Cómo **comprar** una **vivienda** en España

PASO A PASO

La seguridad del consumidor
en la adquisición de inmuebles

Registradores
DE ESPAÑA

Registradores
DE ESPAÑA

Cómo **comprar** una **vivienda** en España

La seguridad del consumidor
en la adquisición de inmuebles

ÍNDICE

1 **Buscando** la vivienda adecuada. | P.2 |

2 **La firma** del contrato. | P.10 |

3 **El pago** de los impuestos. | P.14 |

4 **La inscripción** en el Registro de la Propiedad. | P.16 |

5 **Los costes** que genera la compra de una vivienda. | P.18 |

Edición revisada. Enero 2015

1 Buscando
la vivienda adecuada

Para realizar una buena elección de nuestra vivienda es preciso COMPARAR las posibilidades del mercado, RECONOCER las características físicas de la vivienda y AVERIGUAR su situación jurídica.

Probablemente la parte más difícil en el proceso de adquisición de una vivienda sea elegir la vivienda adecuada. Para ello es preciso realizar una búsqueda detenida, y así,

- **COMPARAR** las distintas posibilidades que ofrece el mercado.
- **RECONOCER** con detalle las características físicas de la vivienda.
- **AVERIGUAR** la situación jurídica de la vivienda.
- La búsqueda de la vivienda podemos realizarla personalmente o acudir a una **AGENCIA INMOBILIARIA** para que lleve a cabo su búsqueda. En este último caso, la agencia nos presentará distintas posibilidades de compra para que nosotros elijamos. En este caso hay que tener en cuenta:
- Que la Agencia Inmobiliaria es un intermediario entre el vendedor y el comprador, y lo que hace es poner a ambos en contacto para que, si les conviene, firmen un contrato de compraventa. Por tanto, debemos saber que quien vende **no es la agencia inmobiliaria, sino el propietario de la vivienda, o la empresa promotora**.
- Que la Agencia generalmente contrata sus servicios al vendedor, de modo que será éste el que habrá de satisfacer sus honorarios.
- Que la Agencia Inmobiliaria podrá prestar servicios de gestión, de modo que nos ofrezca una determinada financiación hipotecaria, la firma de la escritura en un notario determinado, o la gestión del pago de los impuestos y presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad. Tales servicios no son **en ningún caso obligatorios** para el comprador, que podrá prescindir de ellos.
- **EN TODO CASO**, antes de firmar contrato alguno o de desembolsar cantidad alguna de dinero, deberemos:

1 Examinar las características físicas de la vivienda

Para ello es imprescindible llevar a cabo una visita personal a la vivienda que se ofrece en venta, acudiendo a verla, comprobando que coincide con lo ofertado, la calidad de sus materiales, el estado de sus instalaciones, su grado de conservación, luminosidad, vistas, entorno del que disfruta, ruidos, acceso a medios de transporte, etc. Cualquier anomalía, no dude en ponerla en conocimiento del vendedor, o del personal de la agencia que le enseñe la vivienda, y si no le convencen sus explicaciones hágase acompañar por un profesional (arquitecto, aparejador).

Cuando la primera información relativa a la vivienda que podamos comprar resulte de folletos informativos, será necesario tener en cuenta:

- Que el comprador podrá exigir del vendedor los servicios, instalaciones y formas de pago que se incluyen en la oferta, promoción y publicidad de la vivienda, aunque no se hagan constar en la letra del contrato que posteriormente se firme.
- Las empresas que lleven a cabo actividades de oferta, promoción y publicidad de viviendas deberán tener a disposición del público la información siguiente:
  - el nombre, razón social, domicilio y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Mercantil del vendedor.
  - Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas, calefacción y garantía de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.
  - Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
  - Certificado de eficiencia energética con referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos acústicos y térmicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
  - Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
  - Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
  - Precio total de la vivienda y servicio accesorios y forma de pago.

