

EL GRAN PASO:

COMPRAR

UNA VIVIENDA



hipotecamalaga.com

EL GRAN PASO:

COMPRAR UNA VIVIENDA

Si has decidido **adquirir una vivienda u otro tipo de inmueble**, es normal que al lanzarte a una operación de este tipo te asalten preguntas. Por eso, antes de realizar ningún trámite, firmar cualquier documento o hacer alguna entrega de dinero, **te aconsejamos que acudas a un profesional**. El te informará sobre los pasos que debes dar para adquirir un inmueble con las **máximas garantías** y te **resolverá muchas de tus dudas**; especialmente si tienes que pedir un préstamo para financiar la compra.

Como **este proceso se compone de varias etapas**, vamos a tratar de explicártelas **recorriendo el camino contigo**.

1

QUÉ DEBES SABER ANTES DE COMPRAR

2

¿ CONTRATO PRIVADO O ESCRITURA PÚBLICA ?

- **Por qué la escritura pública**

3

CONTRATAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

- **Primero, informarse**
- **Segundo, acudir al notario**
 1. Fase precontractual
 2. Fase contractual

4

GESTIONES POSTERIORES

- **Gastos derivados de la compraventa y del crédito inmobiliario**
- **Inscripción de las escrituras**

1

QUÉ DEBES SABER ANTES DE COMPRAR

El primer paso es, nada más y nada menos, elegir la vivienda más adecuada. Por lo tanto, es una decisión que debes tomar con tranquilidad, valorando diversos factores, tanto personales como económicos.

Una vez elegida la vivienda se pone en marcha la **operación de compraventa**. Antes de la elaboración de la escritura pública por el notario, hay quienes deciden firmar un **documento previo**, conocido popularmente como **arras**. Este documento no es obligatorio, pero la ley lo considera un contrato válido por lo que, desde el momento en que lo firmes, estarás obligado a cumplirlo.

Es importante que te informes convenientemente antes de firmar cualquier acuerdo. **Nos tienes a tu disposición para ayudarte a resolver, de forma gratuita, tus dudas.**

¿Que son las arras?



Son la cantidad que el comprador entrega al vendedor como señal a cuenta del precio.

Las más comunes son **las llamadas confirmatorias : se entregan como señal de la perfección del contrato y a cuenta del precio**. Si se pacta, **las arras también pueden ser penitenciales**. Si el acuerdo se rompe por parte del comprador perderá las arras y si es por culpa del vendedor, este tendrá que devolver el doble de la cantidad acordada.

No compre ni firme nada, si no se ha informado antes de:

- **Quién firma por la parte vendedora.** Si es un inmueble nuevo, firmará el administrador o el apoderado de la sociedad que promueve las viviendas; si es una casa de segunda mano deberán hacerlo todos los propietarios. Si el inmueble es un bien ganancial, tienen que firmar los dos miembros de la pareja; también han de hacerlo los dos si la vivienda es el domicilio conyugal, aunque pertenezca solo a uno de ellos.
- **Si el inmueble tiene alguna carga pendiente.** Por ejemplo, una hipoteca, una orden de embargo o si el propietario no está al corriente de pago de alguna tasa o impuesto, como el de bienes inmuebles.
- **Si el propietario está al día en el pago de todas las cuotas** [de comunidad, de agua, de luz ...] y si hay derramas futuras que pagar aprobadas por la comunidad de vecinos.
- **Cómo se repartirá el pago de los gastos de la compraventa** [trámites, notario, registro, gestores ...]

2

¿ CONTRATO PRIVADO O ESCRITURA PÚBLICA ?



Llega el momento de hacer efectiva la compra y lo primero que tendrás que decidir es cómo vas a pagar el inmueble, si al contado o con financiación externa. Si pagas al contado, podrás convenir la forma de pago con el vendedor como deseéis, respetando siempre la legislación fiscal. Si te decantas por financiar la adquisición, lo más habitual es la contratación de un préstamo a largo plazo.

Con el pago al contado y sin financiación, podrás cerrar la compra mediante un **contrato privado de compraventa** o directamente mediante **escritura pública ante notario**.

Como ves, **la escritura pública no es obligatoria**. Sin embargo, **sí que es muy aconsejable** porque te garantizará que su acuerdo es legal, inamovible y seguro al cien por cien. La actuación de los notarios, funcionarios públicos, dota a la operación de un **plus de información y da mayor seguridad jurídica** a los contratantes.

