

GUÍA PRÁCTICA PARA EL COMPRADOR DE VIVIENDA



usada & nueva



Colegios Notariales

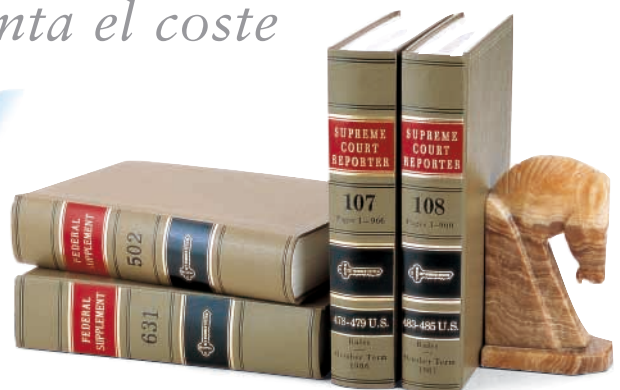
Asesoramiento y Seguridad: claves para acertar en la compra de su vivienda.

Comprar una vivienda es, probablemente, la inversión más importante que usted y su familia realizarán a lo largo de su vida. Antes de adoptar su decisión, es imprescindible que se asesore por un profesional del derecho experimentado y de su confianza que le informará sobre sus derechos.

No entregue cantidad alguna ni firme ningún recibo o señal sin previo asesoramiento. No olvide que en esas pequeñas líneas puede estar el germen de un contrato del que usted no se podrá desvincular.

! *Recuerde que el asesoramiento notarial en relación a la escritura de compra no incrementa el coste del documento*

Seguridad





4

VIVIENDA USADA: COMPRAVENTA ENTRE PARTICULARES

- Capítulo 1. Aspectos preliminares de la compra
- Capítulo 2. La firma del documento privado
- Capítulo 3. La escritura de compraventa
- Capítulo 4. Trámites posteriores a la escritura

VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

- Capítulo 5. Derechos y garantías del consumidor

INTERNET

- Páginas web de interés



VIVIENDA USADA: COMPRAVENTA ENTRE PARTICULARES

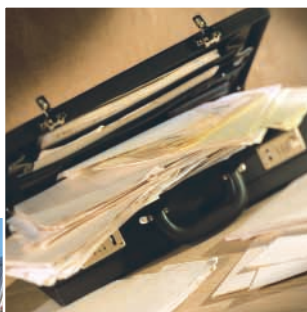


Aspectos preliminares de la compra

Algunos consejos al visitar la vivienda

- Si la vivienda tiene trastero, garaje u otras instalaciones anejas, no deje de visitarlos.
- 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. Preste atención a la existencia de grietas, humedades o desperfectos.
- Visite la vivienda y su entorno a diferentes horas del día, durante distintos días de la semana.
- Desconfíe ante cualquier actitud o circunstancia que permita sospechar que la vivienda está habitada por personas que desconocen la intención de venderla.
- Solicite información al conserje y/o vecinos sobre la vivienda, el edificio y las relaciones de vecindad.

El papeleo: ¿qué documentos necesita examinar antes de la firma?



- Escritura del vendedor. Desconfíe de los documentos privados no intervenidos por notario.
- Estado de cargas de la finca. Puede solicitar esta información directamente en el Registro de la Propiedad o a través de la propia notaría.
- Situación de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (contribución urbana).
- Estatutos del edificio, importe de los gastos de comunidad y estado de pago de cuotas ordinarias o extraordinarias.
- Si existe alguna razón que lo aconseje, solicite del Ayuntamiento información sobre la situación urbanística de la vivienda.



! Todos los notarios tienen acceso directo a los registros de la propiedad vía Internet

