

GUÍA DE INFORMACIÓN GENERAL DE VIVIENDA

Instituto de la Juventud



ASOCIACIÓN PROVIVIENDA

2013



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

injuve

Edición
Instituto de la Juventud.
C/ José Ortega y Gasset 71
28006 Madrid.

NIPO: 684-13-016-8

Imprime: DIN Impresores, S.L.

La publicación “Guía de vivienda”, es un una publicación de carácter divulgativo, por lo que para informaciones de carácter específico recomendamos acudir a los diversos textos legales vigentes.

EL ALQUILER DE LA VIVIENDA	5
Recomendaciones Previas	5
Partes que intervienen en la celebración del contrato	6
Gastos que origina el contrato de arrendamiento	6
La duración del contrato de arrendamiento	7
La renta: determinación y actualización	8
Gráfico dinámico actualizable con la evolución del Ipc	9
Desistimiento	9
Gastos repercutibles al arrendatario	10
Cesión del contrato, subarriendo y subrogación	10
Fianza arrendaticia	12
Otras Garantías para el arrendador: Avals y Fianzas Personales	12
Las obras	13
Alquiler de viviendas sujetas a algún régimen de protección	14
Finalización del contrato	16
Derecho de adquisición preferente	16
Alquiler con opción a compra	16
Ventajas fiscales	17
 CERTIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA	 19
 COMPRA DE VIVIENDA	 20
Observaciones previas	20
Tipos de vivienda	20
La reserva o señal	21
El precontrato	22
El contrato de compraventa	22
La escritura pública. Notario y Registro.	23
Impuestos y gastos	23
Las reclamaciones	25
Ventajas Fiscales	25
 FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA	 29
Préstamos Hipotecarios	29
Elementos determinantes del coste del préstamo:	29
Capital a pedir prestado	29
Tipos de interés	30
Índices de referencia	30
T.A.E	31
COMISIONES	31
Gastos de constitución de la hipoteca	34
Pasos en la contratación de los préstamos hipotecarios a través de entidades de crédito	34

Novación y subrogación	37
Documentación que exigen las entidades para solicitar un préstamo hipotecario	38
Pasos en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios a través de entidades no financieras	38
Ventajas fiscales	40
MEDIDAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA	44
COOPERATIVAS DE VIVIENDA	49
¿Qué es una cooperativa de vivienda?	49
Funcionamiento	49
Ventajas e inconvenientes	49
Derechos y obligaciones del socio cooperativista	50
Transmisión	51
Otros aspectos de la Cooperativa	51
PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016	53
Actuaciones y situaciones subvencionales. Programas del Plan 2013-2016	53
Aranceles	54
AYUDAS DE LAS CC.AA PARA EL ALQUILER O COMPRA DE VIVIENDA	56
GLOSARIO	59
ENLACES DE INTERÉS	65
Oficinas Liquidadoras ITP	65
Cooperativas	66
Fianza	67
LEGISLACIÓN	70



EL ALQUILER DE LA VIVIENDA

Recomendaciones Previas

Si pretendes alquilar una vivienda o solventar alguna duda, respecto a los derechos y obligaciones que pueden derivarse de tu contrato de alquiler, siempre que lo hayas firmado con posterioridad al 1 de enero de 1995, debes tener en cuenta las normas contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (*modificada por Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*)

A efectos de la aplicación de la citada Ley, se entiende por **arrendamiento de vivienda**, el contrato que se formaliza sobre una edificación habitable cuya finalidad es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

A la hora de suscribir un contrato de arrendamiento deberás tener en cuenta que:

- Es conveniente que el contrato se formalice por **escrito**. No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto; basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respecto; aún así, y para facilitar, en parte, esta labor, existe un 'contrato-tipo', de venta en estancos, con cuya adquisición se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Este modelo no recoge los posibles acuerdos, sino los datos de identificación de la finca, las partes que intervienen, la renta y la duración.
- Hay determinados aspectos del contrato de arrendamiento, que pueden pactarse por las partes, como por ejemplo, quién paga los gastos por servicios con que cuenta el inmueble, la cuota por Comunidad de Propietarios o el Impuesto de Bienes Inmuebles, la actualización de la renta.
- Podemos solicitar información acerca de la situación de la vivienda en el Registro de la Propiedad del lugar donde esté situado. De esta manera, confirmaremos la titularidad de la vivienda y si la misma se encuentra sometida a algún régimen de protección jurídica.
- La Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) establece ciertos mecanismos de protección, especialmente dirigidos al arrendatario, quizá como figura más vulnerable en esta relación. Por ello, regula la nulidad de aquellas estipulaciones que modifiquen, en perjuicio del arrendatario, las normas establecidas en esta Ley para los arrendamientos de vivienda, excepto en los casos en los que la propia norma expresamente lo autorice.
- A la hora de formalizar el contrato de arrendamiento es conveniente especificar que el domicilio de la vivienda arrendada es el que se tendrá en cuenta a efectos de actos de comunicación con el fin de facilitar las notificaciones en caso de procedimiento judicial.
- Por otro lado, las partes pueden señalar una dirección de correo electrónico a los efectos de realizar las comunicaciones previstas en la Ley, si bien debe quedar constancia de la remisión y la recepción del contenido.

Partes que intervienen en la celebración del contrato

En la celebración del contrato de arrendamiento intervienen dos partes:

- **Parte arrendadora:** Es la parte que se obliga a dar el goce o uso de una cosa, en este caso una vivienda, por tiempo determinado, a cambio de recibir el precio o renta pactada. Normalmente esta parte ostenta un derecho de propiedad, pero también pueden ser arrendadores, los usufructuarios, los titulares de la patria potestad, los representantes legales de personas jurídicas, etc.
- **Parte arrendataria:** Es la parte que se obliga a pagar la renta pactada al arrendador a cambio de usar o gozar de una cosa, en este caso, la vivienda, por tiempo determinado.

Gastos que origina el contrato de arrendamiento

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

El contrato de arrendamiento es una operación onerosa sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El **obligado al pago** es el **arrendatario**, aunque el arrendador se convierte en responsable subsidiario si hubiere percibido la primera mensualidad de renta, sin exigirle al arrendatario el abono del impuesto.

Salvo que la Comunidad Autónoma hubiese aprobado otra tarifa, podrá satisfacerse la deuda tributaria, mediante la utilización de **efectos timbrados en el estanco o liquidarse directamente mediante ingreso en la Delegación de Hacienda del lugar que nos corresponda**, en plazo, normalmente, de 30 días hábiles desde la firma del contrato, según la siguiente escala:

<i>Euros</i>	
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante	0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.

Inscripción en el Registro de la Propiedad

Para que el contrato de arrendamiento surta efectos frente a terceros dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, será necesario elevarlo a Escritura Pública, ante Notario.

La inscripción del contrato de arrendamiento es útil en caso de que el arrendador proceda a la venta de la vivienda o se vea afectado por una resolución de su derecho (ejecución hipotecaria) pues de este modo el arrendatario quedará protegido durante el plazo de duración mínima legal del contrato y la prórroga de un año del art.10.

Tratándose de arrendamientos de fincas no inmatriculadas gozarán de una especial protección.

La inscripción en el Registro de la Propiedad conlleva la elevación a público del contrato de arrendamiento, por lo que habrá que abonar Aranceles Notariales y Aranceles Registrales.

Formalización del contrato de arrendamiento

Como ya hemos dicho, es conveniente que la relación que nace de un arrendamiento se formalice por escrito. A este respecto se refiere el artículo 37 de la ya citada L.A.U. Es aconsejable que un profesional nos asesore y nos redacte su clausulado. El pago de estos honorarios no está regulado por ninguna norma, por lo que, en la práctica, suele pagarse a medias entre ambas partes.

La duración del contrato de arrendamiento

La **duración** del contrato de alquiler se pacta libremente entre las dos partes que intervienen en su formalización. No obstante, si este plazo de duración fuese **inferior a 3 años**, llegada la fecha del vencimiento del contrato, éste se **prorroga obligatoriamente** por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene intención de continuar en la vivienda alquilada.

Transcurrido el plazo de los 3 años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre que lo **preavise** al arrendatario con un mes de antelación.

Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se **prorroga** por **1 año** más, salvo que sea el inquilino el que comunique al propietario su voluntad de no renovar el contrato. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Por tanto, el propietario está legalmente obligado a la prórroga del contrato de arrendamiento hasta alcanzar los primeros tres años. Esta situación tiene una excepción: que el arrendador manifieste, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, que necesitará ocupar la vivienda antes, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que se vaya a necesitar.

Situaciones excepcionales

El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos establece un régimen especial para los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, se considerarán contratos de arrendamientos de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18. El mismo régimen se aplicaría a los contratos nacidos al amparo del Fondo Social de viviendas.

La renta: determinación y actualización

La renta, esto es, la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda, se pacta **libremente** por ambas partes.

Salvo pacto en contrario, el pago de la renta es **mensual** y debe realizarse por anticipado dentro de los **7** primeros días de cada mes.

Recibo de pago

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario un **justificante** o recibo del pago de la renta, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario).

Actualización de la Renta

Para su **actualización**, durante los 3 primeros años de duración del contrato, la renta se incrementará o disminuirá de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística; así, la renta se incrementará si sube el IPC o disminuirá si éste lo hace. Salvo que las partes de forma expresa acuerden otro tipo de actualización. Esta actualización puede solicitarse por el arrendador o por el arrendatario.

La **actualización** de la **renta** se efectúa una vez transcurrido un año de vigencia del contrato, mediante una sencilla operación, que consiste en multiplicar el importe de la renta por la variación porcentual experimentada por el I.P.C. (salvo que se acuerde otro índice de referencia) en los doce meses anteriores a la fecha de actualización del contrato, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del mismo.

La renta actualizada será **exigible** a partir del mes siguiente a aquel en que el propietario comunique al inquilino el importe de la actualización.

Durante toda la duración del contrato se mantendrá el sistema de actualización pactado.

Gráfico dinámico actualizable con la evolución del IPC

AÑO 2005	MES	IPC
	Enero	3,1
	Febrero	3,3
	Marzo	3,4
	Abril	3,5
	Mayo	3,1
	Junio	3,1
	Julio	3,3
	Agosto	3,3
	Septiembre	3,7
	Octubre	3,5
	Noviembre	3,4
	Diciembre	3,7

AÑO 2006	MES	IPC
	Enero	4,2
	Febrero	...

Ejemplo:

Si tu contrato se firmó en septiembre de 2004, debes tomar como referencia la variación porcentual del I.P.C. experimentada en el período comprendido entre Agosto de 2004 y Agosto de 2005. De esta manera:

Renta antes de actualizar = 400 euros

I.P.C. = 3,3%

Renta actualizada exigible a partir de Septiembre de 2005 = 413,20 euros

En el siguiente enlace podrás calcular el IPC que debes aplicar para la actualización de renta de tu contrato:

<http://www.ine.es/cgi-bin/calcula>

Desistimiento

Una vez transcurridos al menos seis meses de duración, el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar una indemnización que deberá abonar el arrendatario en caso de desistimiento, dentro del límite previsto por la propia Ley.

Gastos repercutibles al arrendatario (*)

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Es un tributo de carácter municipal que grava la propiedad, tanto del suelo como del vuelo (lo edificado). Su repercusión al inquilino se puede pactar libremente por las partes contratantes. Es aconsejable que lo pague el propietario; en principio, porque como ya hemos dicho, es un impuesto que grava la propiedad, y en segundo lugar, porque con independencia del pacto que pueda suscribirse, el mismo, no afecta a la Administración, que a efectos de reclamación, se dirigirá siempre al sujeto pasivo del mismo, que es el propietario.

Comunidad de Propietarios

Si se acuerda que este gasto se repercuta al inquilino, debe recogerse por escrito, determinando su importe anual y mensual. Durante los tres primeros años, la revisión por este concepto, sólo podrá hacerse por acuerdo expreso de las partes, anualmente y no podrá exceder del doble del porcentaje en que pueda incrementarse la renta.

Con independencia de este acuerdo, en caso de impago, la Comunidad de Propietarios, se dirigirá contra el propietario que es el obligado al pago a estos efectos.

Gastos de Suministros

Como luz, teléfono, agua, gas..., que se individualicen mediante aparatos contadores, serán de cuenta del arrendatario.

Tasa de Basuras

Esta tasa se puede repercutir al arrendatario al ser un servicio prestado para la retirada de la basura generada por el arrendatario. Actualmente puede darse el caso de estar ante una Tasa que no existía en el momento de arrendar y que no se ha recogido nada en el contrato de arrendamiento. La Doctrina está a favor de repercutir esta Tasa, pues se debe acudir a la causa de la misma, que no es otra que la recogida de basuras generada por las viviendas y locales, siendo lógico y justo que paguen los que depositan los desperdicios y se benefician de su retirada, esto es, aquellos que ocupan la finca.

**Es conveniente que en el recibo de pago se especifiquen, separadamente, las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago.*

Cesión del contrato, subarriendo y subrogación

Cesión

La **cesión del contrato** conlleva la transmisión por el arrendatario de sus derechos y deberes, lo que en la práctica significa que el contrato de arrendamiento pasa a una tercera persona.