¿ Por qué ?

- **La escritura pública es fehaciente.** Es prueba de que ambas partes están de acuerdo en la compraventa de la vivienda y de que expresan su voluntad de cumplir con lo que firman. El notario da fe de este compromiso en la escritura de modo que ninguna de las partes podrá negar ante la otra lo que ha manifestado porque están amparadas por la autenticidad que les ha dado el notario. **La escritura pública es una prueba privilegiada ante los tribunales.**
- **La escritura pública aporta seguridad jurídica.** Además de dar fe de la operación y de sus condiciones, el notario verifica y comprueba que los aspectos recogidos en el documento privado son ciertos y se ajustan a la legalidad.

El notario es ahora una parte importante del proceso hipotecario:

COMPRUEBA:



- **La identidad, capacidad y legitimaciones del comprador y del vendedor.**
- **El título del vendedor** y deja constancia de la venta de ese mismo título.
- **Si es o no la vivienda habitual del vendedor**, ya que en caso de serlo deben firmar los dos cónyuges o, en ocasiones, los miembros de pareja de hecho.
- **El pago de las cuotas de la comunidad.**
- **Si la vivienda tiene la cédula de habitabilidad**, exigida por algunas comunidades autónomas.
- **Los medios de pago:** en la escritura se deja constancia de cómo y cuándo se ha pagado la vivienda, los números de cuenta de dónde ha salido el dinero y dónde se ha ingresado en caso de transferencia bancaria.

INFORMA:



- **En caso de ser un Vivienda de Protección Oficial (VPO)**, para que se cumplan todas las obligaciones y limitaciones de este tipo de inmuebles.
- **Sobre el estado arrendaticio.** El notario exigirá al vendedor que manifieste en la escritura si la vivienda está libre de arrendamientos y ocupantes o no.
- **Al vendedor, de los riesgos que corre en el supuesto de precio aplazado y de las garantías** que puede tener para evitar estos riesgos.
- **A los contratantes, de sus obligaciones legales y de los deberes fiscales** derivados de la compraventa.

EXPONE:



- **El estado de las cargas**, que pesan sobre la vivienda para informar al comprador si hubiera hipotecas, embargos o cualquier otro gravamen.



SOLICITA:

- **El certificado de eficiencia energética al vendedor.**
- **El justificante del pago del IBI** y el **número de referencia catastral** de la vivienda para comprobar su correspondencia con la escritura del vendedor.



ADVIERTE:

- **De los vicios ocultos** que la vivienda pudiera tener y que no se aprecian a primera vista.



IDENTIFICA:

- **Al Titular Real** en caso de que intervenga una sociedad mercantil, en cumplimiento de la Ley de Prevención y Blanqueamiento de Capitales.



EXPLICA:

- **El reparto de los gastos** de la operación entre las partes.

GESTIONA:



- Si las partes lo piden, el **pago de los diferentes gastos e impuestos que conlleva** la escritura pública, así como su presentación en el Registro de la Propiedad. Todo por vía electrónica y segura.

3 CONTRATAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO LA OPERACION MAS COMÚN

¿ QUÉ HACER ?

Primero, informarse

Dado el importante desembolso económico que supone la compra de una vivienda, la mayoría de los ciudadanos suelen solicitar financiación. Imaginemos que tu estás en esa situación.

¿Qué elegir? Las entidades financieras ponen a disposición de sus clientes diferentes productos que, sin embargo, conviene diferenciar para decidirse por el más adecuado.

¿Qué son los préstamos hipotecarios?

Comúnmente conocidos como "hipotecas", son el instrumento bancario por excelencia para la adquisición de una vivienda. La entidad financiera te ofrece una cantidad de dinero a un interés relativamente bajo a cambio de que tu hipoteques el inmueble que compras.

Esto significa que en caso de que no puedas pagar, tras cumplirse una serie de condiciones marcadas por la Ley, el banco podrá vender el inmueble en subasta pública. Ten en cuenta que, salvo que lo pacte en la escritura pública, con entregar al banco el inmueble no quedarás libre de la deuda si ésta es mayor que lo obtenido por la venta; por este motivo es muy importante la tasación obligatoria incorporada a la escritura, ya que determina el valor de mercado de la vivienda.