Internet



CONSEJOS BÁSICOS PARA COMPRAR UNA VIVIENDA

- a) La venta de una vivienda normalmente se basa en la figura del “cuerpo cierto”: usted compra el piso que visitó y, una vez firmado el contrato, no puede reclamar si descubre que tiene una superficie menor de la que figura en las escrituras o en el registro.
- b) Si el vendedor dejó sin pagar gastos de comunidad, recibos de contribución o deudas por hipotecas o cargas inscritas en el Registro, la Ley obliga al comprador a responder de ellos con cargo a la vivienda que ha comprado.
- c) El comprador de una vivienda alquilada está obligado a respetar el arrendamiento aunque desconozca su existencia, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad.
- d) El hecho de que la vivienda esté hipotecada o sujeta a otro tipo de cargas o limitaciones no constituye por sí solo un impedimento para su adquisición, tan sólo exige que se pacte con detalle el procedimiento de su liberación y quién asume los costes correspondientes.
- e) Es muy probable que la nota registral revele la existencia de ‘afecciones fiscales’. No se alarme ante ello: la mayor parte de las fincas están sujetas a estas notas que no implican ninguna irregularidad ni le impiden obtener financiación hipotecaria.
- f) No efectúe ningún pago sin firmar el correspondiente documento que determinará el consentimiento a la compraventa, describirá la finca y sus anejos y fijará el precio. No acepte garantías de palabra o simples recibos.



! Asegúrese de que la vivienda esté al corriente de pagos y gastos ya que, en ciertos casos, la Ley obliga al comprador a hacerse cargo de ellos

Comprador

! *No dé nada por supuesto. Compruebe que el contrato incluye todo lo pactado (trastero, garaje, muebles...)*



Contrato

La firma del documento privado.



¿Qué aspectos debo cuidar en la redacción del documento privado?

Identificación y representaciones. Asegúrese de la identidad de los vendedores y de que éstos coincidan con las personas que figuran como propietarios en el Registro de la Propiedad. Desconfíe de cualquier apoderamiento que no sea notarial. Fije un domicilio y procedimiento para notificaciones.

Precio. Determine con claridad el precio y la forma de pago. No admita la fijación de un precio inferior al real ni abone cantidades que no queden documentadas ya que esto no se ajusta a la Ley y le puede acarrear perjuicios irreparables.

Arras o señal. El documento privado nunca ofrece las garantías de la escritura autorizada por notario, por ello, cuando lo firme no debe abonar todo el precio sino tan sólo una “señal” (normalmente entre un diez y un veinte por ciento del total) (Ver cuadro 2).

¿Qué opciones puede elegir si el piso 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.



¿QUÉ SON LAS ARRAS?

Cuando se firma el contrato suele abonarse una cantidad como reserva o “señal”, que se llama arras. Las arras pueden ser de dos tipos, elija el que más le convenga:

a) Las “arras de desistimiento” permiten al comprador renunciar a la adquisición en cualquier momento anterior a la firma de la escritura perdiendo únicamente la cantidad entregada como señal. También puede renunciar el vendedor devolviendo el doble de la cantidad recibida. Tienen la ventaja de que el comprador no arriesga todo el precio pactado ante cualquier imprevisto. Su inconveniente radica en que si el vendedor recibe una oferta mejor puede interesarle deshacer el contrato.

b) Las “arras confirmatorias” implican que la compraventa queda definitivamente pactada sin que ninguna de las partes pueda “echarse atrás” unilateralmente. Acuda a esta figura cuando quiera “asegurar su adquisición”.



! *El derecho a elegir notario corresponde a quien asume los gastos de la escritura o la mayor parte de los mismos*



¿QUIÉN CORRE CON LOS GASTOS?

Para el caso de que no hubiere acuerdo al respecto, la Ley distribuye los gastos en los términos siguientes:

- El vendedor abonará: los gastos de cancelación de cargas pendientes; la escritura pública; la contribución urbana (IBI) y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (“plusvalía” municipal).
- El comprador pagará la primera copia de la escritura; el impuesto de la transmisión (IVA o ITP y AJD) y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Los honorarios de gestor, asesor, abogado, agente de la Propiedad Inmobiliaria, tasador, etc, serán satisfechos por quien contrate sus servicios.

Si hubiere pactos especiales, los contratantes deberán respetar lo acordado.

La escritura de compraventa.

La firma de la escritura es el momento culminante de su adquisición: usted abona la totalidad o el resto del precio de la compra y recibe las llaves de la vivienda, convirtiéndose en su nuevo propietario.

La intervención de un profesional especialmente cualificado, el notario, le garantiza la legalidad y corrección de la operación.

- No se conforme con acudir a la notaría el día de la firma, vaya antes a obtener información y asesoramiento, examine un borrador de la escritura y exija las modificaciones que procedan.

- Si bien el coste de la escritura es fijo, conforme a un arancel establecido por el Gobierno, la Ley permite al notario reducir hasta un diez por ciento de sus honorarios.