Subarriendo

El **subarriendo** es el arrendamiento que realiza el inquilino, de una parte de la vivienda de la que él disfruta a favor de otra persona.

El arrendatario sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y únicamente durante el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando.

**En los dos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, el propietario debe prestar su consentimiento por escrito.*

Subrogación

La **subrogación** supone la **sustitución** de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, de modo que si te subrogas adquieres todos los derechos y deberes que poseía el anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

Se produce la **subrogación de la parte arrendadora** cuando ésta vende a una tercera persona la vivienda arrendada. En este caso, el adquirente está obligado a respetar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, que permanecerá en vigor hasta que transcurra el período de duración mínimo de cinco años.

La subrogación en la posición del **inquilino** se produce cuando fallece éste.

Hay que tener en cuenta, que el **fallecimiento del inquilino** no conlleva, necesariamente, la extinción del contrato de arrendamiento dado que pueden **subrogarse** en el mismo:

- El cónyuge o persona que conviviera de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge.
- Los descendientes sujetos a patria potestad o tutela.
- Los ascendientes
- Los hermanos.
- Otros parientes hasta el tercer grado colateral, tíos y sobrinos, con una minusvalía igual o superior al 65%.

Se exige, como regla general, la convivencia con el arrendatario de, al menos dos años, excepto en el caso de cónyuges o parejas que tengan descendencia común, que no será preciso.

El contrato se extingue si no existe ninguna de estas personas. Cabe acuerdo de las partes en contratos de duración superior a 3 años de no subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

Se permite la posibilidad de subrogarse en la posición del arrendatario titular del contrato en caso de **desistimiento** de éste siempre y cuando, el cónyuge no titular del contrato de arrendamiento manifieste al arrendador su intención de subrogarse en el mismo.

En caso de **separación, nulidad, divorcio** del arrendatario, el cónyuge a quién se le atribuya el uso de la vivienda arrendada, pasará a ser titular del contrato.

Fianza arrendaticia

A la hora de formalizar un contrato de arrendamiento de vivienda y por imperatividad de la Ley de Arrendamientos Urbanos, estás obligado a dejar en depósito al arrendador, una cantidad en metálico equivalente a una mensualidad de la renta pactada, que se denomina fianza.

Esta cantidad permanece inalterable durante los tres primeros años de vigencia del contrato.

La fianza arrendaticia sirve para sufragar, al término del contrato, todas aquellas obligaciones asumidas por el arrendatario que tengan una traducción económica. Por ejemplo: suministros pendientes de abono, posibles desperfectos o impagos de rentas.

El arrendador tiene la obligación de devolverte la totalidad de la fianza o la cantidad resultante si parte la aplicó a su finalidad, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de terminación del contrato. Si no la hubieses recibido en dicho plazo, devenga el interés legal del dinero.

También puede darse el supuesto de que el importe de la fianza que obra en poder del arrendador no sea suficiente para cubrir esas posibles eventualidades, por lo que tendría derecho a reclamarte la diferencia.

La fianza debe depositarse, en el Organismo público que tenga asumida dicha competencia.

Se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad.

El ingreso de la fianza se realiza por el arrendador o subarrendador, a través de transferencia bancaria, adjuntando, normalmente, copia y original del contrato de arrendamiento y copia y original del Documento Nacional de Identidad.

Otras Garantías para el arrendador: Avals y Fianzas Personales

La Ley de Arrendamientos Urbanos faculta a las partes para pactar cualquier tipo de garantía que asegure el cumplimiento, por el arrendatario, de sus obligaciones arrendaticias. Los propietarios se han vuelto muy cautos, en parte, por la lentitud de los procedimientos judiciales asociados a los incumplimientos derivados de un contrato de arrendamiento, por lo que, últimamente, exigen más garantías a sus inquilinos.

El aval bancario es una herramienta de garantía, ejecutable según proceda en acuerdo bilateral, pero que implica disponer de una cantidad de dinero líquido, que queda a disposición de la entidad bancaria concedente del aval y que además te acarrea unos costes mensuales o trimestrales.

El banco suele cobrar el 1% al principio (incluyendo gastos de apertura, notario, etc...), y después en torno a un 0.75% ó 1% trimestralmente, aproximadamente.

Pasos a seguir para solicitar un aval:

- Debes ir a tu Banco o Caja; te exigirán que ingreses la misma cantidad de dinero que el importe del aval, aunque en ocasiones, te piden una cantidad mayor para cubrir los intereses y gastos del mismo.
- Es habitual que el Banco imponga su modelo de aval con la cantidad y duración acordada.
- Una vez aprobado el aval, los Bancos suelen proponer que incluyas el dinero del aval en un fondo de inversión de poco riesgo para que te rentabilice un interés.
- Formalizado el aval, el arrendatario tendrá que firmarlo ante el Notario que el Banco te indique. En la comisión del aval el Banco te incluye ya los gastos del Notario.

A la hora de firmar el contrato debes entregar al arrendador el Documento original del aval bancario, quedándote con una copia del mismo; una vez resuelto el contrato de arrendamiento el propietario debe devolverte el documento original para liberarte de tus obligaciones frente al Banco.

La fianza personal

Es un contrato de garantía personal, que regula el Código Civil, en virtud del cual un tercero se compromete a responder ante el arrendador en caso de que incumplas las obligaciones legales o pactadas, derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda.

En el caso de que el arrendador te exija formalizar un documento de fianza personal, debes presentar una persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza.

Las obras

Obras de conservación necesarias

El propietario de la vivienda está obligado a realizar las reparaciones necesarias, sin elevar por ello la renta, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, a fin de servir al uso convenido, con las siguientes **excepciones**:

- Que el deterioro sea imputable al arrendatario.
- Que los daños impliquen la destrucción de la vivienda arrendada por causa no imputable al arrendador (incendio, inundación, terremoto)

Si estas obras duran más de veinte días, se disminuye la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

Cuando las obras deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, puedes efectuarlas, siempre que se lo comuniques al propietario, teniendo derecho a que éste te restituya su importe.

Es posible que las partes acuerden que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar el inmueble.

Obras de mejora

Son aquellas que pueden suponer mayor comodidad en los servicios de que dispone la vivienda, o mejorar los existentes, o incluso la creación de otros nuevos. Pueden afectar a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino la intención de llevar a cabo tales obras con, al menos 3 meses de antelación al comienzo de las mismas, especificando el objeto de las obras, su duración y coste previsible.

El arrendador que haya efectuado obras de mejora podrá incrementarte la renta transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato.

Si te ves obligado a soportar una obra de mejora, igualmente tienes derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que te veas privado, así como a la indemnización de los gastos que las obras te obliguen a efectuar.

Alquiler de viviendas sujetas a algún régimen de protección

Este tipo de viviendas pueden ser de dos tipos:

- De **promoción pública**, son aquellas que impulsan, programan y financian las administraciones públicas.
- De **promoción privada**, son aquellas que impulsan, programan y financian otros agentes, distintos de las administraciones públicas. En ocasiones se promueve bajo la figura jurídica de cooperativas de viviendas o comunidades de propietarios.

A su vez, tenemos que distinguir según que la vivienda se haya promovido en régimen de compra-venta o en régimen de alquiler.

Vivienda protegida en régimen de compra-venta

Si la vivienda la promueve un particular en régimen de venta, el hecho de que haya recibido ayudas públicas, la somete a una serie de prohibiciones y limitaciones a la hora de disponer. Así, es frecuente que se establezca que, durante un determinado plazo, deben destinarse a vivienda habitual del adjudicatario, no estando permitido su arrendamiento.

Una vez transcurrido dicho plazo, el propietario puede arrendarla teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

- El precio máximo de renta que puede exigir está determinado por unos módulos que fija el organismo público que en cada Comunidad Autónoma tenga asumidas las competencias en materia de vivienda. El arrendador no podrá arrendarlas a precio libre.
- El precio del módulo multiplicado por el número de m² útiles, nos dará el precio por el cual podremos alquilar la vivienda.
- La revisión de la renta, cualquiera que fuere la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del I.P.C.
- El contrato de arrendamiento de vivienda protegida debe contener unas **cláusulas específicas obligatorias**, cuyo contenido facilita la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Si bien, es necesario consultar la normativa autonómica referente a vivienda protegida, puesto que las CC.AA han asumido competencias en esta materia; en su defecto se aplicará, subsidiariamente, lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U).
- Existe obligación de visar estos contratos; es decir, se exige su presentación ante el órgano competente en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma para comprobar que se han incorporado las cláusulas obligatorias y que el precio estipulado de renta entra dentro de los límites marcados por la Administración.
- Cualquier persona podría arrendar este tipo de viviendas.

Vivienda protegida en régimen de arrendamiento

Actualmente existen viviendas protegidas de nueva construcción de promoción pública o privada en régimen de arrendamiento, como medida para fomento del alquiler, especialmente, dentro de determinados colectivos, entre ellos, los jóvenes.

La formalización del contrato de arrendamiento recoge las características señaladas en el apartado anterior (renta, contrato visado, etc...)

En este caso, los arrendatarios que quieran acceder a este tipo de viviendas, deben reunir determinados requisitos, especialmente, de ingresos; hay que consultar los que exige el actual Plan de Vivienda 2013-2016 del Ministerio de Fomento, y los posibles Planes Autonómicos.

Estas viviendas quedan vinculadas al régimen de arrendamiento, diez o veinticinco años, en función del plazo de amortización del préstamo cualificado. Transcurrido este período, el arrendador podrá disponer libremente de ellas.

Vivienda protegida en régimen de arrendamiento con opción a compra

Promoción de viviendas destinadas a este régimen durante 10 años; Podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra. En cuyo caso, el arrendatario puede adquirirla hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.

Del precio de venta se deduce, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las CC.AA y Ceuta y Melilla.

Finalización del contrato

Una de las causas más habituales de extinción del contrato de arrendamiento es el **transcurso del plazo pactado** o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

También el acuerdo de las partes puede poner término al contrato, aunque no haya vencido el plazo contractual. En este supuesto, es conveniente formalizar un documento de Resolución de contrato, donde las partes acuerdan, entre otros extremos, sobre liquidación de gastos y aplicación de fianza.

Finalmente, la L.A.U. permite poner término al contrato cuando se produce algún incumplimiento contractual; en este caso, puede haberse originado por el propietario (por ejemplo porque no realiza las reparaciones necesarias en la vivienda) o por el inquilino (no abona la renta o realiza actividades molestas). Será necesario, si no hay acuerdo, utilizar la vía judicial para la resolución del contrato.

Derecho de adquisición preferente

Si el propietario de la vivienda que tienes arrendada pretende **venderla**, está obligado legalmente a ofrecértela, indicándote, por escrito las condiciones de la transmisión, entre ellas, el precio.

Si estás interesado, podrás ejercer sobre la misma el derecho de adquisición preferente o de **tanteo** y dispondrás de un plazo de **30 días** para comunicar tu decisión de comprar.

Si no te interesa, el propietario, transcurrido ese plazo, podrá hacer el ofrecimiento de venta a cualquier otra persona. Ahora bien, si la vende sin haberte hecho el ofrecimiento o a un precio inferior al que te comunicó o incumple cualquiera de los requisitos de la venta, podrás impugnarla y adquirirla en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero. En esto consiste el **derecho de retracto** y el inquilino podrá ejercitarlo en un plazo de **30 días** desde que se le notifique la venta de la vivienda.

Alquiler con opción a compra

El derecho de opción supone una especie de “plus” en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario y que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado.

Este tipo de contrato no dispone de una cobertura legal. Es importante determinar en el contrato de arrendamiento con opción de compra la **duración de la opción**; ésta podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará, necesariamente, en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

Hay que pactar si la totalidad de las cantidades desembolsadas en concepto de renta hasta el momento del ejercicio de la opción se imputan al precio de compra del inmueble o sólo una parte. Dicho precio se abonará, íntegramente, en la fecha en que se ejerza el derecho de opción a compra.

La renta satisfecha por el arrendatario está sujeta al IVA (21%) en el caso de vivienda de obra nueva.

Ventajas Fiscales

Para el arrendatario

En la Ley 35/2006¹ del I.R.P.F se introdujo esta deducción por arrendamiento de vivienda habitual que se aplicará sobre la **cuota íntegra estatal** del impuesto. La deducción consiste en la cantidad resultante de aplicar el 10,05 % de las cantidades satisfechas en el periodo por el alquiler de la vivienda habitual siempre que la base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales.

La base máxima de esta deducción será de:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por el 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

Algunas Comunidades Autónomas ofrecen ya estas deducciones, la deducción por arrendamiento de vivienda habitual a aplicar sobre la cuota íntegra **estatal** del impuesto (10,05%) es **compatible con las deducciones existentes en las CC.AA que se aplican sobre la cuota íntegra autonómica**. Todo ello siempre y cuando se reúnan los requisitos exigidos para la aplicación de las mismas.