¿ En qué te tienes que fijar para valorar el préstamo hipotecario que más te conviene ?

INTERÉS

Es el precio que se paga por el préstamo. Puede ser fijo o variable. En el segundo caso, la mayoría de las hipotecas suelen tener un interés referenciado al Euribor más un diferencial que se suma al interés. Cuanto más alto, más caro será el préstamo.

PLAZO DE DEVOLUCIÓN

Es el tiempo que le da el banco para devolver el dinero que le ha prestado. La mayor parte de los bancos ofrecen un plazo máximo de 30 años.

FINANCIACIÓN

Las entidades financieras tienen limitaciones para conceder préstamos que superen un determinado porcentaje del valor de tasación.

COMISIONES

Puede encontrarse con varias. La Ley de crédito inmobiliario ha regulado la mayoría de ellas.

Son estas:

Comisión de apertura. La Ley de crédito inmobiliario no limita esta comisión, pero establece que **será la única** que podrá cobrarle la entidad financiera cuando contrate un préstamo hipotecario. **Se elimina de esta manera** la posibilidad de que te cobren una comisión de estudio como ocurría antes.

Comisión por amortización anticipada. Es el cargo que te puede cobrar tu banco si quieres devolver todo o parte de tu préstamo antes del tiempo acordado. La Ley de crédito inmobiliario establece que **para hipotecas de tipo fijo, la comisión no podrá exceder** del importe de la pérdida que pudiera sufrir el prestamista con el límite del 2% del capital anticipado durante los diez primeros años y con el límite del 1,5% a partir del undécimo año. Para hipotecas de tipo variable, la comisión no podrá exceder del importe de la pérdida que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,25% del capital anticipado durante los tres primeros años; o con el límite del 0,15% del capital anticipado durante los cinco primeros años.

Comisión de novación. Siempre que por el cambio se aplique durante el **resto del préstamo** un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la comisión por reembolso anticipado no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15% del capital anticipado durante los **tres primeros años** de vigencia del préstamo; pasado este plazo no podrá exigir comisión alguna.



CLAUSULAS

Establecen condiciones que pueden alterar o limitar el funcionamiento de su hipoteca. Con la Ley de crédito inmobiliario desaparecen las “clausulas suelo” ya que prohíbe especialmente la aplicación de un interés mínimo en las hipotecas a tipo variable. Igualmente se establece que el interés remuneratorio no podrá ser negativo (la entidad financiera no le puede pagar dinero ha usted por el pretamó). En cuanto a la cláusula de vencimiento anticipado, la normativa permite realizar la ejecución por impago cuando se deban 12 meses o el 3% del capital concedido, en la primera mitad de duración del préstamo, o 15 mensualidades o el 7% del crédito, en la segunda mitad del prestamo.

FINANCIACIÓN

Hay hipotecas que obligan a aportar avalistas o a hipotecar otro bien inmueble.

Y por supuesto:

- **Analizar la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)** . Este documento, que debe darte la entidad financiera, **contiene toda la información de la hipoteca**. La ficha tiene carácter de oferta vinculante durante un mínimo de **10 días**.
- También deberá facilitarte **la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE)** que detalla las cláusulas y los gastos de la hipoteca.

¿ Qué información se incluye en la FEIN ?

- **Identificación del prestamista** y de la comisión que percibe
- **Importe, duración y moneda del préstamo** que se concede, con información sobre las fluctuaciones que puede tener si se firma en una divisa distinta al euro.
- **Tipo de interés**. Aportando el cuadro de amortización del préstamo.
- **Importe total** a reembolsar.
- **Valor del inmueble y el porcentaje del valor concedido en el préstamo**
- **Periodicidad y número de pagos**: Si se paga con periodicidad mensual, trimestral ... y el número total de cuotas.
- **Importe de cada cuota**: Cuánto se paga en cada cuota y cuándo y cómo puede cambiar este importe. Si es una hipoteca a tipo variable debe especificar cuánto tiempo es fija y con qué periodicidad cambiarán las cuotas.
- **Tabla ilustrativa del reembolso y reembolso anticipado**: las condiciones y comisiones si se produce la devolución del préstamo antes de que finalice.
- **Incumplimiento de Los compromisos** vinculados al préstamo explicando las consecuencias que tiene para el prestatario.
- **Elementos de flexibilidad**: el prestamista explicará la posibilidad de que se pueda transferir el crédito a otro prestamista y las condiciones en que puede ejercitarse esta opción.
- **Derechos del prestatario**. Entre los que figura el derecho de desistimiento y el derecho de portabilidad donde se incluye la subrogación.
- **Reclamaciones**. La dirección donde se puede ejercitar ese derecho

Segundo, elegida la entidad y el tipo de crédito, acudiremos al notario

Tu encuentro con el notario será doble: antes de la autorización y firma de la escritura del crédito hipotecario (fase precontractual) y el día de la autorización y firma (fase contractual).