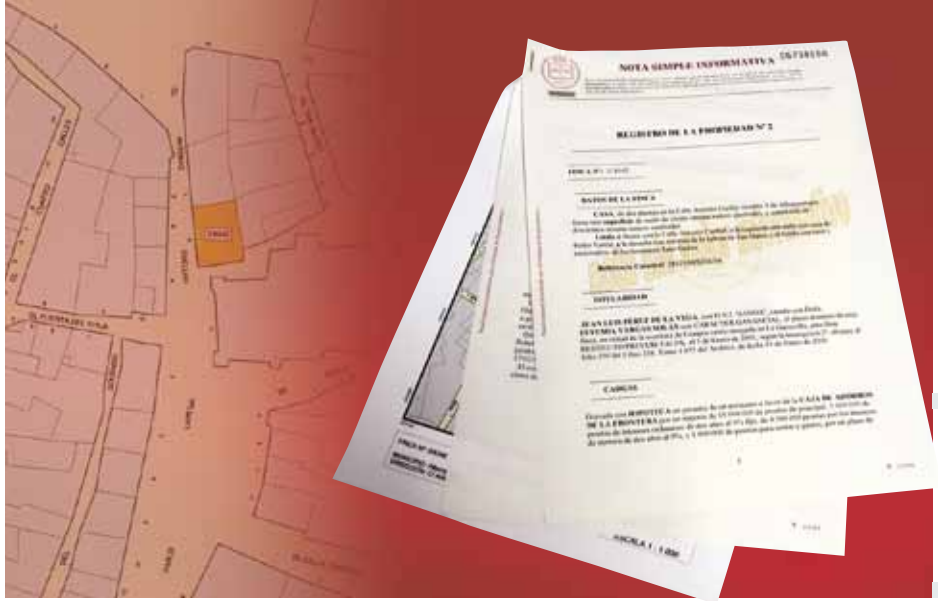
2 Examinar la situación jurídica de la vivienda

Para conocer bien la vivienda que vamos a adquirir no sólo es preciso visitarla, sino que además es imprescindible conocer cuál es su situación jurídica, es decir, **AVERIGUAR**:

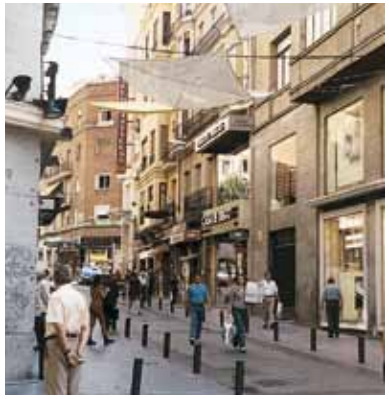
- A quién pertenece, y por tanto, quién o quiénes son sus propietarios.
- Si existen cargas o gravámenes sobre la misma, es decir, si existen hipotecas, embargos u otras cargas que la afecten.
- Si existen inquilinos o poseedores de la misma.
- Si está sujeta a algún régimen especial, como ocurre con las Viviendas de Protección Oficial.
- En caso de tratarse de un piso en comunidad de propietarios, si está al corriente en el pago de las cuotas de comunidad.
- Si se ha pagado por ella el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la antigua Contribución Urbana.
- Tratándose de viviendas en construcción o nuevas, si se ha contratado por el promotor un seguro que cubra los daños que se puedan producir por defectos estructurales del edificio.
- Tratándose de Viviendas de Protección Oficial (VPO), o de Precio Tasado (VPT), si existe alguna prohibición de disponer sobre la misma, o si existen derechos de tanteo y de retracto a favor de la Administración Pública.

Para conocer tales circunstancias nos hemos de dirigir al **REGISTRO DE LA PROPIEDAD** en el que la vivienda esté inscrita. La información podremos solicitarla nosotros mismos, o lo podrá hacer por nosotros el vendedor, la agencia inmobiliaria, o un gestor administrativo. En todo caso, **la información registral habrá de ser solicitada antes de entregar cantidad o firmar contrato alguno**. Veamos cómo solicitar la información registral:

- La información podrá ser solicitada en cualquiera de los Registros de la Propiedad de España, presentando una solicitud
  - Personalmente
  - Por fax
  - Por correo ordinario
  - Por correo electrónico
- También puede solicitar información de los Registros de la Propiedad en el Portal corporativo del Colegio de Registradores de España: **www.registradores.org.** Si prefiere recibir la nota simple en inglés, puede usar el nuevo portal para usuarios internacionales: **https://buyingahouse.registradores.org** tras cumplimentar un formulario de consulta, la misma será redirigida al registro competente. Una vez emitida y traducida la nota simple le será entregada por medios electrónicos. Podrá efectuar el pago con las principales tarjetas de crédito.
- En el Servicio de Consumidores del Colegio de Registradores, en el teléfono gratuito 900 10 11 41, en la página web **www.registradores.org** así como en la dirección de correo electrónico **consultas@registradores.org**, podrá obtener información acerca de los Registros en cuya demarcación se hallan las distintas calles de las ciudades y pueblos, de las direcciones, teléfonos y números de fax de los Registros, así como de sus direcciones de correo electrónico y, en general, acerca de cualquier otra cuestión de carácter registral.



Una de las formas de obtener información registral es solicitar una nota simple, que incluye las circunstancias esenciales relativas a la descripción, dominio y cargas de la finca.



Para conocer bien la vivienda que vamos a adquirir no sólo es preciso visitarla, sino que además es imprescindible conocer cuál es su situación jurídica, averiguando, entre otras cosas, a quien pertenece, los gravámenes sobre la misma, si está sujeta a algún régimen especial, si está al corriente en el pago de las cuotas de comunidad y en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o si existe alguna prohibición de disponer sobre la misma.