En la actualidad muchas Comunidades Autónomas tienen prevista una deducción en el I.R.P.F por arrendamiento de vivienda habitual para menores de 35 años.

Para el arrendador

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto que debe declarar el arrendador, **se reducirá en un 60 %**. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

Dicha reducción será del 100 %, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida **entre 18 y 30 años**² y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, el cumplimiento de estos requisitos.

¹ Redacción según Ley 39/2010 de 22 de Diciembre, de PGE para el año 2011.

² En contratos anteriores a 1 de enero de 2011 la edad del arrendatario se ampliará hasta la fecha en que cumpla 35 años a efectos de la aplicación de la reducción del 100 por 100.



Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos.



Se regula en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que aprueba un procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (B.O.E. 13 de abril de 2013).

La puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, será exigible para contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir del **1 de junio de 2013**.

El Procedimiento Básico se aplica a:

- Edificios de nueva construcción.
- Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.
- Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 metros cuadrados y sean frecuentados habitualmente por el público.

El certificado de eficiencia energética dará información exclusivamente, sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

El promotor o propietario del edificio o parte del mismo (ya sea de nueva construcción o existente), será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio o de su parte, en los casos en que venga obligado. Asumen, igualmente la obligación de su renovación.

Para las unidades de edificios, viviendas o locales, situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o alternativamente en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, con las mismas características energéticas.

No existe ningún tipo de obligación de realizar obras de mejora para el propietario.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su Disposición Adicional Tercera y Cuarta establece las infracciones y sanciones en materia de Certificación Energética.

COMPRA DE VIVIENDA

Observaciones previas

Antes de firmar un contrato o precontrato de compraventa, debes pedir al vendedor copia de la escritura que le acredite como propietario del piso o solar.

Es aconsejable, también, acudir al **Registro de la Propiedad**, donde consta toda la información relativa a constitución, transmisión y extinción de derechos reales que pueden recaer sobre una finca, como las hipotecas u otras cargas. De existir cargas, puedes o debes, según los casos, acordar con el vendedor la cancelación de las mismas. Respecto a la hipoteca puedes pedir que el propietario la cancele o subrogarte, si las condiciones te pueden interesar.

Los datos que debes conocer son los relativos a identificación del propietario o copropietarios, la superficie del inmueble o solar, la cuota de participación del piso en la contribución a gastos comunes, si está hipotecada o tiene otro tipo de cargas y, por último, si es de edificación libre o sometida a algún régimen de protección.

Tipos de Vivienda

Vivienda Nueva

En el caso de que estés buscando una vivienda nueva puedes encontrarte dos posibilidades:

- **Vivienda en construcción o sobre plano.** Puesto que no puedes comprobar su acabado debes exigir junto a la copia del contrato de compraventa, un **Plano** concreto de la vivienda con su correspondiente **Memoria de calidades** cuanto más exhaustiva mejor, porque también forman parte del contrato.
- **Vivienda ya construida.** En este caso puedes comprobar por ti mismo, las características y calidades de la vivienda, aunque no las de la propia edificación. El promotor o vendedor deberá entregarte la Licencia de Primera Ocupación que en su día él obtuvo o la Cédula de Habitabilidad, así como los **certificados** que garantizan que las instalaciones de electricidad, cableado, agua, etc... se adecuan a la normativa vigente.

Acudir a una empresa promotora es el medio habitual de conseguir una vivienda nueva. Otra opción son las **inmobiliarias** o los **Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**, profesionales colegiados que pueden intervenir como mediadores en la compraventa de una vivienda; su mediación supone un gasto añadido ya que hay que abonar una comisión.

Agruparse en cooperativas o comunidades de propietarios para conseguir una vivienda, es otra opción.

Vivienda de Segunda Mano

Para adquirir una vivienda de segunda mano, puedes acudir a un particular, con lo que te ahorrarás algunos gastos o utilizar los servicios de una agencia inmobiliaria que se encargará de tramitar toda la operación.

Debes solicitar una “**nota simple**” en el Registro de la Propiedad. En la Nota Simple figurará, además, de una breve **descripción** de la vivienda, quién es el **propietario** y las **car-gas** que, en su caso, existen. También es conveniente cerciorarse de que la vivienda no está arrendada.

Pregunta al Presidente o Administrador de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece el inmueble, si la vivienda está o no al corriente del pago de las cuotas de comunidad y derramas o si tienen previsto efectuar alguna obra importante en el inmueble.

Tendrás que verificar, igualmente, si el vendedor ha satisfecho el Impuesto de Bienes Inmuebles.

- Tanto en compra de vivienda nueva como de segunda mano, solicita la **acreditación** de la persona que te vende la vivienda, (promotor, particular, agente de la propiedad inmobiliaria), para posibles reclamaciones.

Vivienda Protegida

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección, son aquellas calificadas previamente por la administración y sometidas a una serie de limitaciones impuestas por la normativa que las regulan. Éstas se justifican desde el momento, en que el adquirente de las mismas, se beneficia con una serie de ayudas públicas para su adquisición.

Las viviendas de protección oficial, tipología que existe a nivel nacional, se caracterizan por lo siguiente:

- Su superficie útil no puede superar los 90 m² .
- Su precio de renta y venta, está legalmente determinado.
- Los titulares o adjudicatarios de dichas viviendas, no deben superar determinado límite de ingresos económicos.

A su vez, las viviendas de protección oficial (V.P.O.) pueden ser de dos tipos:

- V.P.O. promoción pública, si es la propia Administración la que impulsa, programa y financia su construcción para un determinado sector de la población.
- V.P.O. promoción privada, si una empresa privada, comunidad de propietarios, cooperativa o autopromotor, impulsa, programa y financia su construcción.

La reserva o señal

Una vez que hayas hecho las comprobaciones oportunas, si sigues interesado en la vivienda, es conveniente dar una **señal** como garantía del compromiso.

Se trata de un contrato por el que la vendedora se compromete a no vender el inmueble a otra persona, a cambio de la **entrega** de una cantidad de dinero que, normalmente, se entiende como parte del precio de la vivienda.

Lo habitual es pactar las denominadas “**arras penitenciales**”; en este caso si el vendedor desiste de la operación, debe devolverte el doble de lo entregado. Si el que decide realizar la operación es el comprador, lo normal es que pierda la señal anticipada.

El precontrato

Si decides comprar una vivienda, es frecuente comprometerse también a la entrega de ciertas **cantidades de dinero** de forma **periódica** (mensual o semestral) mientras se construye y hasta la firma del contrato de compra-venta; estas cantidades se descontarán del importe total de la misma.

Es conveniente exigir al promotor el aval suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más un interés del 6% anual por si la construcción no se inicia, no llega a término, no se termina en el plazo convenido, o no se obtiene Cédula de Calificación Definitiva si la vivienda es de Protección Oficial.

En cualquiera de estos casos procedería, por parte del promotor, la **devolución** de las cantidades entregadas de forma periódica, junto con los intereses.

El contrato de compraventa

El contrato privado de compraventa es el documento básico donde se formaliza la compra de la vivienda. Debe contener, al menos, lo siguiente:

- Los **datos** de identificación de las partes, tanto del comprador como del vendedor.
- Verificación del título que acredite la propiedad del vendedor.
- **Capacidad** legal necesaria para celebrar el contrato.
- Descripción de la vivienda; superficie, lindes, posibles anejos (garaje, trastero..) Hay que indicar la cabida y la cuota correspondiente en la comunidad de propietarios, a fin de determinar su contribución a los elementos comunes.
- Emplazamiento de la vivienda.
- El **plano** de la vivienda y la memoria de **calidades** en caso de vivienda de nueva construcción.
- El **precio de la compra** y las condiciones de la adquisición: la cantidad periódica a pagar, así como la póliza del seguro que se presta para garantizar las cantidades entregadas, la cuenta corriente que se haya abierto para el pago de esas cantidades, las penalizaciones que se estipulan para el caso de que no realices los pagos acordados o para el vendedor, si no ofrece las calidades comprometidas.
- Indicación sobre la situación de cargas, gravámenes, y arrendamientos
- También figurará el importe de los **impuestos** que habrán de satisfacerse.
- La fecha de **entrega** de la vivienda y la **penalización en caso de retraso**.

Todas estas prevenciones se recogen en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.

El contrato de compraventa se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades entre las partes, aunque no se haya entregado la cosa, en este caso, la vivienda, ni se haya pagado el precio.

En cuanto a la formalización del contrato de compraventa, se puede firmar contrato privado o Escritura Pública ante Notario.

La escritura pública. Notario y Registro.

La **firma de la Escritura Pública de compraventa** de vivienda, otorgada ante Notario, equivale a entender transmitida la cosa objeto de contrato, a no ser que de su redacción se desprenda lo contrario. Puede ser una compraventa pública o la protocolización o elevación a público del contrato de compraventa privado.

Respecto al precio que figura en la escritura, éste sirve de base para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, cuando se trata de vivienda de segunda mano o del Impuesto sobre el Valor Añadido, si la vivienda es nueva.

Liquidados los impuestos, la Escritura debe presentarse a inscripción en el Registro de la Propiedad

Impuestos y gastos

Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A)

Se liquida cuando la vivienda es nueva. El tipo impositivo es el reducido (10% Desde 1/01/2013) o el 4% si la vivienda es de promoción pública o vivienda de protección oficial de régimen especial. El porcentaje se aplica sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública y su pago corresponde al comprador.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Este impuesto grava la **segunda y posteriores transmisiones de viviendas**, siendo el tipo impositivo del 6% sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública. Lo abona la parte compradora.

Este porcentaje varía, en función de las Comunidades Autónomas, ya que al estar transferido, se puede legislar al respecto. Así, en el caso de Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid, Murcia, La Rioja y la Comunidad Valenciana, que lo han establecido en el 7%, o la Comunidad Canaria que lo ha fijado en el 6,5%.

Si la vivienda es de nueva construcción se abona, además del I.V.A. el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**. Este impuesto grava también la constitución de los préstamos

hipotecarios. El tipo impositivo general es el 0,5%, pero al igual que sucede con el I.T.P., está transferido a las Comunidades Autónomas, por lo que habrá que estar a cada Comunidad para conocer su porcentaje. Es el caso de Aragón, Cataluña, Galicia, Madrid, Comunidad Valenciana y Canarias.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

Este impuesto grava el incremento de valor que experimentan los solares, por lo que hay que tomar como referencia tanto el valor del suelo, que figura en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el momento de la transmisión como el tiempo transcurrido entre la anterior transmisión y la que se va a efectuar. La Ley señala que deberá abonarlo el vendedor, salvo pacto en contrario, en cuyo caso puede repercutirse al comprador.

Hay que pagar el impuesto en el plazo de 30 días desde la firma de la escritura de compraventa o donación o en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha de fallecimiento si se trata de una herencia.

En la actualidad, se pueden solicitar aplazamientos de hasta un año para abonar la cantidad de que se trate, aunque siempre llevará aparejado el pago de los preceptivos intereses.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Es un impuesto obligatorio tanto si la vivienda es nueva como si es de segunda mano.

La base imponible del impuesto está constituida por el valor catastral del inmueble, que estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción.

El vendedor será sujeto pasivo del impuesto mientras no se perfeccione la transmisión de la titularidad del inmueble, y lo será el comprador una vez que dicho traslado se haya consumado.

Es obligatorio que el vendedor entregue el original del último recibo de I.B.I. al formalizar la Escritura de compra-venta.

Gastos Notario y Registro

El trámite de escrituración notarial e inscripción en el Registro conlleva una serie de gastos, a los que hay que añadir los de la Gestoría.

Tanto los honorarios notariales como los registrales se fijan en función del valor de la operación de compraventa. Este valor será, en defecto del valor comprobado fiscalmente, el consignado por las partes en el correspondiente documento, es decir, el declarado en la Escritura de compraventa.

En el caso de viviendas declaradas protegidas existe una reducción de hasta el 50% en los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad.

Normalmente los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública, impuestos, gestoría y registro son de cuenta del comprador.

El abono de los posibles gastos de cancelación de cargas y gravámenes (por ejemplo, hipotecas... etc.), corresponde al vendedor.

El R.D 1612/2011, de 14 de noviembre, mantiene que se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos notariales y registrales, adicional a los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente a todos los documentos (documentos con cuantía) que se citan en el apartado 1 del número 2 del anexo I del R.D 1427/1989.

Las reclamaciones

Cuando nos entreguen la vivienda debemos revisarla para detectar posibles **defectos**.

Para formular reclamaciones y solicitar la reparación de estas deficiencias, dispones de los siguientes **plazos**:

Para las viviendas con **licencia de edificación anterior a mayo de 2000**:

- **6 meses**, desde la entrega de la vivienda, para aquellos defectos que no afecten a la finalidad principal de la vivienda.
- **10 años**, si la vivienda se arruina o presenta vicios ruinógenos (la responsabilidad por vicios de la construcción se traslada al contratista y al arquitecto).
- **15 años**, para los casos en los que el constructor no haya cumplido las condiciones del contrato.