A. Fase precottractual

Una vez que has decidido con qué entidad financiera vas a contratar el crédito que más se ajusta a tus intereses, entramos en la llamada **fase precottractual** del préstamo según se recoge en la **Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario**, desde el 16 de junio de 2019 en vigor.



Para aumentar la seguridad jurídica y la transparencia del proceso, la **Ley de contratos de crédito inmobiliario** regula de modo más exhaustivo la publicidad de los préstamos inmobiliarios y la información precottractual que habrá de proporcionarle la entidad financiera.



Debes saber que esta ley atribuye al notario una **importante función en la fase precottractual del préstamo**, ya que deberá cerciorarse del **cumplimiento de los deberes** de la entidad financiera y proporcionarte a **un asesoramiento imparcial y gratuito**.

ELECCIÓN DEL NOTARIO

1

Tras haber decidido la entidad financiera y el crédito más adecuado a sus intereses, **tendrá un plazo de diez días, previos a la autorización y firma de la escritura pública de su préstamo, para acudir al notario que elija. En España hay más de 2.800 notarios**, incluso en las localidades pequeñas.

2

Deberá comunicar a la entidad financiera el **nombre del notario** que haya elegido para que esta le remita, por medios telemáticos, toda la **documentación relacionada con su préstamo**.

3

Cuando la entidad financiera haya enviado la documentación al notario por usted elegido, **podrá reunirse a solas con él**.

FUNCIONES DEL NOTARIO

VERIFICACIÓN AL RECIBO DE TODA LA INFORMACIÓN



El notario **verificará que la entidad financiera te ha entregado toda la documentación exigible** conforme al tipo de préstamo hipotecario que has solicitado, y que lo ha hecho en el plazo adecuado. Es decir, se asegurará de que has recibido:

- El **proyecto de contrato del préstamo**.
- La **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**.
- La Ficha de Advertencias Estandarizadas [FIAE]
- La **simulación de las cuotas periódicas** que debería satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- Un documento sobre los **gastos asociados a La escritura** pública del crédito.

RESOLVER DUDAS



El notario **te explicará los aspectos más importantes y relevantes del préstamo** y contestará todas sus preguntas para que pueda tener, con su **asesoramiento imparcial**, un conocimiento completo del mismo, y por tanto de sus **derechos y obligaciones**. Con un pequeño test se asegurará de que lo tiene todo claro.

CREACIÓN DEL ACTA



El notario redactará un **acta notarial**, que será gratuita, en la que **dejará constancia de los hechos comprobados y de las explicaciones** dadas al consumidor, así como de las preguntas que este le haya planteado con sus respectivas respuestas.

B. Fase contractual o escritura pública del préstamo



Tras esos diez días, y redactada y una vez que hayas firmado el acta notarial y -de haberlos- por su fiador y/o garante hipotecario, se inicia la llamada **fase contractual, con la autorización de las escrituras de la compraventa y del préstamo hipotecario**, que suelen firmarse simultáneamente. Este es el último momento para aclarar cualquier duda que tengas, porque una vez autorizadas las escrituras por el notario, no se podrá volver atrás.



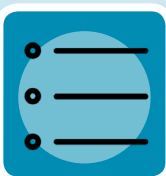
Además, el notario insertará en la escritura pública del préstamo hipotecario una reseña identificativa del acta notarial realizada en la fase precontractual, que será prueba del asesoramiento imparcial prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario ha comprendido y aceptado el contenido de todos los documentos, de modo que se cumpla el principio de transparencia que guía la nueva normativa.



El día de la firma se reúnen ante el notario los vendedores, los representantes de la entidad bancaria y tu como comprador y prestatario.



