



¿Qué debería saber antes de adquirir una vivienda?

El notario le asesora

Con este folleto deseamos ofrecerle información útil sobre las **gestiones iniciales** que se suelen realizar antes de comprar un inmueble y sobre las ventajas de hacerlo ante notario y en escritura pública. También encontrará algunas pautas relevantes en materia de **préstamos hipotecarios**.

www.notariado.org



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIO

La compra de una vivienda es la inversión más importante en la vida de la mayoría de ciudadanos, por lo que si está pensando en adquirir un inmueble, los notarios podemos explicarle los pasos a seguir. No dude en consultarnos y, sobre todo, no firme ningún documento sin contar con el asesoramiento adecuado, especialmente antes de la entrega de dinero, aunque sea en forma de señal. Le resumimos determinados aspectos a tener en cuenta:

Pasos preliminares

Previamente a la elaboración de la escritura pública de compraventa se suele firmar un contrato privado entre el comprador y el vendedor. El documento privado no es obligatorio ni inscribible en el Registro, pero la ley lo considera un contrato válido y obliga a cumplir todo lo que en él se recoja.

Por tanto, si va a comprar un inmueble, es importante asesorarse convenientemente antes de firmar nada. Aunque el notario no intervenga directamente, sí puede ayudarle a resolver sus dudas jurídicas.

En el documento privado se deben tener en cuenta algunas cuestiones importantes:

- **Quién firma por la parte vendedora.** Cuando vende un promotor, firma el administrador o el apoderado de la sociedad. Si es una venta entre particulares, deben firmar todos los propietarios, y si es vivienda ganancial o familiar, ambos cónyuges.
- **Estado de cargas de la vivienda.** Es fundamental comprobar si la vivienda está libre de cargas, si tiene hipoteca, si pesan embargos sobre ella, o si existe alguna limitación en los estatutos de la comunidad de propietarios. Puede solicitar directamente al Registro de la Propiedad una **nota simple informativa** o hacerlo a través de una notaría. En ocasiones hay que solicitar al ayuntamiento un certificado de legalidad urbanística por si existe algún tipo de afectación que no consta en el Registro de la Propiedad.
- **Cuotas de la comunidad de propietarios.** Antes de la compra asegúrese de que la vivienda está al corriente de pagos y gastos, ya que en ciertos casos la ley obliga al comprador a hacerse cargo de ellos.
- **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 estén documentadas. Esto es contrario a la ley y puede perjudicarlo.
- **Arras.** Cuando se firma el contrato privado suele darse una cantidad como parte del pago del precio total o “señal” -conocida como arras- que vincula a ambas partes. Las más habituales son las **penitenciales**, que permiten desligarse del contrato antes de la firma de la escritura. Si es el comprador el que anula el acuerdo, perderá la cantidad entregada, mientras que si lo hace el vendedor, tendrá que devolver el doble de lo recibido.

Si se trata de una vivienda en construcción, el comprador tiene derecho a exigir un aval por la cantidad entregada para que, en caso de no cumplirse el plazo convenido para la entrega del inmueble, se la devuelvan junto con los intereses que le correspondan.

- **Gastos de la compraventa.** Si las partes no pactan nada, o si indican en el contrato que sea “según ley”, se aplicará la legislación de la comunidad autónoma competente.
 - No obstante, en el documento privado se suele pactar quién asume los gastos, incluido que todos los pague el comprador, excepto la plusvalía que por ley corresponde al vendedor. Si vende un promotor, **está prohibido que el comprador asuma gastos que por ley deben ser abonados por el vendedor.**

La escritura pública de compraventa

La escritura pública no es obligatoria para comprar o vender un inmueble, salvo que se contrate un préstamo hipotecario para adquirirlo. Sin embargo, la inmensa mayoría de los ciudadanos elige acudir al notario para realizarla por su **fehaciencia** y **seguridad jurídica**.

