · 28003 Madrid. Tel: 91 535 32 67 - 91 535 34 46

• Empresa Municipal de la Vivienda (EMV)

C/ Palos de la Frontera, 13 · 28012 Madrid.

- EMV: Centralita Tel: 91 588 38 53/58

- EMV: Registro. Información Tel: 91 480 01 72/73

- EMV: Plan Primera Vivienda / Alquiler

C/ Froy Luis de León, 15 · 28012 Madrid.

Tel: 91 480 02 55 - 91 480 01 84/85/86/87

- EMV: Departamento de Control de la Inspección Técnica

de Edificios. ITE.: C/ Puerto Rico, 18

Tel: 91 588 08 62 - 91 588 08 63

- EMV: Dirección de Rehabilitación: C/ Palos de la Frontera, 13 Tel: 91 480 00 16 (información ayudas)

- EMV: Oficina de Información de Desarrollos Urbanísticos:

C/ Guatemala, 13 · 28016 Madrid.

Tel: 91 588 41 12 - 91 588 36 39

- EMV: Oficina Municipal de Información al Consumidor de Madrid (OMIC):

C/ Mayor, 83 2ª planta · 28013 Madrid. Tel: 010 (cita previa)

C/ Gran Vía 24 · Tel: 91 211 18 51

• Centro de Información y Documentación Juvenil del Ayuntamiento de Madrid

C/ José Ortega y Gasset, 100 · 28006 Madrid.

Tel: 91 480 12 18 - 91 480 12 19

COMUNIDAD DE MADRID

• Instituto de Vivienda de Madrid (IVIMA)

C/ Basílica, 23 · 28020 Madrid. Tel: 91 580 90 83

• Dirección General de Arquitectura y Vivienda

C/ Máuades, 17 · 28002 Madrid. Tel: 91 580 31 00

• Dirección General de Tributos. Consejería de Hacienda

Paseo General Martínez Campos, 30 · 28010 Madrid. Tel: 901505060

• Gerencia Territorial del Catastro de Madrid-Provincia

C/ Guzmán el Bueno, 139 · 28003 Madrid. Tel: 91 545 07 97 - 91 545 07 98

Línea Directa del Catastro Tel: 902 37 36 35

• Colegio de Arquitectos de Madrid (Sede central)

C/ Barquillo, 12 · 28004 Madrid. Tel: 91 595 15 00 - 91 595 15 15

• Colegio Notarial de Madrid (comprende las provincias Ávila, Guadalajara, Madrid, Segovia y Toledo)

C/ Ruiz de Alarcón, 3 · 28014 Madrid. Tel: 91 213 00 00

• Colegio de Registradores. Sede

C/ Diego de León, 21 · 28006 Madrid. Tel: 902 02 12 52

• Registros de la Propiedad

Números: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 35, 37, 38, 40, 41 y 42

C/ Príncipe de Vergara, 72 · 28006 Madrid.

Números: 7, 9, 10, 18, 19, 20, 29, 31, 34 y 39

C/ Edison, 4 · 28006 Madrid. Números: 33 y 36

C/ Juan Bravo, 3 · 28006 Madrid. Tel: 900101141

• Registro Mercantil Central

C/ Príncipe de Vergara, 94 Madrid. Tel: 91 563 12 52

- Registro Mercantil de Madrid

Paseo de la Castellana, 44 · 28046 Madrid. Tel: 91 576 0117

• Centro Regional de Información y Documentación Juvenil

C/ Gran Vía, 10 · 28013 Madrid. Tel: 91 720 11 82

JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO ATENCIÓN AL CIUDADANO

• Junta Municipal de Distrito Centro

Plaza Mayor, 3 · 28012 Madrid. Tel: 91 588 23 43

• Junta Municipal de Distrito de La Arganzuela

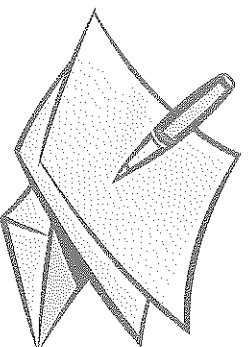
Paseo Chopera, 10 · 28045 Madrid.