- La información registral podrá obtenerse en forma de:
  - **Nota simple informativa**, que incluirá la descripción de la vivienda, situación de la misma, superficie, anejos, cuota de participación en la propiedad horizontal, régimen administrativo que pudiera afectarle (si se trata de una vivienda de protección oficial), hipotecas que puedan gravarla, con expresión de la responsabilidad hipotecaria por principal, intereses y costas, y plazo de duración, embargos, servidumbres, posibles litigios sobre la propiedad, afecciones fiscales y, en general, cualquier circunstancia que afecte a la propiedad de la vivienda. La nota informativa sólo tiene valor informativo de suerte que no podrá ser utilizada en juicio para justificar la inexistencia de cargas o gravámenes –todo ello sin perjuicio de la responsabilidad del registrador por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición–.
  - **Certificación de dominio y cargas**, la cual puede tener un contenido más amplio que el de la nota simple, en cuanto podrá incluir, si así se solicita y se justifica un interés en su conocimiento, la reproducción literal de las inscripciones, o información acerca del historial no vigente de la finca. Por ser un documento público, firmado por el registrador, la certificación permitirá acreditar en juicio, y frente a terceros, la libertad o gravámenes de una determinada finca.

Podrá solicitarse del registrador un informe escrito acerca de la situación registral de la finca, o bien, asesoramiento verbal sobre cuestiones relativas a la situación registral de la finca.

- Podrá asimismo solicitarse del registrador un informe escrito acerca de la situación registral de la finca.
- O solicitar del registrador asesoramiento verbal, dado que éste está obligado a informar verbalmente de cuestiones relativas a la situación registral de las fincas, asesoramiento que en todo caso será gratuito, y al que el registrador deberá dedicar al menos dos horas diarias.

En todo caso se ha de tener en cuenta que la información registral se suministrará de conformidad con lo previsto en la Legislación sobre Protección de Datos de Carácter Personal.

Además de consultar la situación de la vivienda en el Registro, es preciso que el vendedor nos suministre cierta **documentación complementaria**, que en todo caso debemos exigir:

- La copia autorizada de la escritura pública en la que se formalizó su adquisición, si se trata de viviendas de segunda mano.
- El recibo del que resulte el pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, de la antigua contribución urbana.
- Una certificación expedida por el secretario de la comunidad de propietarios, de la que resulte que la vivienda que vamos a adquirir se halla al corriente en el pago de las cuotas de comunidad.
- La manifestación formal y en documento público, de que no existen constituidos sobre la vivienda que vamos a adquirir contratos de alquiler.

Tratándose de la adquisición de viviendas por extranjeros, puede entrar en juego la legislación relativa a la defensa nacional. Las restricciones sólo se aplican a los extranjeros NO COMUNITARIOS, sean o no residentes en España y se dan en los supuestos de adquisiciones en determinadas zonas –así, los términos municipales situados en Cartagena, Estrecho de Gibraltar, Bahía de Cádiz, Galicia, zonas fronterizas con Portugal o Francia, las Islas y Ceuta y Melilla-. En las zonas estratégicas se exige autorización militar previa para que los extranjeros puedan adquirir la vivienda. Además, es obligatoria la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

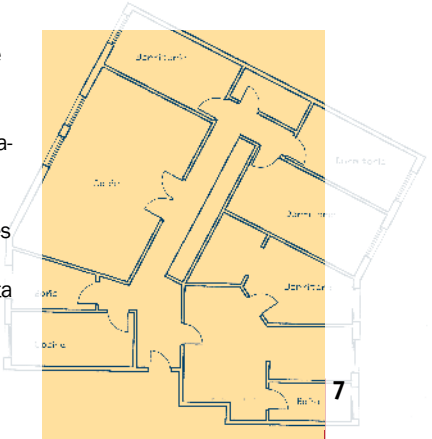
La compra de viviendas sobre plano

El examen de la situación física y jurídica de la vivienda que pretendemos adquirir se hace más complejo en aquellos casos en los que adquirimos sobre plano, es decir, en aquellos casos en los que **la vivienda de que se trata todavía no ha sido construida**. En tal caso, la única descripción a la que podremos acceder será la que resulte del plano que el promotor nos muestre, y la vivienda sólo existirá si el promotor cumple su obligación de edificar de acuerdo con lo establecido en los planos sobre los que se celebró el contrato.