Para viviendas con **licencia de edificación posterior a mayo de 2000, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación**:

- **1 año** para los defectos que afecten al acabado de la obra (problemas de instalación eléctrica, pintura... etc.)
- **3 años** para los defectos que afecten a las condiciones de habitabilidad (humedades...)
- **10 años** para defectos que afecten a la estructura del edificio.

Ventajas Fiscales

Deducción por adquisición de vivienda habitual

Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos a continuación:

- a) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.
- b) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

- c) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2017.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo los supuestos de reinversión en vivienda habitual.

La deducción por inversión en vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en la Ley del IRPF, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, sin perjuicio de los porcentajes de deducción que hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.

Régimen transitorio adquisiciones anteriores al 01/01/2011

Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1.º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010 (9.015.- €/año), aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales. Igualmente, la base máxima de deducción será la prevista en el párrafo anterior respecto de las obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015.

Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,99 euros anuales que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2011, tendrán como base máxima de deducción respecto de las mismas la establecida en el artículo 68.1.4.º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Cuenta vivienda

Si tienes intención de ahorrar para planificar con tiempo la compra de la vivienda, existe la posibilidad de abrir una **Cuenta Ahorro Vivienda**.

Al igual que ocurre con la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda, las cuentas vivienda **ya no gozarán de deducción a partir del 1 de Enero de 2013 en el IRPF**, como venía sucediendo hasta ahora con las cantidades aportadas durante un año natural.

Los contribuyentes que con anterioridad a 1 de enero de 2013 hubieran depositado cantidades en cuentas vivienda destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, siempre que en dicha fecha no hubiera transcurrido el plazo de cuatro

años desde la apertura de la cuenta, podrán sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica devengadas en el ejercicio 2012 las deducciones practicadas hasta el ejercicio 2011, sin intereses de demora.

Reinversión en vivienda habitual

Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva, en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva, se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva, mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

Deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora en vivienda

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/2011, **de 7 de mayo, hasta el 31 de diciembre de 2012** por las obras realizadas durante dicho período en cualquier vivienda de su propiedad o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

IVA en ejecuciones de obra de renovación y reparación

Con efectos desde la entrada en vigor del R.D 6/2010 citado, se aplicará el tipo reducido de IVA (10%) a las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

- b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 33 por ciento de la base imponible de la operación.»

FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

Préstamos Hipotecarios

El préstamo es un contrato por el que una de las partes (entidad bancaria) entrega a otra (prestatario) una cantidad de dinero con la obligación de restituirlo transcurrido un plazo de tiempo. Normalmente, su finalidad es emplear el dinero prestado para pagar la vivienda.

Su principal característica es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía de la devolución del capital, por lo que si no cumples con el pago del préstamo hipotecario, la entidad, previa tramitación del procedimiento judicial correspondiente, podrá solicitar el embargo de la vivienda y su posterior venta en subasta pública.

De conformidad con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

La cuota a abonar depende de tres factores: el tipo de interés, el importe del préstamo y el plazo de devolución (plazo de amortización).

Elementos determinantes del coste del préstamo:

El precio del préstamo hipotecario (lo que nos va a costar realmente), viene determinado por el Capital solicitado, el Tipo de Interés y las Comisiones, influyendo en él, además, la forma en que se devuelve (sistema de amortización).

Capital a pedir prestado

La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, establece el máximo del 80% en el caso de adquisición de viviendas si la entidad de crédito pretende emitir cédulas y bonos hipotecarios con la garantía de dichos créditos.

El Real Decreto 716/2009 eleva el máximo al 95% si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con aval bancario prestado por entidad de crédito distinta de la acreedora o se halla cubierto por un seguro de crédito prestado por entidades aseguradoras, cuyos importes serán sufragados por la entidad, y no serán repercutibles al deudor, y que deberá reunir los requisitos descritos en el Real Decreto y que no podrán pertenecer al mismo grupo que el acreedor hipotecario.

Por tanto, hay que tener en cuenta que los Bancos no suelen dar más del 80% del valor de tasación de la vivienda (ya de por sí inferior al precio del mercado), y que debemos disponer en el momento de comprar de unos ahorros que cubran, por un lado, la cantidad restante hasta llegar al precio de mercado, además de los gastos descritos más abajo.

Tipos de interés

Tipo de Interés	Características	Ventajas	Inconvenientes
Fijo	El interés permanece constante.	Si los tipos suben no se alteran las cuotas. No asumes riesgos.	No puedes beneficiarte en caso de bajada de los tipos.
Variable	El interés varía durante toda la duración del préstamo.	En el caso de bajada del tipo, te puedes beneficiar.	Al interés inicial se le suma posteriormente un diferencial. Le afectan las subidas de tipos.
Mixto	Se establece un período inicial en que el interés es fijo, pasando luego a ser variable.	Al tener dos períodos diferentes los riesgos quedan más diluidos.	Se suman los inconvenientes señalados para los Fijos o Variables en los distintos períodos.
Variable limitado	Variable, con límite a la baja (suelo) o al alza (techo) (introducido por Orden EHA/2899/2011 transparencia y protección al cliente de servicios bancarios).	El techo si no se fija muy elevado.	El suelo, mínimo por el que se tendrá que pagar siempre.

Índices de referencia

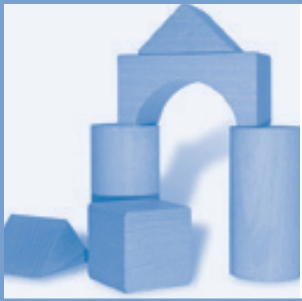
Estos indicadores son los que se aplican a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable a la hora de revisar y actualizar su interés. Son índices objetivos que mensualmente publica el Banco de España en el B.O.E.

Son los que garantizan que cuando te revisen el interés de tu préstamo, éste quede ajustado a los precios de mercado. El índice que se aplica es el último disponible o publicado en la fecha en que proceda la contratación del préstamo o su revisión.

Euribor es el tipo actualmente más bajo, y por tanto, el más utilizado. Existen otros índices oficiales como el **IRPH-conjunto de entidades de crédito** calculado sobre préstamos a más de tres años de entidades españolas/o entre uno y cinco años de entidades de zona euro. Asimismo la ORDEN EHA 2988/2011, con entrada en vigor el 28/04/2012 ha introducido el IRS (Interest Rate Swap) a cinco años.

Para aplicar otros índices no oficiales, la entidad bancaria debe notificar al cliente la variación del tipo, de forma individual, ya que, a diferencia de los anteriores, no serán publicados en el B.O.E. A la hora de aplicar estos índices hay que tener en cuenta dos factores:

- **Redondeo.** En los préstamos garantizados mediante hipoteca que se formalicen a tipo de interés variable, la entidad bancaria podrá acordar el redondeo de dicho tipo



de interés. Se efectúa al extremo del intervalo pactado más próximo, sin que éste pueda sobrepasar al octavo de punto.

- **Margen o diferencial.** Es la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base. Varía en función de lo que hayas podido negociar con tu entidad bancaria.

Revisión del Tipo de interés

La revisión se suele producir semestral o anualmente, añadiendo el diferencial al último índice disponible, que suele ser el correspondiente al mes inmediatamente anterior.

T.A.E

La Tasa Anual Equivalente (T.A.E.) es una fórmula matemático-financiera que incluye el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo. Nos da el coste efectivo de la operación si los tipos de interés actuales no variaran durante toda la vida. Por ello, es un elemento de comparación válido en los préstamos a tipo fijo, pero sólo una referencia en los variables. A la hora de tomarlo como elemento comparativo debe serlo entre préstamos idénticos.

COMISIONES

Apertura

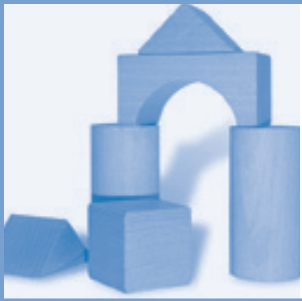
La Circular 8/1990 establece que en los préstamos sujetos a la O.M. de Transparencia en las condiciones de préstamo (capital hasta 150.000 euros, compra de vivienda sobre la que recae el préstamo), se devengará una sola vez y englobará cualesquiera gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista, con ocasión del préstamo. El porcentaje sobre el importe del préstamo oscila entre el 0-3%. Es negociable.

De estudio

Para los préstamos no descritos en el párrafo anterior, las entidades pueden cobrar una comisión que remunera por las gestiones y análisis que debe realizar para verificar su solvencia y los términos de la operación solicitada. En caso de que la entidad no conceda el préstamo, no se podrá cobrar esta comisión, pero sí podría exigirle los gastos que haya tenido que pagar por la intervención de otras personas o empresas, siempre que se haya pactado previamente. Suele oscilar entre el 0-0,85% sobre el importe solicitado.

De modificación de condiciones - novación

Cantidad que se paga a la entidad financiera en concepto de gastos administrativos originados como consecuencia de la modificación de las condiciones del tipo de interés



inicialmente pactado o vigente, alteración del plazo del préstamo o ambas, o, tras 09/12/2007, fecha de entrada en vigor de la Ley 41/2007, ampliación o reducción de capital, método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo, prestación o modificación de las garantías personales. A su vez, la ampliación de capital, sólo se aplica a préstamos suscritos tras la fecha citada. Es un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. El límite máximo es de un 1%. El Real Decreto-Ley 2/2003, convalidado por la Ley 36/2003 ha rebajado el límite en la comisión por novación modificativa si tiene por objeto la ampliación del plazo del préstamo al 0,1 % del capital pendiente de amortizar.

Tratamiento diferente tiene la modificación de otras condiciones (solicitadas por el deudor hipotecario) o contenido del contrato o por cambio de garantías; en este caso el banco o la caja pueden exigir una comisión, por los trámites que debe realizar en la modificación del contenido del contrato y/o en el análisis de riesgos que pueden suponer para la entidad las modificaciones, como por ejemplo la aceptación de un nuevo deudor, en el caso de adquisición de vivienda al promotor o a un tercero -lo que se llama subrogación de deudor. No existen límites máximos legales.

Compensaciones aplicables a préstamos hipotecarios posteriores al 09/12/2007

Son los préstamos suscritos tras la entrada en vigor de la Ley 41/2007 de 07 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, y que se aplica a préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda, suscritos con posterioridad al 09/12/2007, fecha de entrada en vigor de la ley, por personas físicas, o jurídicas sujetas a Impuesto de Sociedades por pequeña dimensión.

Se han sustituido las comisiones por amortización parcial, cancelación anticipada subrogatoria o no por unas compensaciones.

Compensación por desistimiento

Las entidades de crédito podrán establecer el cobro de esta cantidad para el caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de los préstamos sujetos a la citada ley.

La cantidad máxima a percibir por la entidad será la siguiente: 0,5 del capital amortizado anticipadamente si la amortización se produce en los cinco primeros años de vida del préstamo o crédito; 0,25 si se produce en un momento posterior; la pactada si es igual o inferior a las anteriores

Compensación por riesgo de tipo de interés

Las entidades de crédito podrán establecerla para el caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de los préstamos y créditos sujetos a la ley citada.

La comisión se genera por pérdida de capital para entidad acreedora por variación de tipo de interés, si una vez aplicadas las reglas que establece la ley, se produce pérdida para la entidad (lucro cesante). Si se produce ganancia no se aplicará la comisión.

Es decir, que se va a producir la ganancia para la entidad, cuando los tipos de interés en el momento de producirse la cancelación estén por debajo del que se pactó, no ha lugar en un contexto de subidas de los tipos de interés. No habrá lugar a esta revisión si las cancelaciones se producen dentro de un periodo de revisión de tipos de interés con duración pactada igual o inferior a 12 meses.

El máximo que puede cobrar la entidad es, según lo pactado en la escritura: 1) un porcentaje fijo sobre el capital pendiente; 2) la cantidad computada como pérdida generada a la entidad, según lo dicho anteriormente, en este caso con previsión de compensación de la entidad al prestatario de forma simétrica si la cancelación genera ganancia de capital para la entidad.

Se entenderá por ganancia de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia positiva entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo o crédito. Cuando dicha diferencia arroje un resultado negativo, se entenderá que existe pérdida de capital para la entidad acreedora.

El valor de mercado del préstamo o crédito se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el Ministro de Economía y Hacienda. (según la D.T. Única hasta que reglamentariamente se determine el tipo de interés, se aplicará el de rendimiento interno entre mercado secundario de deuda pública con vencimiento residual de 2-6 años).

En caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza.

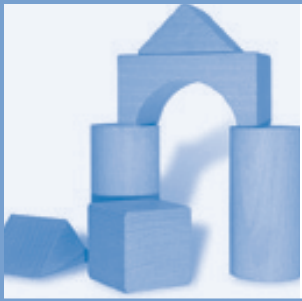
El sistema de amortización

La cuota a abonar depende de tres factores: el tipo de interés, el importe del préstamo y el plazo. Esta cuota debe adaptarse a la capacidad económica individual. El plazo de amortización puede ser a 10, 15, 20, 25 ó 30 años. Con tipos bajos el alargamiento del plazo produce una disminución de la cuota; con tipos altos, el plazo más largo no implica descenso significativo de la cuota a pagar.