Tel: 91 588 62 20 - 91 588 62 17 - 91 588 62 13

• Junta Municipal de Distrito de El Retiro - Los Jerónimos

Avda. Ciudad de Barcelona, 162 (Retiro-Pedficol) · 28007 - Madrid.

Tel: 91 588 63 18 - 91 588 63 98



- Junta Municipal de Distrito de Salamanca - Recoletos
C/ Velázquez, 52 · 28001 Madrid. Tef: 91 588 64 31 · 91 588 64 65
- Junta Municipal de Distrito de Chamartín - Ciudad Jardín
C/ Príncipe de Vergara, 142 · 28002 Madrid. Tef: 91 588 65 51
- Junta Municipal de Distrito de Tetuán - Almenara
C/ Bravo Murillo, 357 · 28020 Madrid. Tef: 91 588 66 00
- Junta Municipal de Distrito de Chamberí - Almagro
Plaza de Chamberí, 4 · 28010 Madrid. Tef: 91 588 01 45 · 91 588 01 46
- Junta Municipal de Distrito de Fuencarral - El Pardo - El Pilar
Avda. Montforte de Lemos, 40 · 28029 Madrid.
Tef: 91 588 68 02 · 91 588 68 04
- Junta Municipal de Distrito de Moncloa - Aravaca - Argüelles
Dirección: Plaza Mondrago, 1 · 28008 Madrid. Tef: 91 588 69 00 · 91 588 69 52
- Junta Municipal de Distrito de La Latina - Las Águilas
Avda. General Fanjul, 2 A · 28044 Madrid. Tef: 91 588 97 00 · 91 588 97 01
- Junta Municipal de Distrito de Carabanchel - Puerta Bonita
Plaza de Carabanchel, 1 · 28025 Madrid. Tef: 91 588 71 00 · 91 588 71 01
- Junta Municipal de Distrito de Usera - Pradolongo
Avda. Rafaela Ybarra, 41 · 28026 Madrid. Tef: 91 588 72 11 · 91 588 72 62
- Junta Municipal de Distrito de Puente de Vallecas - San Diego
Avda. de la Albufera, 42 · 28038 Madrid. Tef: 91 588 73 00 · 91 588 73 29
- Junta Municipal de Distrito de Moratalaz - Pavones
C/ Fuente Carrionana, 8 · 28030 Madrid. Tef: 91 588 74 31 · 91 588 74 36
- Junta Municipal de Distrito de Ciudad Lineal - Pueblo Nuevo
C/ Hermanos García Noblejas, 14 · 28037 Madrid. Tef: 91 588 75 00
- Junta Municipal de Distrito de Hortaleza - Canillas
Carretera Canillas, 2 · 28043 Madrid. Tef: 91 588 76 11
- Junta Municipal de Distrito de Villaverde - San Andrés
C/ Arroyo Bueno, 53 · 28021 Madrid. Tef: 91 588 77 10 · 91 588 77 04
- Junta Municipal de Distrito de Villa de Vallecas - Casco Histórico de Vallecas
Paseo Federico García Lorca, 12 · 28031 Madrid.
Tef: 91 588 78 95 · 91 588 05 78
- Junta Municipal de Distrito de Vicálvaro - Casco Histórico de Vicálvaro
Plaza D. Antonio de Andrés, s/n · 28032 Madrid.
Tef: 91 588 79 00 · 91 588 79 06
- Junta Municipal de Distrito de San Blas - Canillejas
C/ Torre Arias, 2 · 28022 Madrid. Tef: 91 588 80 00
- Junta Municipal de Distrito de Barajas - Casco Histórico de Barajas
Plaza Mercurio, 1 · 28042 Madrid. Tef: 91 588 81 30 · 91 588 05 21