POR ELLO, PARA EL CASO DE QUE HAYAMOS COMPRADO SOBRE PLANO, no deberemos firmar contrato alguno, ni entregar cantidad alguna a cuenta del precio sin previamente comprobar lo siguiente:

- ☐ Que la promotora con la que estamos contratando existe, y que la persona que va a firmar en su nombre está facultada para ello. A tal fin **deberemos consultar el Registro Mercantil**, donde la empresa promotora deberá estar inscrita, y ello, acudiendo a cualquier Registro Mercantil, o a través de la página **www.registradores.org**, desde la que se puede obtener información acerca de la inscripción de la sociedad, cargos de administración, apoderados y estatutos. La consulta puede ser realizada desde el propio domicilio y se obtendrá la información *on line*, de forma inmediata y a través de Internet. El abono de los honorarios se realiza mediante un cargo en tarjeta de crédito. Tal comprobación, conveniente en todo caso, se hace imprescindible en casos de ventas sobre plano.
- ☐ Que el solar sobre el que se va a llevar a cabo la edificación está inscrito a nombre de la sociedad promotora con la que contratamos, de forma que aquella sea su propietaria. A tal efecto se habrá de **consultar el Registro de la Propiedad** en los términos antes señalados.
- ☐ Que la edificación que se va a levantar ha sido autorizada por el Ayuntamiento, mediante la concesión de la correspondiente licencia. La comprobación de tal circunstancia podrá obtenerse a través del Registro de la Propiedad, pues si consta inscrita en el Registro la descripción del edificio futuro es porque previamente se ha justificado ante el registrador la existencia de la licencia, y el inicio de las obras de acuerdo con el proyecto aprobado. En caso de que en el Registro no conste todavía la descripción del edificio será necesario acudir al Ayuntamiento para comprobar que sobre el solar de que se trate se puede construir.
- ☐ Si antes de llevarse a cabo la construcción del edificio nos exigen la firma de un contrato privado y el abono de cantidades a cuenta del precio, se habrá de tener en cuenta:
- ☐ Que si el contrato incluye cláusulas abusivas éstas se tendrán por no puestas, aunque el comprador las haya firmado, y se considerarán nulas. Son tales, aquellas que permiten al promotor realizar posteriores modificaciones en el proyecto sin que lo consienta el comprador, las que establecen la renuncia del comprador al derecho a elegir notario, las que establecen la obligación del comprador a subrogarse en el préstamo hipotecario contratado por el promotor, las que le obligan a contratar servicios accesorios, la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al profesional (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación), la que imponga al consumidor el pago de tributos en los que

En caso de que la vivienda que queramos comprar no haya sido construida, la única descripción a la que podremos acceder será la que resulte del plano que el promotor nos muestre, pues la vivienda sólo existirá si éste cumple su obligación de edificar de acuerdo con lo establecido en los planos sobre los que se celebró el contrato.



Una vez finalizada la construcción, y antes de firmar la escritura de compraventa, deberemos exigir del vendedor que justifique que la obra ha sido terminada de acuerdo con la descripción establecida en el plano.

En la búsqueda del préstamo hipotecario habremos de tener en cuenta que el banco a quien solicitemos el préstamo exigirá para dárnoslo que tengamos la vivienda inscrita a nuestro nombre.

el sujeto pasivo es el profesional o la que le imponga los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

- En caso de que se entreguen cantidades al promotor, se podrá exigir de éste que justifique que las ha depositado en una cuenta especial de la que sólo podrá disponer para llevar a cabo la construcción, y que se contrate un seguro o se constituya un aval que asegure su devolución más un seis por ciento para el caso de que no se lleve a cabo la construcción o se retrase la entrega.
- Una vez finalizada la construcción, y antes de firmar la escritura de compraventa, deberemos exigir del vendedor que justifique que la obra ha sido terminada de acuerdo con la descripción establecida en el plano, y que se ha contratado un seguro que cubra los daños que al comprador se le pudieran producir por defectos en la construcción. Tales circunstancias podrán comprobarse a través de una consulta al Registro de la Propiedad, pues si consta inscrita la terminación de la edificación, es porque previamente se ha justificado al registrador la existencia de un certificado de final de obra conforme con el proyecto aprobado, y la contratación de los seguros. **Por ello, antes de firmar la escritura, es preciso comprobar que se ha inscrito la terminación de la obra en el Registro de la Propiedad.**

3 ¿Cómo buscar la financiación hipotecaria?

En la actualidad, la compra de una vivienda conlleva casi siempre la obtención de un préstamo hipotecario a través del cual financiar la adquisición. El banco prestamista abona el importe del precio al vendedor, y el comprador queda obligado a devolver al banco lo pagado, abonando un interés determinado. El banco garantiza la devolución con una hipoteca, la cual le permitirá exigir la venta de la vivienda en caso de que el comprador no atienda los plazos de devolución del préstamo, para de este modo cobrarse con el precio que se obtenga.