- **La escritura pública es fehaciente.** Los otorgantes de una compraventa declaran ante notario su voluntad de comprar y vender y las condiciones de la compraventa. El notario, funcionario público, da fe o autenticidad de estas declaraciones en la escritura de modo que ninguna de las partes podrá negar ante la otra lo que han manifestado. **La escritura pública es prueba privilegiada ante los tribunales.**
- **La escritura pública aporta seguridad jurídica.** El notario no se limita a dar fe. Su actuación profesional proporciona seguridad jurídica mediante la verificación y comprobación de que los aspectos recogidos en el documento privado se ajustan a la legalidad.
- **En el acto de firma de la escritura pública, el notario:**
 - Comprueba la identidad, capacidad y legitimación de vendedor y comprador
 - Expone el estado de cargas que pesan sobre la vivienda
 - Confirma el pago de las cuotas de la comunidad
 - Solicita el justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el número de referencia catastral de la vivienda para comprobar su correspondencia con la escritura del vendedor, advertir a las partes de las discrepancias y cambiar la titularidad de los próximos recibos del IBI
 - Notifica a las partes sus obligaciones legales y en especial los deberes fiscales derivados de la compraventa
 - Explica el reparto de los gastos de la operación entre las partes
 - Gestiona, si las partes lo piden, el pago de los diferentes gastos que conlleva la escritura pública

Trámites posteriores

Una vez firmada la escritura de compraventa se deben seguir los siguientes pasos:

- **Pago de impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad.** Si va a realizar personalmente esas gestiones, consulte en la notaría los plazos a fin de evitar sanciones o pérdida de derechos. Puede optar también por encargar su tramitación al notario, que procederá al envío al Registro de la Propiedad de una copia electrónica autorizada de la escritura para su inscripción. Posteriormente, le entregará una copia autorizada de la escritura en papel oficial con todos los justificantes y facturas.

- **Suministros.** No olvide poner a su nombre los suministros que afecten a la nueva vivienda.
- **Documentación y facturas.** Conserve todos los documentos, justificantes, garantías y facturas originales sobre su adquisición.

No acepte recibos globales; reclame las facturas originales del notario, gestor y registro de la propiedad, así como de la carta de pago de impuestos.

Gastos derivados de la compraventa de una vivienda

Minuta notarial: Es la factura del notario por sus honorarios, fijados por el Gobierno mediante arancel. Son los mismos para todos los notarios.

Minuta registral: Es la factura del registrador de la propiedad por inscribir la escritura; también los establece el Gobierno mediante arancel y son idénticos para todos los registros.

Minuta gestoría: Es la factura del gestor cuando realiza los trámites. También tiene derecho a hacerlos usted mismo o encargárselos a la notaría.

Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, también conocido como Plusvalía Municipal. Por ley lo paga el vendedor, que puede conocer su importe informándose en el ayuntamiento al que pertenezca la finca.

Otros impuestos: Por ley los paga el comprador.

IVA: Por una vivienda de nueva construcción tendrá que pagar el 10 por ciento de IVA sobre el precio de venta. Si se trata de otro tipo de inmueble, el IVA es del 21 por ciento.

AJD: Si se trata de una vivienda de nueva construcción deberá pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), cuyo tipo oscila según la comunidad autónoma entre el 1% y el 1,5%.

TPO: Si la vivienda es de segunda mano tendrá que pagar el impuesto de Transmisiones Patrimoniales (TPO), cuyo tipo oscila según la comunidad autónoma entre el 6% y el 10%.

IRPF: Finalmente, el vendedor deberá tener en cuenta la ganancia patrimonial en su IRPF que puede ser hasta del 27%.

Y recuerde...

- El comprador tiene derecho a elegir el notario que desee para que redacte y autorice la escritura pública.
- El notario le asesorará de forma imparcial, velando siempre por la parte más débil, que suele ser el comprador.
- No firme nada que no entienda o de lo que no esté plenamente convencido porque una vez firmada la escritura, no puede volverse atrás. Ante cualquier duda, pregunte siempre al notario.

Préstamos hipotecarios

Muchas de las personas que deciden comprar una vivienda tienen que solicitar un préstamo hipotecario. Recuerde que el comprador tiene derecho a elegir el notario.

Antes de solicitar un préstamo hipotecario es necesario:

- 1 Decidir qué cantidad pedir.** Además del precio de la compra, hay que tener en cuenta los gastos citados en el anterior recuadro y los gastos del préstamo hipotecario, como por ejemplo la tasación, la comisión de apertura (si la hubiera), la gestoría, los impuestos, etc.