Se utiliza por lo general en España, el sistema francés, por el cual al principio se pagan más intereses y se amortiza menos capital, incrementándose éste hasta superar al final a los intereses pagados.

En la amortización anticipada se puede optar por reducir la cuantía o el plazo.

La cuota puede ser mensual (la más común), trimestral, semestral o anual. Su importe puede ser variable, en los préstamos a tipo variable, según vaya modificándose el tipo de interés; o constante (en los préstamos a tipo fijo y en los préstamos variables con cuota constante, donde se alarga o acorta el tiempo para acoplar el capital pendiente al tipo de interés actual).



La carencia es el período en el que sólo se pagan los intereses que genera el capital, sin amortizar el mismo. En la carencia total (apenas usada) no se pagan ni intereses ni capital, incrementándose la deuda del cliente para el nuevo cálculo de intereses.

Gastos de constitución de la hipoteca

- **Valor de Tasación de la casa.** A través de una sociedad de tasación autorizada sabrás cuál es la valoración del inmueble y si la cantidad que te pide el vendedor se ajusta a los valores de mercado, pues no tiene por qué coincidir con el precio que realmente pagamos por ella. Las entidades no suelen conceder más del 80% de ese valor de tasación. El Real Decreto 716/2009 eleva el máximo al 95% si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con aval bancario prestado por entidad de crédito distinta de la acreedora o se halla cubierto por un seguro de crédito prestado por entidades aseguradoras, cuyo importe será sufragado por la entidad, y no será repercutible al deudor y que deberá reunir los requisitos descritos en el Real Decreto y que no podrán pertenecer al mismo grupo que el acreedor hipotecario.
- **Escritura pública y registro** Pasos necesarios para el nacimiento del derecho. Vienen sus honorarios regulados por arancel, y estarán en función del importe del préstamo y, en el caso de los honorarios notariales, de las páginas de la escritura, con las reducciones indicadas más abajo en el caso de vivienda protegida.

A ellos hay que sumar el Impuesto de actos jurídicos documentados y la gestoría. El total de gastos, por lo general, asciende al 10% del importe de la vivienda.

Además hay que tener en cuenta que las entidades de crédito suelen exigir la contratación de seguros inherentes al préstamo. Normalmente la entidad financiera extiende el seguro a uno multirriesgo que cubre no sólo el continente, sino el contenido, mobiliario y enseres. También es habitual que la entidad exija un seguro de vida al titular del préstamo durante todo el plazo de amortización; producido el fallecimiento o invalidez permanente del titular del seguro, la compañía paga directamente a la entidad financiera lo que falta por abonar del préstamo. Incluso es frecuente que pidan uno de desempleo.

Pasos en la contratación de los préstamos hipotecarios a través de entidades de crédito

INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

(Orden Ministerial sobre transparencia y protección al cliente de servicios bancarios (B.O.E. nº 261, 29-Oct-2011, entrada en vigor el 29/04/2012), Circular del Banco de España 8/1990, Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (B.O.E. 24 de junio de 2.000),

La ORDEN EHA 2899/2011, de 28/10/11, ha derogado a la OM 1994 sobre transparencia en las condiciones financieras de préstamos hipotecarios sobre vivienda, ampliando su ámbito de aplicación, que se extiende ahora a los préstamos hipotecarios sobre vivienda

o adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir; la antigua orden quedaba limitada a préstamos iguales o inferiores a 150.000.- €.

Por un lado, establece la OM que el Banco de España elaborará una Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario, con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario dispongan, con carácter previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación.

Estará disponible en todos los establecimientos comerciales de las entidades de crédito, en sus páginas electrónicas y en la página electrónica del Banco de España, y deberá hallarse a disposición de los clientes, en cualquier momento y gratuitamente.

Ficha de información precontractual

Por otro lado, establece que las entidades de crédito deberán proporcionar a los clientes que soliciten cualquiera de estos servicios, información clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan, información gratuita a disposición del cliente en todos los canales de comercialización de la entidad, de carácter orientativo, que se facilitará mediante la Ficha de Información Precontractual (FIPRE).

Ficha de información personalizada

Las entidades de crédito, una vez que el cliente haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, proporcionarán a este la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no suscribir el contrato. Esta información se facilitará mediante la Ficha de Información Personalizada (FIPER), se entregará a todos los clientes de préstamos, de forma gratuita, con la debida antelación y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por cualquier contrato u oferta.

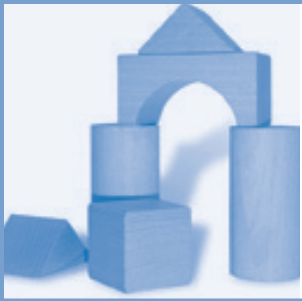
Toda información adicional que la entidad facilite al cliente figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la Ficha de Información Personalizada.

Operaciones previas a la emisión de la oferta vinculante

Antes de emitir la oferta vinculante, será necesaria la realización de la tasación del inmueble y de las comprobaciones registrales, además del análisis de la capacidad financiera o evaluación de la solvencia del cliente.

Para realizar esta última, la OM ha introducido una serie de garantías para que la valoración previa de la capacidad crediticia de los bancos sea lo más acertada.

Para ello obliga a las entidades a analizar la información suficiente obtenida por medios adecuados a tal fin, entre ellos, la información facilitada por el propio cliente a solicitud de la entidad, así como con procedimientos internos especialmente desarrollados a tal fin, revisados periódicamente, ajustados a la normativa específica sobre gestión de



riesgos y control interno que resulte aplicable a las entidades de crédito, y que contemplen al menos:

- La adecuada evaluación de la situación de empleo, ingresos (incluso su nivel previsible tras la jubilación si se prevé que parte sustancial del préstamo se pague en dicho período), patrimonial y financiera del cliente, en base a la documentación adecuada para evaluar la variabilidad de los ingresos, historial crediticio (CIRBE, y otros ficheros de solvencia patrimonial y crédito, con la garantía de la legislación de protección de datos)
- La valoración de la capacidad del cliente y de los garantes de cumplir con sus obligaciones de pago derivadas del crédito o préstamo, para lo que se tendrán en cuenta, además de sus ingresos, sus activos en propiedad, sus ahorros, sus obligaciones derivadas de otras deudas o compromisos, sus gastos fijos y la existencia de otras posibles garantías.
- En el caso de créditos o préstamos a tipo de interés variable, y de otros en los que el valor de las cuotas pueda variar significativamente a lo largo de la vida de la operación, se deberá valorar cómo afectaría esta circunstancia a la capacidad del cliente de cumplir con sus obligaciones teniendo en cuenta la información a la que se refiere la letra anterior.
- En el caso de créditos o préstamos hipotecarios o con otras garantías reales, la valoración prudente de tales garantías mediante procedimientos que eviten influencias o conflictos de interés que puedan menoscabar la calidad de la valoración.

Oferta vinculante

Se facilitará mediante una Ficha de Información Personalizada como la descrita más arriba, adicionalmente, se especificará que se trata de una oferta vinculante y el plazo de vigencia de dicha oferta.

Toda información adicional que la entidad facilite al cliente en la oferta vinculante figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la Ficha de Información Personalizada.

Si la oferta vinculante se hace al mismo tiempo que se entrega la Ficha de Información Personalizada y coincide íntegramente en cuanto a su contenido, podrá facilitarse al cliente en un único documento.

Salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, la oferta vinculante tendrá un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega.

Documento contractual y acto de otorgamiento: la escritura pública

La Orden EHA 2899/2011 establece que “los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de

las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas”.

El otorgamiento de escritura pública es constitutivo para el nacimiento de la hipoteca.

En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.

Novación y subrogación

En el momento de adquirir la vivienda, puede que ésta ya estuviese hipotecada o que tú hubieses concertado el préstamo hipotecario. En cualquiera de estos casos, puedes optar por renegociar las condiciones del préstamo con la entidad financiera (**Novación**).

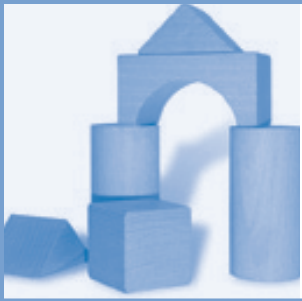
También puedes continuar con la hipoteca del promotor o vendedor en las condiciones pactadas por éste (**Subrogación del deudor hipotecario**) o cambiar de entidad bancaria porque te ofrecen mejores condiciones (**Subrogación del acreedor hipotecario**). Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de préstamos.

Muchas sentencias entienden que las cláusulas que obligan a subrogarse en el préstamo del promotor son abusivas.

Notaría y Registro

- **Notaría y Registro.** La cantidad a satisfacer depende del importe de la responsabilidad hipotecaria. Están **exentos** de I.V.A.
- Los **gastos de gestión** por realizar los trámites administrativos, se abonan también a la firma de la escritura y su carácter es **voluntario**. Comprende la liquidación de los impuestos y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, como ya hemos dicho, al ser necesaria la inscripción del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad para el nacimiento de este derecho, el Banco no permite que el comprador realice esta gestión. Su tarifa es variable.
- Una vez realizadas todas las gestiones, el banco deberá justificar los gastos con las facturas correspondientes.

Los gastos de constitución de la Hipoteca oscilan entre el 1% y el 2% del precio de la vivienda.



Documentación que exigen las entidades para solicitar un préstamo hipotecario

Información personal

- D.N.I.-N.I.F. de los compradores.
- Régimen económico matrimonial (si estás casado)

Información económica

- Declaración de la renta del último año.
- La nómina del mes anterior o certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo.
- Documento de arras o señal.
- El contrato privado de compraventa, o precontrato (si fuese el caso).
- Fotocopia de la escritura del vendedor inscrita (en vivienda usada).
- Fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva (vivienda nueva).
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Pasos en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios a través de entidades no financieras

Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Obligaciones previas de las empresas

La ley 2/2009 se refiere a la contratación de los consumidores con personas físicas o jurídicas que, de manera profesional realicen la concesión de préstamos o créditos hipotecarios en pago aplazado, apertura de crédito u medio equivalente de financiación, así como la intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito con cualquier finalidad a un consumidor.

Las empresas descritas deberán contar con un tablón de anuncios en el que se recogerá la existencia del folleto de tarifas; y demás extremos que determina la ley.

Comisiones

En general, las empresas descritas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin que puedan cargarse por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

La **compensación por amortización anticipada** en los préstamos o créditos hipotecarios será la establecida en la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada descrito más arriba para los préstamos hipotecarios, en cuyo caso será éste el aplicable.

La **comisión de apertura** en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas se devengará una sola vez, y englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la empresa ocasionada por la concesión del préstamo o crédito.

Folleto informativo

Las empresas deberán informar obligatoriamente a los consumidores que soliciten préstamos o créditos hipotecarios mediante la entrega gratuita de un folleto en el que conste una serie de informaciones relativas a la empresa, así como el descrito más arriba para los folletos emitidos por entidades bancarias en préstamos hipotecarios.

El folleto informativo indicará con claridad los gastos preparatorios de la operación, tales como asesoramiento, tasación, comprobación de la situación registral del inmueble, u otros que sean a cargo del consumidor aun cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse.

Información previa al contrato

La empresa deberá suministrar de forma gratuita al consumidor por escrito o en soporte duradero que permita dejar constancia de su recepción, con una antelación mínima de cinco días naturales a la celebración del contrato y, en todo caso, antes de que asuma cualquier obligación derivada de la oferta o del contrato de préstamo o crédito hipotecario, la información que establece la ley.

El incumplimiento de los requisitos relativos a la información previa que se deriven de los contratos, podrá dar lugar a la invalidez de los contratos.

Oferta vinculante

Tras la tasación del inmueble, las comprobaciones registrales y la capacidad financiera del prestatario, las empresas vendrán obligadas a efectuar una oferta vinculante de préstamo o crédito al consumidor o, en su caso, a notificarle la denegación del préstamo o crédito.

La escritura pública

Los Notarios y los registradores denegarán, respectivamente la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria o su inscripción cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente o los requisitos previstos en esta Ley. En particular, el Notario realizarán las siguientes acciones:

- Informará al consumidor del valor y alcance de las obligaciones, discrepancias entre la información previa al contrato, las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo o del crédito y las cláusulas jurídicas y financieras del documento contractual, advirtiendo al consumidor de las diferencias que, en su caso, hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación.
- Advertirá de que el índice o tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales, o que el aplicable en el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores, que existan límites a la variación del tipo de interés.
- Comprobará en el caso de préstamos o créditos a tipo de interés fijo, que el coste efectivo de la operación que se hace constar a efectos informativos en el documento, se corresponde efectivamente con las condiciones financieras del préstamo o crédito; en el caso de que el préstamo o crédito esté denominado en divisas, advertir al consumidor sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio; comprobará que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican, para el consumidor, comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

Ventajas fiscales

La contratación de un préstamo hipotecario conllevaba una serie de ventajas fiscales, ya que se puede aplicar una deducción en el I.R.P.F., por inversión en vivienda, siempre que ésta tenga carácter de residencia habitual y permanente.