En la búsqueda del préstamo hipotecario a través del cual financiar la adquisición de la vivienda que compremos, habremos de tener en cuenta:

- Que el banco a quien solicitemos el préstamo exigirá para dárnoslo que tengamos la vivienda inscrita a nuestro nombre. Generalmente, la celebración del contrato de compraventa y la entrega del préstamo con la constitución de la garantía hipotecaria se producen de forma simultánea, de suerte que al tiempo del otorgamiento de la escritura acuden al notario el vendedor, el comprador y el apoderado del banco, que procederá a entregar el importe del precio al vendedor.
- Que los contratos de préstamo hipotecario son generalmente contratos de adhesión que incluyen condiciones generales, algunas de las cuales pueden ser abusivas. En este punto se ha de tener presente lo establecido por la legislación de protección de consumidores y usuarios.
- Puede ocurrir que la vivienda que vayamos a adquirir esté gravada con la hipoteca que constituyó el vendedor para financiar su adquisición o, si se trata de vivienda nueva, con la hipoteca que constituyó el promotor para financiar la construcción. En tales casos es importante saber que **el comprador no está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario contratado por el vendedor, sino que podrá exigir que se cancele la hipoteca anterior, y obtener un nuevo préstamo hipotecario de otra entidad que le ofrezca mejores condiciones.**
- En aquellos casos en los que vayamos a subrogarnos en el préstamo contratado por el vendedor o promotor, hemos de tener en cuenta:
  - Que deberemos exigir al vendedor la presentación de una certificación expedida por el banco acreedor, de la que resulte la cantidad que se halla pendiente de pago.
  - Que podremos solicitar del banco que tenga la hipoteca del vendedor o promotor una mejora en el tipo de interés y en las condiciones del plazo, y que en caso de negarse a ello, podremos solicitar de otro banco o entidad tales condiciones, de modo que la nueva entidad pague a la anterior el importe pendiente de pago y se coloque en su lugar como acreedora, con las nuevas condiciones más ventajosas. Tales operaciones resultan prácticamente gratuitas en cuanto están exentas de impuestos, y los honorarios notariales y registrales y las comisiones que pueden cobrar los bancos por llevarlas a cabo están muy reducidas por ley. ■

2 La firma del contrato

La firma del contrato de compraventa supone generalmente la entrega, por un lado, de la vivienda y, por otro, del pago del precio por el comprador.

La firma del contrato de compraventa supone la prestación formal del consentimiento y, con ello, la entrega, por un lado, de la vivienda, a través de la entrega de llaves y, por otro, del pago del precio, ya por el comprador, ya por el banco que financie la operación a través del préstamo hipotecario. Por tanto, es el momento en el que ya no podemos echarnos atrás. Es por ello que conviene darle la mayor formalidad posible, y tener en cuenta:

- Que el contrato puede formalizarse en un **documento privado**, sin intervención de un notario y con la sola intervención del vendedor y el comprador. Ello sólo será posible cuando la venta no se financie con préstamo hipotecario, pues éste precisa en todo caso de una escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Es por ello que la compraventa de viviendas generalmente se formaliza en escritura pública. No obstante, en casos de ventas sobre plano se suele acudir al contrato privado para formalizar la entrega de cantidades a cuenta del precio, y la obligación de construir y entregar.

  Es importante saber que, otorgado un documento privado, cualquiera de las partes podrá exigir a la otra que se proceda a su elevación a documento público, pudiendo, en caso de que la otra parte se niegue, solicitar la intervención judicial. Hay que tener en cuenta que para inscribir la compra en el Registro de la Propiedad será siempre necesario el otorgamiento de escritura pública.

- La regla general es que el contrato de compraventa de viviendas se formalice en **escritura pública**, documento público autorizado por el notario, quien recoge la voluntad de las partes, emite juicio de identidad y capacidad de las mismas, redacta el documento conforme a lo querido por ellas o según la minuta por ellos presentada y ajustándose a los requisitos legales, y hace a las partes las advertencias correspondientes a las obligaciones que a cargo de cada una de ellas resultan de la celebración del contrato.

La intervención del notario dará **autenticidad** al contenido del documento, de modo que lo que ante el notario declaren y hagan el comprador, el vendedor y, en su caso, el banco que conceda el préstamo hipotecario, será recogido en la escritura, la cual servirá de prueba frente a todos del hecho que motiva su otorgamiento y de su fecha, y ninguna de las partes podrá negar frente a la otra que hizo las declaraciones que constan en la escritura.

El otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la vivienda, y generalmente el importe del precio se entrega al vendedor en presencia del notario. El notario deberá identificar en la escritura el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, la cuantía, así como los medios de pago empleados –p. ej. metálico, cheque bancario nominativo o al portador, transferencia bancaria, ingreso o domiciliación en cuenta...–. En el caso de que el precio haya sido

Es importante saber que, otorgado un documento privado, cualquiera de las partes podrá exigir a la otra que se proceda a su elevación a documento público, pudiendo, en caso de que la otra parte se niegue, solicitar la intervención judicial.