- No haga caso a quien le aconseje poner en la escritura un precio inferior al pagado aunque le indique que ello es "práctica habitual" y que implica un ahorro: sus derechos sólo quedan completamente asegurados si la escritura refleja el precio real. La declaración de un precio inferior no se ajusta a la legalidad y suele acarrear a medio y largo plazo mayores costes y perjuicios, especialmente fiscales.

- No renuncie, salvo causa muy justificada, a ninguna de las obligaciones que la Ley impone al notario en beneficio del comprador (justificación de estar la finca al corriente de pagos de comunidad; solicitud de información registral; remisión de asiento de presentación, etc.).



! El notario actúa de forma imparcial con independencia de quién haya requerido su intervención y redacta el documento conforme a la "voluntad común" de ambas partes

Imparcial



! *En los seis meses siguientes a la entrega podrá reclamar al vendedor por los vicios o defectos que descubra en la vivienda*

Entrega

Trámites posteriores a la escritura

Una vez que haya firmado la escritura de compraventa, atienda a los siguientes trámites y obligaciones:

Pago de Impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad. Si va a realizar personalmente estas gestiones, consulte en la notaría los plazos a fin de evitar sanciones o pérdida de derechos.

Si opta por encargar su tramitación a un tercero (la propia notaría, gestoría, etc.) tendrá que abonar una cantidad a cuenta de los gastos por la que deberán entregarle el correspondiente recibo. Una vez en su poder la escritura, compruebe el pago de impuestos e inscripción y exija una detallada rendición de cuentas. No acepte recibos globales, reclame las facturas originales del notario, gestor, Registro de la Propiedad, así como la carta de pago de los impuestos.

Comunidad de Propietarios. Identifíquese como nuevo propietario y facilite un domicilio para cualquier notificación.

Suministros. No olvide poner a su nombre los suministros que afecten a la vivienda (gas, luz, teléfono, etc.).

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





¿QUÉ DEBO TENER EN CUENTA SI COMPRO UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL?

Si adquiere alguna Vivienda de Protección Oficial o de Precio Tasado, debe prestar atención a:

- **Precio:** El precio máximo de venta está legalmente limitado.
- **Destino:** La vivienda debe ocuparse en el plazo máximo fijado y destinarse necesariamente a domicilio habitual y permanente.
- **Limitaciones y prohibiciones a la disposición:** Es muy frecuente que existan limitaciones más o menos amplias a la venta de estas viviendas, e incluso, prohibición de transmitir las durante cierto tiempo o reserva por la Administración de derechos de adquisición preferente.
- **Ayudas a la compra:** la adquisición de una vivienda de Protección Oficial goza de ayudas económicas directas, préstamos subvencionados, así como rebajas y exenciones fiscales y de los aranceles notariales y registrales.

En conclusión: antes de adquirir una vivienda de esta naturaleza asegúrese de su régimen legal específico. El departamento de la respectiva Comunidad Autónoma le facilitará cuanta información necesite.

12



! *No se conforme con acudir a la notaría el día de la firma, vaya antes a obtener información y asesoramiento*



Información



VIVIENDA DE NUEVA
CONSTRUCCIÓN

Derechos y garantías del comprador

La adquisición de un piso “sobre plano” plantea la necesidad de asegurar al comprador que la vivienda se construirá, que se entregará en el plazo previsto y que reunirá las características, instalaciones, servicios y calidades pactados.

La Ley establece una serie de derechos y garantías que usted debe conocer y utilizar.

Contrato de compraventa.

Quien decide comprar una vivienda habitualmente entrega una cantidad en concepto de “reserva”. El siguiente paso es reunirse con la parte vendedora para firmar el contrato privado de compraventa.

La redacción del contrato debe responder a los principios de buena fe y equilibrio de los derechos y obligaciones de ambas partes. El contrato debe incluir todas las condiciones generales y especiales y, en particular, que el comprador no pagará los gastos que correspondan legalmente al vendedor y que tiene derecho a elevar a escritura pública el contrato, así como a elegir notario.

Normalmente, el vendedor presenta un modelo de contrato unilateralmente redactado: no lo acepte. Usted puede participar en su confección y si el vendedor se opone puede negarse a firmar exigiendo la devolución íntegra de la cantidad entregada como señal, sin que la parte vendedora pueda alegar incumplimiento.