1. Supresión de la deducción de financiación ajena para la adquisición de vivienda habitual a partir del 1 de enero de 2013.

La ley 16/2012, de 27 de Diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE 312, DE 28/12/2012), ha suprimido, desde el 01 de Enero de 2013 la deducción por adquisición de vivienda habitual.

2. Deducción por financiación ajena para la adquisición de vivienda habitual anterior a 1 de enero de 2013.

La D.T. 18 de la ley 35/2006 reguladora del IRPF (introducida por la ley 16/2012), regula el ámbito de aplicación y el alcance de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos a continuación:

- a) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.
- b) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

- c) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2017.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda, en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo los supuestos de reinversión en vivienda habitual.

3. Régimen transitorio adquisiciones anteriores al 01/01/2011

Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1.º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010 (9.015.- €/año), aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales. Igualmente, la base máxima de deducción será la prevista en el párrafo anterior respecto de las obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015.

Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,99 euros anuales que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2011, tendrán como base máxima de deducción respecto de las mismas la establecida en el artículo 68.1.4.º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales no perderán el derecho a las deducciones practicadas con anterioridad a 1 de enero de 2011 por las cantidades depositadas en cuentas vivienda, siempre que tales cantidades se destinen exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en los términos que se establecen reglamentariamente.»

Concepto de vivienda habitual

La Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, reguladora de esta cuestión, establece la deducción por cantidades invertidas en la adquisición o rehabilitación de vivienda que constituya o vaya a constituir residencia habitual del contribuyente, en el caso de financiación ajena.

Las cantidades deducibles serán las satisfechas en el caso de financiación ajena por la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios y demás gastos derivados de la misma.

En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente, la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que, necesariamente, exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

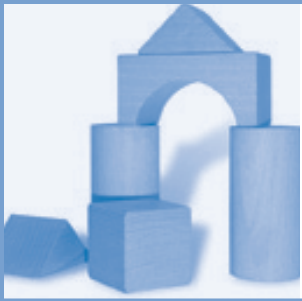
Adquisición y rehabilitación de vivienda habitual

Se asimilan a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma. La ampliación debe implicar el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año. En cuanto a la construcción, el contribuyente debe satisfacer directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregar las cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión, prorrogable en supuestos excepcionales.

No se considerará adquisición de vivienda los gastos de conservación o reparación, en los términos previstos en el Reglamento, las mejoras, la adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos.

Se considerará rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Plan de Vivienda 2005-2008.
- b) Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 % del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación. También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:



Cuantía de las cantidades deducibles

La Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, tras la redacción introducida por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011, establece, con efectos desde el 01 de Enero de 2011, para los contribuyentes con las bases imponibles que ahora se indican, con los tipos impositivos y máximos de bases de deducción:

- En el caso de adquisición o rehabilitación de vivienda, para contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5 de las cantidades satisfechas en el período de que se trate. Las bases máximas de deducción son:
 - Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales.
 - Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

A este porcentaje hay que añadir el tramo autonómico, que es, con carácter general, del 7,5% ,salvo que las Comunidades Autónomas aprueben otro diferente.



MEDIDAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA

Como consecuencia de la grave situación en la que se encuentran un gran número de deudores hipotecarios que, debido a la crisis, han dejado de pagar sus préstamos hipotecarios sobre sus viviendas, viéndose abocados al desahucio de las mismas, se han aprobado una serie de Medidas Urgentes de cara a la protección de deudores hipotecarios sin recursos, que tienen por objeto establecer medidas conducentes para procurar la reestructuración de sus deudas hipotecarias, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria:

- 1.- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- 2.- Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- 3.- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social; publicada en el BOE el día 15 de mayo de 2013 y que entró en vigor el mismo día de su publicación.

1.- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Estas medidas se aplicarán a “*contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor*”; **siempre que el préstamo o crédito se encuentre garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual.**

Por otra parte, la Ley 1/2013 extiende la aplicación de estas medidas a “*los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario*”.

La norma se aplica a los contratos de préstamo o crédito hipotecarios cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, en los términos que se detallan posteriormente.

La primera medida consiste en la **moderación de los intereses moratorios**, en el sentido de que el interés moratorio aplicable desde que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 % sobre el capital pendiente del préstamo.

En segundo lugar, se regula un **Código de Buenas Prácticas**, de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o profesionales concedentes de préstamos. Las entidades adheridas, figuran en la Resolución de 10/04/2012 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa. Su aplicación se extiende a los préstamos sobre vivienda cuyo precio de adquisición no supere el regulado en la norma.

Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que el deudor acredite que se encuentra en el umbral de exclusión, se aplicará obligatoriamente el Código. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas



en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

Definición umbral de exclusión

- a) Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el límite de tres veces IPREM.

Dicho límite ascenderá a cuatro veces IPREM cuando algún miembro tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para realizar actividad laboral.

Dicho límite ascenderá a cinco veces IPREM cuando algún deudor hipotecario sufra parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual con grado reconocido igual o superior al 33%, discapacidad física o sensorial con grado reconocido igual o superior al 65% o enfermedad grave que le incapacite para realizar actividad laboral.

- b) Que, en los cuatro años anteriores a la solicitud, la unidad familiar haya sufrido alteración significativa en sus circunstancias económicas o que hayan sobrevenido circunstancias familiares que determinen su especial vulnerabilidad.

Se entiende que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1.5.

Se entiende que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad:

- Familia numerosa.
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le impida, de forma acreditada y permanente, desarrollar una actividad laboral.
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

La sujeción al Código de Buenas Prácticas que se recoge en el Anexo, **será de “adhesión voluntaria”**. Dicha adhesión se entenderá producida por un plazo de 2 años, prorrogable automáticamente por periodos anuales.

Cuestión imprescindible para que el Código pueda ser aplicado, es que el importe abonado para la adquisición de la vivienda no exceda de los valores referidos en dicha norma.

Tres fases en las que se divide el **Código de Buenas Prácticas**:

- 1º) Reestructuración de la deuda hipotecaria con la finalidad de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma.

Desde la solicitud del deudor, en el plazo de un mes la entidad deberá ofrecer un plan con las consecuencias financieras para el deudor por la aplicación conjunta de las siguientes medidas:



- Carencia en la amortización del capital de cinco años.
 - Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
 - Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor+0,25% durante el plazo de carencia.
- 2º) Si el plan de reestructuración resulta inviable, los deudores podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización, que la entidad podrá aceptar o rechazar en el plazo de un mes.
- 3º) Si una vez transcurrido el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración, las medidas enunciadas no hubieren resultado eficientes, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual; en estos casos, la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado, quedando definitivamente cancelada la deuda.

2.- Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios.

El objetivo fundamental de esta norma es “la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en situación de especial riesgo de exclusión”.

A efectos prácticos, la aplicación de esta norma implicará que si bien estas personas perderán la propiedad de su vivienda, dentro de los cauces ordinarios del procedimiento de ejecución hipotecaria, se posibilitará que continúen en la posesión de la misma, al quedar temporalmente suspendida la práctica de la diligencia de lanzamiento; es lo que se conoce como moratoria.

El cómputo de los dos años de suspensión del lanzamiento se iniciará el día 15 de mayo de 2013 (fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo).

Esta norma se aplicará a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que estuvieren iniciados a la entrada en vigor de la misma, siempre que no se hubiere ejecutado el lanzamiento; así como a los que se inicien después de su publicación.

Requisitos para acogerse a la suspensión

Supuestos de especial vulnerabilidad:

- Familia numerosa, regulada por Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.



- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33% que le impida, de forma acreditada, desarrollar una actividad laboral.
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por este concepto.
- Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, personas unidas al titular de la hipoteca que se encuentren en situación de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les impida, de forma acreditada, desarrollar una actividad laboral.
- Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género, si la vivienda objeto de lanzamiento constituye su domicilio habitual.

Las circunstancias económicas que deben concurrir de manera conjunta en los deudores especialmente vulnerables para que sea de aplicación de medida de suspensión de lanzamiento son:

- a) Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere el límite de tres veces IPREM.
- b) Que la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud; a estos efectos, se entenderá que esto ha ocurrido cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1.5, al menos.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que percibe al conjunto de la unidad familiar.
- d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor, **que haya sido concedido para la adquisición de la misma.**

Fondo social de viviendas

- En virtud de esta norma se encomienda al Gobierno que promueva junto con el sector financiero la creación de un Fondo Social de Viviendas, cuya propiedad corresponda a las entidades de crédito, que se destinen a proporcionar cobertura a las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por impago del préstamo hipotecario, a través de la formalización de contratos de arrendamiento con rentas que se fijen en función de los ingresos que perciban.

Los requisitos para acceder a las viviendas como arrendatarios se describen en la cláusula tercera:

- Personas físicas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual, siempre que el desalojo se haya iniciado, a partir del día **1 de enero de 2008**, por demanda de ejecución instada por la misma entidad de crédito que constituye el fondo social de viviendas.



- Además, estas personas deberán encontrarse en situación de especial vulnerabilidad, para lo que deberán cumplir los requisitos ya detallados en un apartado anterior.

En cuanto a los términos del contrato de arrendamiento, se establecen los siguientes:

- 1) La renta estará comprendida entre un mínimo de 150 € y un máximo de 400 € al mes; con el límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.
- 2) Los gastos de la vivienda, incluyendo tributos y obras de reparación, serán de cuenta de la propiedad; si bien la parte arrendataria deberá abonar los gastos por suministros.
- 3) La duración del contrato serán dos años; que se podrá prorrogar por otro año salvo en el caso de que la entidad arrendadora estime que ya no se cumplen los requisitos que dieron lugar al acceso al contrato.
- 4) El arrendatario deberá destinar el inmueble arrendado a su vivienda habitual.

3.- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social

Consta de los siguientes capítulos:

- Capítulo I, que prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 27/2012 de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad, siempre que se cumplan los requisitos económicos ya vistos.
- Capítulo II, que introduce mejoras en el mercado hipotecario a través de la modificación de la Ley Hipotecaria.
- Capítulo III, que recoge diferentes modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Capítulo IV, que modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas.

¿Qué es una cooperativa de vivienda?

La Cooperativa de vivienda es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión, con el fin de construir viviendas para sus socios. Tiene carácter social y una estructura y funcionamiento democrático.

La Cooperativa tiene personalidad jurídica propia desde el momento en el que se inscribe en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Es una de las vías, en principio, menos costosas para adquirir una vivienda, pues en este caso los socios son **autopromotores**, por lo que se ahorran el beneficio empresarial que le correspondería a cualquier otro promotor.

Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas.

Funcionamiento

Las cooperativas adquieren terrenos, gestionan todo el proceso de construcción (licencias, impuestos), establecen el coste aproximado de la vivienda y anejos y desarrollan el programa de financiación estableciendo los plazos de ejecución. Se encargan también de negociar la concesión de préstamo con la entidad financiera. Pueden incluso aportar directa y personalmente el trabajo de sus socios.

Antes de incorporarte a la Cooperativa debes tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Cuantía de la aportación que es necesario efectuar al **capital social** de la cooperativa. Oscila entre 30,05 € y 300,51 €. En el caso de que te des de baja como socio, estas cantidades te serán reembolsadas.
- Cuota de **ingreso** y /o cuotas **periódicas**: Se destinan a abonar los gastos de actuación de la cooperativa y los servicios que ésta realiza en las primeras etapas de su funcionamiento (constitución, administración, mantenimiento etc.) Estas cuotas no son reembolsables y tampoco pasan a formar parte del capital social.
- Comprobar los datos que sobre la cooperativa figuran inscritos en el **Registro de Cooperativas** de viviendas.
- En cuanto a la **promoción** de la **vivienda**, es importante que prestes atención a las cuestiones relacionadas con la titularidad de los terrenos, los planes de edificación, el coste aproximado de la vivienda y anejos, el programa de financiación, el plazo de ejecución y las condiciones de transmisión de la vivienda o vinculación de la misma a limitaciones si está sujeta a algún régimen de protección.

Ventajas e inconvenientes

Ventajas

- **Menor coste.** Su gran ventaja consiste en que, si se realiza una buena gestión, el precio final de la vivienda suele ser menor que si se acude al mercado libre, pues suelen construirse sometidas a algún régimen de protección jurídica, lo que permite que

la Administración abarate los costes. Al mismo tiempo, no hay que abonar los beneficios que otro promotor obtendría.

- **Pagos cómodos.** Por lo general, los pagos suelen ser más asequibles que cuando se compra una casa de forma directa. Después se entrega la cantidad necesaria para que la cooperativa adquiera el terreno, si es que éste es en compra, ya que en determinadas actuaciones, la Administración puede ceder el terreno. Más tarde se dan cantidades periódicas, que junto al préstamo hipotecario sirven para pagar la construcción, dirección facultativa, gestión, etc.
- **Responsabilidad Limitada.** Otra ventaja es que la responsabilidad de los socios, normalmente, está limitada a las aportaciones de dinero realizadas a la cooperativa, a no ser que los estatutos establezcan otra cosa.
- Puedes **darte de baja** en cualquier momento, salvo que los estatutos de la cooperativa indiquen otra cosa.