Cualquiera que haya sido la forma de celebración del contrato, el vendedor queda obligado por los vicios o defectos ocultos de la vivienda, aunque los ignorase, pudiendo el comprador optar entre desistir del contrato o rebajar una cantidad proporcional del precio.

satisfecho con anterioridad al momento del otorgamiento de la escritura, el notario hará constar la fecha o fechas en que se hizo y el medio de pago empleado en cada una de ellas. Antes de autorizar la escritura el notario pedirá al Registro de la Propiedad una nota simple que acredite la titularidad y cargas de la finca, e inmediatamente después de haberse firmado, si las partes no dicen lo contrario, remitirá al Registro de forma telemática la escritura autorizada, evitando así que, ya celebrado el contrato, el comprador pudiera quedar afectado por algún embargo o carga del vendedor que accediera al Registro con posterioridad a la compra.

Es importante saber que la **elección del notario** corresponde en principio a quien vaya a satisfacer sus honorarios, y si el vendedor es un empresario y el contrato se celebra bajo concidiones generales de contratación, como ocurre cuando se compra a una promotora, o cuando contratamos un préstamo hipotecario, la elección corresponde al adquirente.

Finalmente hemos de señalar que cualquiera que haya sido la forma de celebración del contrato, el vendedor queda obligado por los vicios o defectos ocultos de la vivienda, aunque los ignorase, pudiendo el comprador optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio a juicio de peritos. Concretamente, el vendedor responderá en el caso de que no se cumplan los objetivos de calidad en el espacio interior habitable fijados por el Gobierno con arreglo a la legislación vigente. Además, el promotor, el constructor y la dirección técnica del edificio responden solidariamente frente a los compradores y frente a terceros adquirentes por los daños causados por los defectos constructivos estructurales durante un plazo de diez años, por daños que resulten de defectos que afecten a la habitabilidad del edificio durante un plazo de tres años, y por daños causados en defectos de acabado por plazo de un año, estando además obligados a contratar los correspondientes seguros. ■

Antes de autorizar la escritura el notario pedirá al Registro de la Propiedad una nota simple que acredite la titularidad y cargas de la finca, e inmediatamente después de haberse firmado, si las partes lo solicitan, remitirá al Registro una comunicación en la que se exprese que la escritura ha sido autorizada, evitando así que, ya celebrado el contrato, el comprador pudiera quedar afectado por algún embargo o carga del vendedor que accediera al Registro con anterioridad a la compra.

El pago de los impuestos

Los impuestos a pagar serán distintos según se trate de la compra de una primera vivienda, realizada directamente al promotor, o de la compra de viviendas de segunda mano.

Antes de comprar, es importante tener en cuenta que la celebración de cualquier contrato de compraventa conlleva la obligación de pagar impuestos, por lo que conviene cuantificar anticipadamente la cantidad a pagar. El precio que figure en la escritura de compraventa constituirá la base sobre la cual se calcule la cuota del impuesto a pagar, aunque si dicha cantidad es inferior al valor real, Hacienda girará una liquidación complementaria por la diferencia.

Los impuestos a pagar serán distintos según se trate de la compra de una primera vivienda, realizada directamente al promotor, o de la compra de viviendas de segunda mano.

COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS: El comprador deberá abonar al vendedor el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y en Canarias del Impuesto General Indirecto Canario. Dicho impuesto se abonará al vendedor, a quien se entregará junto con el precio de venta. Además, el comprador habrá de pagar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que será el 0,5% (la Comunidad Autónoma competente puede haber establecido un tipo de gravamen diferente), sobre el valor declarado en la escritura pública. El pago de este impuesto habrá de ser autoliquidado en un impreso oficial, e ingresado en una cuenta de la Hacienda Pública, a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras.

COMPRA DE VIVIENDAS USADAS: En aquellos casos en que compramos viviendas usadas al propietario de las mismas, el impuesto a pagar no será el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), sino el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que se abona a la Comunidad Autónoma en la que se encuentre la vivienda adquirida, mediante la autoliquidación de su importe en un impreso oficial, e ingreso de aquel en una cuenta de la Hacienda Pública a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras. Importe: su cuantía se fija por aplicación del tipo de gravamen del 6% (la Comunidad Autónoma competente puede haber establecido un tipo de gravamen diferente) sobre el valor declarado en la escritura pública.

LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO está sujeta al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, por una cuota resultante de la aplicación del tipo de gravamen del 0.5% (la Comunidad Autónoma competente puede haber establecido un tipo de gravamen diferente) sobre el total importe de la responsabilidad hipotecaria, es decir, no de la cantidad efectivamente prestada, si no de la cantidad garantizada para la devolución del principal, de los intereses y de las costas de ejecución.

Las escrituras de novación, subrogación y cancelación de préstamos hipotecarios están exentas de impuestos. Finalmente hemos de tener en cuenta que en caso de que compremos Viviendas de Protección Oficial (VPO), los tipos fiscales estarán generalmente reducidos. ■

¿Quién gestiona el pago de los impuestos?