Se recomienda que las cuotas mensuales no superen el 35% de los ingresos de quienes soliciten el préstamo, pues hay que tener en cuenta que los ingresos pueden cambiar con los años y que las cuotas de los préstamos variables pueden subir.
- 2 Comparar ofertas de distintas entidades financieras** estudiando la información genérica de sus folletos informativos (Fichas de Información Precontractual), que se entregan gratuitamente a quien lo solicite. Es importante fijarse en la TAE, que es el tipo de interés anual que efectivamente se paga en un año, e incluye las comisiones que cobra la entidad financiera y los plazos del pago.
- 3 Analizar la Ficha de Información Personalizada.** Una vez elegida la entidad financiera, y antes de comprometerse con ella, esta le entregará sin coste alguno la Ficha de Información Personalizada en la que se detallarán las condiciones financieras del préstamo que le ofrecen.
- 4 Pedir una oferta vinculante.** Solicitado el préstamo y realizada la tasación, es conveniente pedir a la entidad financiera una oferta vinculante con todas las condiciones financieras del contrato. La oferta vinculante tendrá un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega. Si se hace al mismo tiempo que la Ficha de Información Personalizada y coinciden en su contenido, ambas pueden entregarse en un único documento.

Escritura del préstamo hipotecario

- Aceptada la oferta vinculante, la entidad financiera remitirá la documentación al notario elegido por el comprador para que prepare la escritura de compraventa y la escritura del préstamo hipotecario.
- Es importante recordar que el comprador dispone en la notaría de tres días hábiles antes de la firma de las escrituras para examinarlas a fondo con asesoramiento del notario y pedir aclaraciones y cambios a la entidad financiera si fuera necesario.
- La entrega del préstamo suele producirse de forma simultánea con la firma de la escritura de compraventa.
- Tras la firma, el notario enviará al registro de la propiedad una copia auténtica electrónica autorizada de las escrituras de venta y del préstamo hipotecario.
- Cuando el préstamo se ha terminado de pagar, quedaría un último paso: la escritura pública de cancelación de la hipoteca. La firman solo los representantes de la entidad financiera a solicitud del deudor, quien tiene derecho a elegir el notario que la autorice y le asesore sobre los gastos, que correrán por su cuenta. Una vez firmada, se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Intereses y cláusulas

Interés

Es el precio que se paga por el préstamo. Es el resultado de aplicar un porcentaje al dinero que se debe en cada momento. El tipo de interés puede ser fijo o variable. Si es fijo -poco habitual- suele ser más alto que el variable. La ventaja es que siempre se sabe lo que se paga ya que no le afectarán las posibles bajadas o subidas de los tipos de referencia durante la vigencia del préstamo.

Sin embargo, la mayoría de personas se decantan por un interés variable referenciado a un índice (que generalmente es el Euribor) al que se añade un diferencial, que será el interés mínimo aplicable al préstamo en caso de que el índice de referencia pactado baje a cero.

Cláusulas

Tan importantes como el tipo de referencia y el diferencial son las cláusulas que algunas entidades incluyen en sus contratos, que limitan la variación del tipo de interés aplicable al préstamo. Estas cláusulas señalan un máximo (techo) y un mínimo (suelo). Es en el llamado “suelo” donde hay que poner especial atención porque cuando se alcanza, las bajadas del tipo de interés de referencia no se traducen en una disminución de las cuotas. Los notarios:

- Verificarán si se han establecido límites a la variación del tipo de interés, recogerán esa circunstancia en la escritura, y le explicarán de forma expresa y detallada sus efectos.
- Le informarán de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en sus cuotas, y de los efectos de los periodos de carencia, si los hubiera, en el importe de las mismas.
- Comprobarán que las cláusulas no financieras incluidas en la escritura no implican comisiones o gastos que debieran figurar en las cláusulas financieras.

Cláusulas abusivas

Solo los jueces pueden declarar una cláusula abusiva. Cuando así lo han hecho, la sentencia es firme, y está inscrita en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, los notarios deben eliminarlas de las escrituras públicas.

Para ayudarles en esta labor, el Consejo General del Notariado ha creado el Órgano de Control de Cláusulas Abusivas (OCCA). De esta manera se incrementa la seguridad jurídica en la contratación y se ayuda a prevenir impugnaciones judiciales.

El Consejo General del Notariado está formado por los decanos de los Colegios Notariales de las 17 Comunidades Autónomas, que a su vez agrupan a los casi 3.000 notarios españoles. Le invitamos a conocer nuestros servicios dirigiéndose directamente a cualquier notaría española o al Colegio Notarial de su Comunidad. También podrá informarse a través de nuestra página web, en nuestro perfil en Twitter @notarios_es y en nuestro portal en Youtube, donde encontrará el vídeo sobre compraventa de viviendas dentro de la serie *El notario te asesora*.