Inconvenientes

- La vivienda se adquiere sobre **plano**, con lo que puede ocurrir que no se construya en los plazos previstos o que no se finalice.
- Como socio deberás hacer un mayor **seguimiento de la construcción** y participar en los órganos sociales de la cooperativa, aunque esto puede ser concebido como ventaja.
- **El coste final de la construcción no está cerrado** de antemano, sino que los socios deben pagar el coste real de las viviendas.

Derechos y obligaciones del socio cooperativista

Derechos del socio cooperativista

- Poder elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales a los que pertenezcas.
- Recibir información necesaria para el ejercicio de nuestros derechos y el cumplimiento de nuestras obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Recibir intereses por las aportaciones al capital social, si así lo prevén los Estatutos.
- Recibir el retorno cooperativo generado, normalmente, por los beneficios netos obtenidos en la venta o alquiler de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en disminuir el coste de la vivienda.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al Capital Social.

Obligaciones del socio cooperativista

- No podrás ser **socio** de dos o más cooperativas de viviendas en una misma localidad, salvo que tengas reconocida la condición de **familia numerosa**.
- Asistir a las **reuniones** de la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que el socio forme parte.
- Cumplir los **acuerdos** adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las **actividades** que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar **secreto** sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pudiera perjudicarla.

Transmisión

- Existe una **restricción de venta de 5 años**, como mínimo, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o desde la fecha de calificación definitiva en las viviendas de protección oficial. Se trata de un período de tiempo en el que está restringida la libertad para vender, existiendo un “*derecho de retracto*” a favor de la cooperativa. Es decir, que el cooperativista no puede transmitir sus derechos sobre la vivienda a quien quiera antes de haber transcurrido este plazo, sino que debe ponerlo a disposición de la cooperativa, que la ofrecerá a los socios expectantes que estén interesados en adquirirla.
- El **precio de venta** será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local, o, si es de protección oficial, el precio que fije la Administración.
- Si **transcurren 3 meses** desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, o bien no existan tales, el socio queda autorizado para transmitirlos a terceros no socios.
- Si el socio no cumpliera este requisito y transmitiera sus derechos a un tercero sobre la vivienda o local, la Cooperativa, si algún socio expectante quisiera adquirirla, ejercerá el Derecho de retracto, durante un año.

Otros aspectos de la Cooperativa

- Conviene leer detenidamente los Estatutos; en ellos se detallan todos los aspectos importantes de la cooperativa: obligaciones y derechos.



- Es importante que participes activamente en las reuniones de la Asamblea General para supervisar así de forma regular la actividad de los órganos de la cooperativa.
- Debemos ejercer nuestro Derecho a solicitar toda la información que necesitemos sobre la construcción de la vivienda y el funcionamiento de la cooperativa.
- Hay que comprobar la normativa autonómica, ya que es una materia transferida a las Comunidades Autónomas.

Actuaciones y situaciones subvencionables. Programas del Plan 2013-2016 (Real Decreto 233/2013 de 5 de abril)

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

La subsidiación de los préstamos convenidos consiste en el abono por parte del Ministerio de Fomento, a través del órgano competente de la Administración Autonómica, correspondiente de una cuantía fija a la entidad de crédito dónde hayas tramitado el préstamo convenido.

Se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en Planes de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite de 2.400 euros anuales por vivienda.

Serán beneficiarios de estas ayudas las personas que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa de su referencia catastral, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario. Dicha condición deberá acreditarse mediante certificado de empadronamiento.
- Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado de empadronamiento.
- Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2. b) del artículo 6, inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 12, o excepcionalmente a 3 veces el IPREM tal y como se recoge en el apartado 7 del citado artículo 12.
- Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales.
- Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar un límite inferior de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la ayuda y una renta mensual inferior.
- Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer requisitos adicionales y criterios de preferencia en la selección de los solicitantes siempre que no incrementen los límites de ingresos máximos para acceder a la subvención ni las cuantías máximas de la ayuda prevista en este programa.
- La ayuda al alquiler de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios, que puedan conceder las Comunidades Autónomas.

- El Ministerio de Fomento transferirá a la CC.AA el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en futuros convenios de colaboración.

(Ver en el Plan de Vivienda)

- 3.Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- 4.Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- 5.Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- 6.Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- 7.Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- 8.Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

IPREM 2013

El IPREM diario 17,75 euros

El IPREM mensual 532,51 euros

El IPREM anual 6.390,13 euros

En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM la cuantía anual del IPREM será de 7.455,14 euros en relación al SMI en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.390,13 euros.

Aranceles

Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas

Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hubieran obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de algún Plan de Vivienda, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

Los derechos arancelarios de los **Notarios** aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

- a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

- b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.
- c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

Los derechos arancelarios de los **Registradores** aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

- a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.
- b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.
- c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

Todos estos beneficios se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

En el siguiente enlace del *Ministerio de Fomento* encontrarás toda la normativa de desarrollo para la aplicación del Plan Estatal 2013-2016:

<http://www.fomento.es/>

Andalucía

Urbanismo y Obras Públicas

www.juntadeandalucia.es

Aragón

Suelo y Vivienda de Aragón

http://www.svaragon.com/ins_Soli.asp

Toc-Toc (Viviendas protegidas de Aragón)

<http://www.viviendaragon.org/>

Departamento de Obras públicas, Urbanismo y Transporte

Ayudas

www.aragon.es

Asturias

<http://www.asturias.es/>

Canarias

Instituto Canario de la Vivienda

<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/ayudas.html>

Cantabria

<http://www.cantabria.es/>

Castilla La Mancha

Consejería de Fomento

<http://www.planvclm.es/>

Castilla León

Consejería de Fomento. Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Ordenación del Territorio.

<http://www.vivienda.jcyl.es/>

Cataluña

Vivienda

<http://www.gencat.net/temes/cas/habitatge.htm>

Ceuta

Consejería de Fomento

www.ceuta.es

Extremadura

Agencia extremeña de la vivienda, el urbanismo y el territorio.

www.viviendaextremadura.org

Galicia

Consejería de Vivienda y Suelo; nuevo plan gallego de vivienda.

<http://igvs.xunta.es/>

Illes Balears

Consejería de obras públicas, vivienda y transportes

www.caib.es

La Rioja

<http://www.larioja.org/web/centrales/vivienda/vivienda.htm>

<http://www.irvi.es/>

Madrid

<http://www.madrid.org/oficinavivienda/>

Melilla

<http://www.emvismesa.es/Public/contenido/pagina.aspx?id=29>

Murcia

Plan de Vivienda Joven Murcia

Navarra

[http://www.navarra.es/ /](http://www.navarra.es/)

País Vasco

Juventud / Vivienda

<http://www.gazteukera.euskadi.net/r58-848/es/>

Valencia

Instituto Valenciano de la Vivienda

<http://www.ivvsa.es/>



GLOSARIO

Arras confirmatorias – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Sirven para probar la existencia de un contrato y obliga a ambas partes a celebrar el contrato.

Arras penales – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Garantizan el cumplimiento del contrato de compraventa de forma más gravosa, ya que si éste no se celebra, cualquiera de las partes podrá exigir el abono de una indemnización y el cumplimiento del contrato.

Arras penitenciales – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Si el comprador renuncia a dicha adquisición, perdería el dinero entregado. Si, por el contrario, es el vendedor el que renuncia a la venta, deberá entregar al comprador el doble de la cantidad recibida.

Arrendador – Es la persona que se obliga a dar el goce o uso de una cosa por tiempo determinado, a cambio de recibir el precio o renta.

Arrendamiento (contrato) – Es un negocio bilateral (entre dos partes), por la que una, arrendador, se obliga a dar a la otra, arrendatario, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (art. 1543 C. Civil).

Arrendatario – Es la persona que se obliga a pagar la renta pactada al arrendador, a cambio de usar o gozar de una cosa, por tiempo determinado.

Cesión – Es aquella situación jurídica, en virtud de la cual el arrendatario o cedente desaparece de la relación contractual, ocupando su lugar un tercero llamado cesionario, con el cual el arrendador mantendrá las relaciones jurídicas derivadas del contrato de arrendamiento. Se regula en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Comprador – La persona que adquiere una cosa a cambio de pagar un precio por ella, en dinero o signo que lo represente.

Compraventa (contrato) – Es un negocio jurídico bilateral, es decir, celebrado entre dos partes, por el cual uno de los contratantes, vendedor, se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro, comprador, se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. (Artículo 1.445 C. Civil).

Cooperativa de viviendas – Es una figura jurídica que asocia a personas a fin de procurarles una vivienda para uso propio, por lo que se constituyen en promotores. Está integrada por diversos órganos, siendo al menos obligatoria la Asamblea General de socios, el Consejo Rector (Presidente, Vicepresidente y Secretario) y el Interventor, adoptando los acuerdos por las mayorías que en cada caso se requieran. Se regula por Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (ámbito estatal) o Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid o bien por la ley autonómica propia en las Comunidades que hayan legislado sobre la materia.

Cuota Comunidad de Propietarios – En edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, la Ley de Propiedad Horizontal, asigna a cada piso o local del mismo, una cuota de participación a fin de contribuir al mantenimiento y conservación de los elementos comunes.

Derecho de retracto – Es el derecho de adquisición preferente que el arrendatario tiene frente a la vivienda arrendada, cuando ésta ha sido adquirida por un tercero, sin que el arrendador le haya notificado al arrendatario, o bien, su intención de vender y las condiciones de

venta, o bien, cuando las condiciones ofertadas no se corresponden con las ofrecidas a dicho tercero. Este derecho también puede ser objeto de renuncia por el arrendatario, si el contrato de arrendamiento se pactó por plazo superior a los cinco años y consta expresamente en el mismo. Se regula en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Derecho de tanteo - Es el derecho de adquisición preferente que el arrendatario tiene sobre la vivienda arrendada. Puede ser renunciado en contratos de arrendamiento por plazo pactado superior a los cinco años, siempre que conste expresamente en el mismo. Se regula en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Elementos comunes - Los diferentes pisos o locales de un edificio por tener un aprovechamiento independiente, pueden ser objeto de propiedad separada, llevando inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, patios, ascensores, porterías, cubiertas, etc. (art. 396 C. Civil).

Enriquecimiento injusto - Es aquella situación jurídica por la que una persona sufre un incremento de patrimonio sin tener derecho a ello.

Escritura pública - Es el documento que se formaliza ante notario, en el que consta el acuerdo de voluntades de las partes intervinientes. Puede elevarse a escritura pública, tanto el contrato de arrendamiento como el de compraventa, procediéndose posteriormente a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa liquidación de los impuestos correspondientes.

Fianza arrendaticia - Es la cantidad de dinero que el arrendatario debe entregar al arrendador a la firma del contrato de arrendamiento. Se establece actualmente, en una mensualidad de la renta pactada cuando es arrendamiento de vivienda, y de dos mensualidades de renta, cuando el arrendamiento es de uso distinto del de vivienda.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales - Es un tributo de carácter estatal que grava las transmisiones, quedando sujeta tanto la operación de compraventa como la de arrendamiento. Está sometido a la normativa que se indica en el apartado de legislación.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Es un tributo de carácter municipal que grava el derecho de propiedad sobre el suelo y el vuelo. Fiscalmente, el sujeto pasivo o responsable de su pago, es el titular del derecho de propiedad a fecha 1 de enero de cada año. Se le conoce también con el nombre de "contribución urbana".

Obras de mejora - Son aquellas que se regulan en los artículos 19 y 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sin que incidan en las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Su ejecución puede demorarse en el tiempo. Caso de que el arrendatario esté conforme con soportarlas, se le repercute una parte de su importe.

Obras de reparación - Son aquellas que se efectúan por cuenta y cargo del arrendador, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y que sirven para que la vivienda pueda seguir destinándose al uso pactado o convenido. Su ejecución no puede diferirse en el tiempo.

Precario - Es aquella situación jurídica, por la cual el propietario consiente el uso y disfrute de su finca (vivienda o local) sin recibir ninguna renta o merced, basándose exclusivamente en un acto de mera liberalidad.

Procedimiento de desahucio – Es aquél trámite judicial, por el cual se insta del Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radica la vivienda, la recuperación de la posesión por parte del arrendador, cuando el arrendatario no paga la renta u otras cantidades convenidas o por expiración del plazo pactado.

Registro de la Propiedad – Es la oficina pública donde se inscriben los derechos relacionados con el suelo y el vuelo y las cargas o limitaciones que afectan a los mismos.

Renta – Es el precio o merced que se pacta en el contrato de arrendamiento y cuyo pago corresponde al arrendatario, al recibir a cambio el uso o goce de una cosa por tiempo determinado.