La gestión del pago de los impuestos, es decir, la obtención de los impresos de autoliquidación, el cálculo de la cuota, el ingreso de su importe en la entidad correspondiente, y la presentación del impreso con el pago hecho en la oficina de Hacienda podrá ser realizado bien por el propio comprador, bien por una gestoría, bien por la notaría en la que se haya otorgado la escritura si presta servicios de gestión. La elección del sistema corresponde al comprador, quien debe saber:

- **Que el lugar donde se ha de presentar el impreso de autoliquidación de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales en caso de compra de vivienda usada, y de Actos Jurídicos Documentados, en caso de compra de vivienda nueva, es:**
  - **La Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma respectiva, si se trata de capitales de provincia,**
  - **La Oficina Liquidadora de Distrito, que se lleva en los Registros de la Propiedad, si se trata de poblaciones que no son capital de provincia.**
- **Que el pago de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados ha de realizarse en el plazo de 30 días hábiles (o el plazo que tenga establecido la Comunidad Autónoma competente) a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura. Los retrasos darán lugar a que se impongan recargos.**
- **Que el pago de los referidos impuestos es necesario para que pueda llevarse a cabo la inscripción del derecho adquirido en el Registro de la Propiedad.**

4 La inscripción en el Registro de la Propiedad

La inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria para que el comprador quede plenamente protegido en el derecho que ha adquirido y pueda obtener un préstamo hipotecario.

Una vez hemos firmado la escritura de compraventa y la de préstamo hipotecario, y ya pagados los impuestos, todavía queda un último trámite, que consiste en la inscripción del derecho que hemos adquirido en el Registro de la Propiedad. Dicha inscripción es necesaria para:

- Que el comprador quede plenamente protegido en el derecho que ha adquirido, pues sólo si inscribe su derecho en el Registro:
  - Será considerado como único y verdadero propietario mientras no se declare lo contrario en sentencia judicial.
  - Quedará protegido frente a los acreedores del vendedor.
  - Quedará protegido frente a cargas ocultas que pudieran afectar a la vivienda.
  - Podrá obtener protección judicial de su derecho en caso de que sea discutido por otros o se perturbe su posesión.
  - Una vez haya inscrito su derecho, ya nadie podrá adquirir con eficacia ningún derecho sobre su vivienda sin obtener previamente su consentimiento.
- Que el comprador pueda obtener un préstamo hipotecario con el que financiar la adquisición de la vivienda, pues sólo si el comprador inscribe su derecho de propiedad podrá el Banco inscribir la hipoteca que le garantiza la devolución del préstamo.
- Además, una vez se ha realizado la inscripción en el Registro, éste comunica al Catastro el cambio de titularidad de la vivienda, de modo que el siguiente recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sea ya girado a nombre del comprador.

Por todo lo anterior es esencial, según ya hemos explicado, que sólo compremos a aquella persona que en el Registro de la Propiedad aparece como propietario de la vivienda o del solar sobre el que se va a edificar, que comprobemos si existe algún embargo, hipoteca u otra carga en su historial registral, y que, una vez hayamos firmado la escritura, procedamos a la inscripción de nuestro derecho en el Registro. ■

¿Quién gestiona la inscripción?

Para que pueda inscribirse el derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad, es preciso que se presente en la Oficina Registral en cuyo territorio se encuentre la vivienda adquirida:

- **Copia autorizada de la escritura pública de venta.**
- **Impreso de Autoliquidación del Impuesto del que resulte que se ha efectuado el ingreso de la cantidad autoliquidada.**
- **Último recibo del IBI, a fin de poder hacer constar en el Registro la referencia catastral de la vivienda.**

La presentación de tales documentos puede realizarse

- **Directamente por el comprador.**
- **Por una gestoría.**
- **Por la Notaría, si presta servicios de gestión.**

En todo caso es preciso saber que una vez presentado el documento en el Registro, la inscripción habrá de ser practicada dentro de los quince días hábiles siguientes. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. El registrador comprobará que el contrato se ha celebrado con todos los requisitos que establece la ley para que tenga plena eficacia y pueda acceder al Registro el derecho de propiedad del comprador, y si entiende que el documento tiene algún defecto que impide su inscripción (defectos de forma, falta de capacidad de las partes, falta de adecuación al contenido del Registro, etc.), habrá de notificarlo de forma fehaciente al presentante del documento y al notario autorizante.

Podrán subsanarse los defectos preciados o, en caso de no estar de acuerdo con la calificación del registrador, podrá solicitarse la revisión de la calificación por el registrador que, según un cuadro aprobado reglamentariamente, debe sustituir al que calificó; sin perjuicio de ello, podrá presentarse el correspondiente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o impugnarse directamente la calificación negativa ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia correspondiente al lugar donde radique la vivienda.