El notario te entregará o remitirá telemáticamente, **sin coste**, una **copia simple** y el **Registro de la Propiedad** le hará llegar gratuita telemáticamente una nota simple y literal de la inscripción y de la nota de despacho y calificación. Se enviarán a la dirección de correo electrónico que usted indique.



En la **escritura pública constarán todos los conceptos básicos del préstamo hipotecario** ya supervisados y explicados en el acta previa -que el notario volverá a recordar y a enumerar- especialmente todos los apartados recogidos en la FEIN, como son el capital, los plazos, el interés ordinario y el TAE, así como las comisiones y los gastos que te corresponde pagar a cada parte. Por supuesto, también figurará la constitución de la hipoteca y las facultades o poderes que se confieren al acreedor para proteger su derecho.



En cualquier caso, **siempre podrás usted acudir al notario para obtener una nueva copia** (aunque esta sí tendrá un coste; siempre el marcado oficialmente por el Estado).

La autorización y venta de las escrituras de compraventa y del préstamo hipotecario se suelen producir de forma simultánea. Trás su rúbrica, el notario enviará al Registro de la Propiedad una copia auténtica electrónica de ambas escrituras.



4 GESTIONES POSTERIORES

GASTOS DERIVADOS DE LA COMPRAVENTA Y DEL PRÉSTAMO

Tanto la operación de compraventa como la hipoteca llevan asociados una serie de gastos. Te explicamos cuáles son:



Gastos derivados de la operación de compraventa sin préstamo hipotecario

A costa del comprador

- **Minuta notarial.** Habrá que estar a lo pactado. En defecto de pacto, sin perjuicio de especialidades en ciertos territorios forales, los derechos notariales serán de cargo del vendedor, y los de la copia del comprador. Están **regulados por el Gobierno** y son los mismos para todos los notarios.
- **Minuta registral.** Factura del registrador de la propiedad por inscribir la escritura. Están **establecidos por el Gobierno** y también son los mismos para todos los registradores.
- **Minuta de la gestoría.** Factura de los gestores si les encarga realizar en su nombre trámites como la liquidación de los impuestos.
- **Impuestos.**
 - Si la vivienda que vas a adquirir es **nueva**, deberás pagar el **IVA**, que asciende al 10% del importe de compra y el impuesto de **Actos Jurídicos Documentados (AJD)**. variable según la comunidad autónoma entre el 0,5 y el 1,5%.
 - Si el piso es **usado**, deberás hacer frente al **impuesto sobre transmisiones patrimoniales**, que oscila entre el 5% y el 10% del precio, dependiendo de la comunidad autónoma.

Pide información al notario sobre la comprobación de valores por la Administración y cómo se aplican en su Comunidad.

Gastos derivados de la formalización del préstamo hipotecario

La Ley de crédito inmobiliario ha supuesto importantes novedades en el reparto de estos gastos entre usted y la entidad financiera, que, a partir de ahora, es quien asume la mayoría de ellos, a saber:

A costa de la entidad financiera

- **Minuta notaría**
- **Minuta registral**
- **Minuta de la gestoría**
- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**

A su costa

- **Tasación vivienda.** Es uno de esos gastos que debe afrontar de manera obligatoria, le concedan o no la hipoteca. Será realizada de forma independiente por una sociedad de tasación o profesional que usted puede elegir. Algunas entidades financieras la pueden asumir de manera

A tener en cuenta también:

Las copias de las escrituras del préstamo hipotecario correrán a cargo de quien las solicite, a excepción de la copia simple que le remitirá el notario a su correo electrónico. La entidad financiera **puede exigirte** que contrates un **seguro de hogar** y/o un **seguro de vida** o de **protección de pagos**, aunque usted puede suscribirlos con la empresa que prefiera.

Inscripción de la escritura pública

Aunque la inscripción de la compraventa es voluntaria, al exigir el banco que se inscriba la escritura **del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad**, también se inscribirá la compraventa con carácter previo a la hipoteca.

El notario, el mismo día del otorgamiento, enviará telemáticamente al Registro de la Propiedad tanto la copia de la **escritura de compraventa** como la de la **escritura de la hipoteca**. Esto garantiza que no puedan afectarte posibles problemas posteriores del vendedor (anterior propietario). como por ejemplo un embargo o una demanda. En los días siguientes, será necesario liquidar los impuestos en el plazo legal.

hipotecamalaga.com