Requerimiento fehaciente – Es la notificación que una persona remite a otra y de la cual debe quedar constancia, no sólo de su envío y/o recepción, sino también de su contenido. El sistema usualmente entendido como tal, es aquel que se realiza a través de Notario, aunque actualmente también es válido el burofax (con acuse de recibo y certificación de texto).

Reserva o señal – Es la cantidad de dinero que las partes acuerdan a fin de señalar la compra de una vivienda o local (inmueble).

Resolución – Es aquel acto por el cual, las partes ponen término a una relación contractual. En el caso del arrendamiento, puede ser solicitada por el arrendador si tiene necesidad de usar por sí mismo la vivienda arrendada, o bien puede resolverse el contrato de mutuo acuerdo o bien si se da alguno de los supuestos contemplados en el artículo 27 L.A.U.

Subarriendo – Es aquella situación jurídica en virtud de la cual, el arrendatario o subarrendador establece una relación contractual con un tercero llamado subarrendatario. Esta relación contractual debe ser consentida y autorizada por el arrendador. Se regula en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Subrogación – Es aquella situación jurídica en virtud de la cual una persona se coloca en la posición que jurídicamente ocupaba otra.

Usufructo – Es un derecho real que permite disfrutar de los bienes ajenos, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que se autorice en el título constitutivo, a otra cosa (art. 467 C. Civil).

Usufructuario – Es la persona que goza del derecho de usar y disfrutar de un bien ajeno, y que puede concertar un contrato de arrendamiento.

Vendedor – Es la persona que se obliga a entregar una cosa determinada a cambio de recibir un precio por ella en dinero o signo que lo represente.

Vicios ocultos – Son aquellos defectos que presenta la cosa vendida si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o bien disminuyen de tal modo este uso que de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella. Se regula en el artículo 1.484 del C. Civil.

Vicios ruinógenos – Son aquellos defectos que no sólo pueden producir la ruina de la cosa vendida (ruina estructural) sino que también la pueden hacer impropia para el uso convenido (ruina funcional), siempre que dicha ruina obedezca a un actuar negligente de constructores, arquitectos o aparejadores. El comprador dispone de un plazo de 15 años para ejercer la acción por vicios ruinógenos a contar desde que éstos aparecen y siem-

pre que éstos a su vez se manifiesten dentro de los 10 primeros años de entregada la vivienda. Se conoce a esta acción como “acción decenal” y se regula en el artículo 1591 del C. Civil. No obstante, tras la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en fecha 5 mayo 2000, hay obligación de concertar el seguro decenal a cargo del promotor.

FINANCIACIÓN

Actualización de una tasación: es la revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifican las advertencias, condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Amortización anticipada: posibilidad de devolver el préstamo antes del tiempo pactado. Hay que saber de antemano si el banco reconoce esta posibilidad y en qué condiciones (si establece una cantidad mínima y el importe de las comisiones por pago anticipado).

Aval bancario: es un instrumento de garantía frente a terceros, en virtud del cual la entidad bancaria o financiera se compromete a responder de los posibles incumplimientos económicos derivados de una relación contractual de la persona que avala. Es un negocio bilateral que se formaliza a través de una operación que se inscribe en el Registro Nacional de Avaluos, tiene una fecha de inicio y de fin o puede, en su caso, prorrogarse e implica unos costes para la persona avalada.

Avalista: persona que firma un crédito para responder del pago si no lo hace el deudor. Suele responder a primer requerimiento.

Cancelación: liquidación de la deuda con el banco una vez devueltos el préstamo y los intereses.

Comisiones: gastos por servicios a los clientes que cobra la entidad de crédito. Tienen que ser aceptados por ambas partes y estar recogidos en el folleto informativo, oferta vinculante y la escritura pública del préstamo.

Comisión de apertura: gastos de estudio del préstamo, concesión, tramitación y otros gastos de gestión que le ocasiona el préstamo hipotecario a la entidad financiera.

Comisión de cancelación: la cobra la entidad financiera tras pagar la totalidad de la deuda -préstamo más intereses.

Cuota: incluye parte del capital prestado y parte de los intereses. Puede ser *constante* (siempre se paga lo mismo porque los intereses se reducen en proporción a la amortización de capital), *creciente* (cada año se amortiza más capital por lo que bajan los intereses) o *decreciente* (cada año se amortiza el mismo capital, por lo que los intereses se reducen progresivamente y el total va descendiendo).

Embargar: retener bienes para garantizar el pago de una deuda. Lo ejecuta la autoridad competente.

Entidad de crédito: con la que se contrata el préstamo (hipotecario, personal) (Bancos, Cajas de Ahorro, entidades reguladas por el RD 896/1997, entidades cooperativas de crédito y sociedades de crédito hipotecario)

Entidades tasadoras: son las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España.

Interés de demora: tipo de interés a aplicar para penalizar al deudor que incumple sus obligaciones de pago. El importe debe aparecer fijado en el contrato.

Novación o modificación de préstamo: renegociación del préstamo con la entidad financiera a fin de modificar el tipo de interés, el plazo o ambas cosas a la vez.

Préstamo a interés fijo: se pacta con la entidad financiera un interés que permanecerá inalterable durante toda la duración del préstamo. Al no variar el tipo de interés, la TAE también permanece fijo

Préstamo a interés mixto: combina un periodo de interés fijo y otro variable que se ajusta al mercado. Suelen tener un tipo fijo durante un plazo determinado (de 1 a 3 años), convirtiéndose en variable a partir de ese momento, con revisiones periódicas de acuerdo con lo que se pacte (semestrales o anuales).

Préstamo a interés variable: el interés permanece fijo durante un tiempo -normalmente de seis meses a un año- y después se va revisando en función de la variación del *índice de referencia*, publicado mensualmente en el BOE; evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado. Suelen concederse en mejores condiciones, pero al variar la TAE nunca se sabe lo que se va a pagar en el periodo siguiente.

Préstamo de cuota fija: el tipo de interés es variable, pero la cuota permanece fija, por lo que varía el plazo de devolución del préstamo.

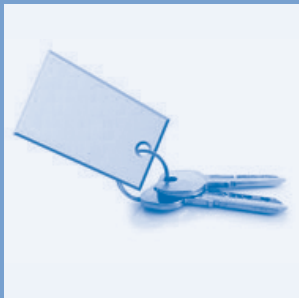
Préstamo cualificado: lo conceden las entidades financieras que tienen suscrito un convenio con la Administración, dentro del marco de los Planes de Vivienda, en el que el tipo de interés suele estar por debajo del que fija el mercado.

Préstamo hipotecario: contrato firmado entre una entidad de crédito y un particular, por el que la entidad presta hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda y el particular se compromete a devolver dicha cantidad más los intereses correspondientes en un plazo delimitado. Si el particular incumple el compromiso de devolución del préstamo en las condiciones pactadas, se suele subastar la vivienda para hacer frente a la deuda, y si la venta no cubre la totalidad del préstamo, se embargan los bienes personales.

Plazo de Amortización: periodo de duración del préstamo para su total devolución. En el contrato se fija la fecha del primer pago y del último. Cuanto mayor es el plazo, menores son las cuotas a pagar, pero con mayores intereses por lo que al final se paga más. Se recomienda que la cuota mensual no supere el 35% de los ingresos netos. A mayor plazo, menor es la cuota a pagar, pero mayor será el pago total.

Subrogación: cambio del préstamo hipotecario a otra entidad financiera o a una tercera persona. Cuando se trata de una operación entre entidades financieras, supone conservar las condiciones de la hipoteca inicial, a excepción del tipo de interés y el plazo o ambas cosas a la vez y pagar la comisión correspondiente. En caso de una compra-venta de una vivienda hipotecada, la subrogación supone que el comprador se hace cargo del préstamo con la misma entidad y las mismas condiciones.

T.A.E.: Tasa Anual Equivalente, que supone el coste efectivo anual del préstamo hipotecario en función del interés, las comisiones y el plazo de devolución del préstamo. Para



comparar préstamos, no sólo hay que fijarse en la TAE más baja, sino en que las condiciones (importe solicitado, plazo de devolución y distribución del pago de las cuotas) sean similares.

Tasación: Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado se conoce el valor real del inmueble y además sirve de referencia para obtener financiación.

Tasador: El profesional que debe suscribir el informe de tasación.



ENLACES DE INTERÉS

Oficinas Liquidadoras ITP

Estatal

<http://www.aeat.es/>

CC.AA

Andalucía

Tributos Junta de Andalucía

Aragón

www.aragon.es

Asturias

Oficina Liquidadora Principado de Asturias

Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/>

Cantabria

Oficina Tributaria Cantabria

Castilla La Mancha

Consejería de Hacienda Castilla La Mancha

Castilla y León

www.jcyl.es

Cataluña

<http://www.e-tributs.net/pt/ca/Tributs/Tributs/Transmissions+patrimonials/>

Ceuta

956 52 82 00

Extremadura

<http://sia.juntaex.es/guia/guiaNov.asp?cod=1041>

Galicia

<http://www.economiaefacenda.org/ga/areaTributaria.htm>



Illes Balears

http://www.tributscaib.org/pdc/start/bienvenidos_c.asp

La Rioja

http://ias1.larioja.org/webcon_tributos/consulta/index.jsp

Madrid

Portal del Contribuyente Comunidad de Madrid

Melilla

Tel. 952.69.91.00

Murcia

Consejería Economía y Hacienda

Navarra

http://www.navarra.es/home_es/Navarra/Instituciones/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Economia+y+Hacienda/Organigrama/Estructura+organica/Hacienda/Catalogo+de+servicios/Transmisiones+patrimoniales+y+AJD/

País Vasco

http://www.ogasun.ejgv.euskadi.net/r51-341/es/contenidos/informacion/telefonos_atencion/es_6039/zuzenean.html

Valencia

http://www.gva.es/c_economia/web/hacienda/index_sara_c.htm

Cooperativas

Comunidades autónomas:

<http://www.viviendajovenclm.com/7.htm>

Información general:

http://www.sociedad-cooperativa.com/ver_detalleArt.asp?idArt=28754&action=ver



Fianza

Andalucía

<http://www.andaluciajunta.es/>

<http://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/ov/tributos/modelos/confeccion.htm?806>

Aragón

Fianza Gobierno de Aragón

Asturias

Fianza Principado de Asturias

Consejería de Vivienda y Bienestar Social

C/ Alférez Provisional s/n, planta 1ª

Tlf.:985.10.65.51

Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/>

Cantabria

http://www.consejeriadeeconomiayhacienda.com/seccion/consejero/ampliar.php?Id_contenido=599

Castilla La Mancha

Fianza Castilla La Mancha

Delegación de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Castilla- La Mancha

Tlf.:902 26 70 90

Castilla León

Fianza Castilla y León

Servicio Territorial de Hacienda de cada provincia

Cataluña

<http://www6.gencat.net/incasol/>

Incasol (Instituto Catalán del Suelo)

C/ Princesa, 1-3 - 4ª planta - Barcelona

Teléfono: 93 2286000



Ceuta

Ceuta Fianza

Extremadura

Gobierno de Extremadura

Galicia

Xunta de Galicia

Illes Balears

Departamento Fianzas IBAVI

Tlfs.971.17.23-24 / 902 344 434

La Rioja

www.larioja.org

Consejería de Hacienda

Dirección general de Planificación y Presupuestos

Tesorería

C/ Portales, 71, 3ª planta 941-291100

Madrid

IVIMA

C/ Basílica, 23

28020 Madrid

Melilla

Servicio de Depósito de Fianzas de la Consejería de Fomento

Murcia

Región de Murcia

Navarra

No existe obligación de depositar la fianza de conformidad con el Decreto Foral 240/1998, de 3 de agosto, por el que se suprime el depósito de fianzas correspondientes a contratos de arrendamientos urbanos ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

País Vasco

Euskadi



Comunidad Valenciana

www.gva.es/

Registro de la Dirección Territorial de Economía y Hacienda de Alicante,
Castellón y Valencia

963.866.000 (centralita)

LEGISLACIÓN

Legislación

1.1 Arrendamientos

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas.

1.2 Compraventa

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
- Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre Percibo de Cantidades anticipadas en la construcción
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal modificada por Ley 8/1999 de 6 de abril.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (B.O.E. 30 de Noviembre de 2007).
- Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio, por la que se regula el Registro General del Código Técnico de la Edificación (B.O.E. 19 junio 2008).
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (B.O.E. 18 octubre 2008).
- Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, se modifica el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo aprobado por el Real Decreto 1270/2003 y se modifican y aprueban otras normas tributarias (B.O.E. 18 noviembre 2008).

1.3 Préstamos

- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y modificación de préstamos
- Orden de 27 de octubre de 1995 por la que se modifica la de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios
- Circular 8/1990, de 7 de Septiembre, a entidades de crédito sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.
- Real Decreto 1975/2008, de 28 de Noviembre, sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. (*deroga Real Decreto 685/1982 de desarrollo de determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario*).
- Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios.

1.4 Cooperativas

- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
- Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas

1.5 Certificación Energética

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

1.6 Protección deudores hipotecarios

- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social.

1.7 Plan Estatal de Vivienda

- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

injuve