Derechos del consumidor tras la firma del contrato.

En muchos casos, el consumidor se ve forzado a aceptar el contrato a pesar de no estar conforme con algunas de sus cláusulas, puesto que no quiere perder la vivienda elegida. La legislación se hace eco de esta situación y le ofrece una serie de derechos:

- **Nulidad de cláusulas abusivas:** Si el contrato incluye cláusulas abusivas (ver cuadro 5) éstas quedan anuladas y se tienen por no puestas aunque las haya firmado y aceptado el comprador.

- **Integración del contrato:** Toda la información incluida en la oferta, promoción y publicidad es exigible aun cuando no conste expresamente en el contrato celebrado.

- **Interpretación del contrato:** En caso de duda sobre alguna de las cláusulas la Ley impone la interpretación más favorable al consumidor.

- **Sanciones administrativas:** El incumplimiento de la normativa de protección al consumidor se considera una infracción administrativa sancionable con multa.



Cláusulas

! *Está prohibido incluir en el contrato cláusulas “abusivas”, de incluirse, se considerarán nulas*

cuadro 5



CLÁUSULAS ABUSIVAS QUE PUEDE ENCONTRAR

- Atribución al vendedor del derecho de interpretar o modificar unilateralmente el contrato.
- Inclusión de fechas de entrega meramente indicativas o condicionadas a la voluntad del promotor.
- Declaraciones de conformidad por el comprador respecto a hechos o aspectos que no ha tenido oportunidad de conocer.
- Imposición al consumidor de la adquisición de bienes o servicios complementarios o accesorios no solicitados por él.
- Autorización al vendedor para incrementar el precio por conceptos que no impliquen prestaciones adicionales que pueda aceptar o rechazar libremente el comprador.
- Obligación del comprador para subrogarse o pagar un préstamo solicitado por el promotor.
- Obligación de pagar por reformas no acordadas previamente.
- Cobro al adquirente de gastos administrativos o bancarios no generados por él.
- Renuncia del comprador respecto a su derecho a elegir notario.



Garantías y derechos por daños sobrevenidos

El constructor y el arquitecto son responsables, por un plazo que puede alcanzar los quince años, si el edificio se arruina o tiene defectos graves. El vendedor también responde de los vicios o defectos ocultos menores, por un plazo de seis meses contados desde la entrega.

Además, la Ley de Ordenación de la Edificación impone a los distintos agentes de la construcción la siguiente responsabilidad:

- Daños materiales por vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de la obra: un año.
- Daños materiales por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad (relativos a la higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico): tres años.
- Daños materiales por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales: diez años.



EL CONSUMIDOR TIENE DERECHO A ESTAR INFORMADO

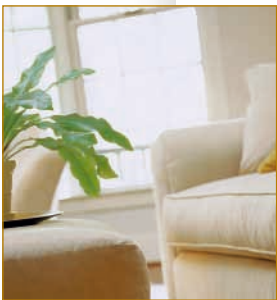
- Datos identificativos del vendedor, del constructor y del arquitecto.
- Descripción de la vivienda con planos y con expresión de su superficie útil.
- Descripción general del edificio, zonas comunes y servicios accesorios; detalle y trazado de redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, así como de las medidas de seguridad contra incendios.
- Memoria de calidades: referencia a los materiales y aislamientos empleados en la construcción.
- Copia de las autorizaciones y licencias administrativas.
- Datos registrales del inmueble.
- Estatutos de comunidad.
- Fase de la construcción y fecha prevista para la entrega.
- Precio total de la venta que debe incluir los honorarios de intermediarios y el IVA.
- Forma de pago.
- Copia del documento que justifique estar garantizadas, conforme a la Ley, las cantidades entregadas a cuenta por los compradores.
- Modelo del contrato y sus condiciones generales y especiales.



GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA

La Ley obliga al vendedor a contratar un seguro o aval bancario que garantice al comprador de una vivienda en construcción la devolución de las cantidades entregadas y sus intereses legales en el supuesto de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido. No entregue ningún dinero sin asegurarse de la existencia de ese seguro. Además, esa garantía implica que la compañía de seguros o entidad financiera (Banco o Caja de Ahorros) ha estudiado y valorado favorablemente la seriedad y viabilidad de la promoción.