5 Costes que genera la compra de una vivienda

La compra de una vivienda genera una serie de costes destinados a pagar al vendedor, a la agencia inmobiliaria, al notario, los gestores y al Registro de la Propiedad.

La compra de una vivienda genera una serie de costes para el comprador, que a veces no se sabe bien por qué ni a quien se pagan, y que incrementan de forma sensible el desembolso inicial que hay que realizar para adquirir la vivienda. Por ello conviene distinguir:

¿A quién debo pagar?

- **Al vendedor**, el precio de compra de la vivienda. En caso de que antes del otorgamiento de la escritura hayamos entregado una cantidad a cuenta del precio, o que hayamos entregado una señal, su importe habrá de descontarse de la cantidad a pagar en el momento de firmar el contrato. Puede ocurrir que para garantizar que la venta concluirá, se haya celebrado un contrato de arras, y para ello hayamos entregado una cantidad al vendedor. En tal caso, tal cantidad se descontará del precio a abonar a la firma, teniendo en cuenta que si el comprador decide no comprar, perderá la cantidad, y que si es el vendedor el que se echa atrás, deberá devolver la cantidad doblada.

- **A la Agencia Inmobiliaria**. Es importante tener en cuenta que quien debe pagarle sus servicios es aquella parte que los haya contratado. Por tanto, si es el vendedor el que ha contratado a la Agencia, como generalmente ocurre, ésta sólo podrá exigir sus honorarios del vendedor, y nunca del comprador. Los honorarios que corresponda percibir a la Agencia Inmobiliaria únicamente se devengarán si efectivamente se efectúa la compraventa.

- **Al notario**. El notario cobrará los honorarios que según su arancel correspondan por la autorización de las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario. Es importante saber que por ley, el pago de tales honorarios corresponde al vendedor, en cuanto se refieran a la autorización de la escritura, y al comprador, en cuanto se refieran a la expedición de las copias de la escritura. El comprador sólo habrá de pagar la totalidad de los honorarios del notario si así lo pacta expresamente con el vendedor. El importe de los aranceles notariales se halla establecido por su arancel.

- **A los gestores**, el importe de sus servicios de gestión para el caso de que se hayan contratado. Es muy importante que exijamos la presentación de las facturas originales emitidas por el notario y el registrador, así como la carta de pago de los Impuestos, de modo que sepamos cuánto pagamos por cada servicio.

- **Al Registro de la Propiedad** habremos de pagar el importe de los honorarios correspondientes a la extensión de la inscripción de nuestro derecho y, si así se hubiera pactado, el importe de los honorarios correspondientes a la inscripción de la hipoteca. El importe de los aranceles registrales se halla establecido por un arancel, a disposición del usuario en cada oficina registral. Antes de realizar ningún pago exija usted la presentación de las facturas correspondientes, con desglose de los conceptos correspondientes, el IVA, y la identidad y NIF de quien la expide. En el caso de las expedidas por notarios y registradores, si no está de acuerdo con los conceptos por los que se le cobra, o con las cantidades, podrá presentar recurso contra ellos en los términos que establecen las normas que fijan su arancel. ■

Enlaces de interés

- Colegio de Registradores de España
  www.registradores.org
- Consejo General del Notariado
  www.notariado.org
- Agencia Estatal de Administración Tributaria
  www.aeat.es
- Dirección General del Catastro
  www.catastro.minhac.es
- Confederación Española de Organizaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios
  www.ceaccu.org
- Organización de Consumidores y Usuarios
  www.ocu.org
- Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional
  www.seopan.es
- Confederación de Consumidores y Usuarios
  www.cecu.es
- Asociación Hipotecaria Española
  www.ahe.es
- Asociación de Promotores y Constructores de España
  www.apce.es
- Consejo General de Gestores Administrativos Colegiados
  www.consejogestores.net
- Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España
  www.consejocoapis.org

Comunidades Autónomas

- Andalucía
  www.juntadeandalucia.es
- Aragón
  www.aragob.es
- Asturias
  www.princast.es
- Cantabria
  www.gobcantabria.es
- Castilla y León
  www.jcyl.es
- Castilla-La Mancha
  www.jccm.es
- Cataluña
  www.gencat.es
- Extremadura
  www.juntaex.es
- Galicia
  www.xunta.es
- Islas Baleares
  www.caib.es
- Islas Canarias
  www.gobiernodecanarias.org
- La Rioja
  www.larioja.org
- Madrid
  www.madrid.org
- Murcia
  www.carm.es
- Navarra
  www.navarra.es
- País Vasco
  www.euskadi.net
- Comunidad Valenciana
  www.gva.es
- Ceuta
  www.ciceuta.es
- Melilla
  www.camelilla.es

Edita: Colegio de Registradores de España