Las cantidades entregadas deben ingresarse en una cuenta específica: realice el pago mediante abono directo en la citada cuenta o, al menos, solicite al promotor justificación de su ingreso.



USTED TIENE DERECHO A ELEGIR NOTARIO



- La Ley reconoce al comprador el derecho a elegir notario: utilícelo.
- Usted puede escoger el notario que desee siempre que éste tenga su despacho en un lugar que guarde conexión razonable con la vivienda o con el domicilio del vendedor.
- Son posibles los pactos individuales libremente acordados, pero dejar en manos del vendedor el derecho a elegir notario o la renuncia por el comprador a ejercitar este derecho constituyen cláusulas abusivas que deben tenerse por no escritas.



! *La Ley obliga al vendedor a contratar un seguro por si la vivienda no se construye o se retrasa*

Seguro

http://



Páginas web de interés

Consejo General del Notariado

Colegio Notarial de Madrid
Colegio Notarial de Cataluña
Colegio Notarial de Granada
Colegio Notarial de las Islas Canarias
Colegio Notarial de Sevilla
Colegio de Registradores de la Propiedad y
Mercantiles de España
Organización de Consumidores y Usuarios
Confederación de Consumidores y Usuarios
Confederación Española de Organizaciones
de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios
Unión de Consumidores de España
Agencia Estatal de Administración Tributaria
Asociación Hipotecaria Española
Asociación de empresas constructoras
de ámbito nacional
Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas
Asociación de Promotores y Constructores de España
Fundación de Estudios Inmobiliarios
Dirección General del Catastro

www.notariado.org

www.cnotarial-madrid.com
www.colnotcat.es
www.granada.colnot.com/
www.colnotislascanarias.com/
www.sevilla.colnot.com/

www.registradores.org

www.ocu.org
www.cec.eu.es

www.ceaccu.org

www.uce.org
www.aeat.es
www.asoc-hipotecaria.es

www.seopan.es


www.agif.com
http://apce.habitania.com
http://apce.habitania.com
www.meh.es/catastro

Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma de Andalucía
Comunidad Autónoma de Aragón
Principado de Asturias
Comunidad Autónoma de Cantabria
Comunidad Autónoma de Castilla y León
Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
Comunidad Autónoma de Cataluña
Comunidad Autónoma de Extremadura
Xunta de Galicia
Comunidad Autónoma de les Illes Balears
Comunidad Autónoma de las Islas Canarias
Comunidad Autónoma de la Rioja
Comunidad Autónoma de Madrid
Región de Murcia
Comunidad Foral de Navarra
Comunidad Autónoma del País Vasco
Comunidad Autónoma Valenciana

www.junta-andalucia.es

www.aragob.es
www.princast.es
www.gobcantabria.es
www.jcyl.es
www.jccm.es
www.gencat.es
www.juntaex.es
www.xunta.es
www.caib.es
www.gobiernodecanarias.org
www.larioja.org
www.madrid.org
www.cam.es
www.cfnavarra.es
www.euskadi.net
www.gva.es



**Bienvenidos
a las páginas de los
Notarios**

- Información general
- Información jurídica práctica
- Consulte al notario
- ABACO (Archivo Notarial de Bases de Concursos)
- La firma electrónica avanzada notarial
- Gua Notarial (actura online según Ley 24/2004)
- Publicaciones del Consejo
- Preisa
- Congresos, Cursos y Jornadas
- Bases de datos jurídicas (solo para notarios)
- Enlaces de Interés

mapa del Web

© 2003 CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO
DEPARTAMENTO DE COMUNICACIÓN

COORDINACIÓN, REALIZACIÓN Y PRODUCCIÓN Best Imagen, S.L.
 DISEÑO Juan A. del Prado
 FOTOGRAFÍAS Manuel Villar, Bancos de imagen
 FOTOMECÁNICA E IMPRESIÓN Gráficas Marte, S.A.
 DEPÓSITO LEGAL xxxxxxxxxxxx



Consejo General del Notariado

Paseo del General Martínez Campos, 46, 6º
28010 Madrid

Tfno.: 91 308 72 32 (4 líneas)

Fax: 91 308 70 53

<http://www.notariado-cg.es>

<http://www.notariado.org>

<http://www.notarios.org>

e-mail: info@notariado.org