



GUÍA DE COMPRA



Actualizada en junio de 2024





Sumario

1. ¿COMPRAR O ALQUILAR?.....	1
2. ANTES DE COMPRAR.....	2
3. ¿DÓNDE DIRIGIRTE?.....	8
4. Compras SEGURAS.....	10
5. Formalización de la COMPRAVENTA.....	13
6. La HIPOTECA.....	14
7. COSTE TOTAL de la vivienda.....	22
8. Desgravaciones fiscales.....	27
9. ¿Hay AYUDAS para la compra de vivienda?.....	31



1. ¿COMPRAR O ALQUILAR?

Esta es la primera pregunta que debes plantearte cuando has tomado la decisión de vivir por tu cuenta. Aquí influyen muchas **circunstancias personales**: el ahorro conseguido, la estabilidad en el empleo, la zona donde se quiere vivir, las relaciones personales y otros tantos factores que generalmente te va a afectar durante muchos años.

En cualquier caso, antes de decidir entre comprar y alquilar es preciso que te hagas algunas **PREGUNTAS BÁSICAS**:

- ¿Qué características me gustaría tuviese la vivienda en que quiero vivir? (superficie, zona, servicios,...)
- ¿Puedo acceder a una vivienda de similares características si compro o alquilo?
- ¿Me compensa "meterme" en una hipoteca, comparando los gastos de la misma con el precio de alquiler? ¿y los gastos accesorios que conlleva la compra (escrituras, impuestos...)?

La compra de una vivienda es, posiblemente, la inversión económica más importante que vas a realizar nunca, por eso mismo conviene que tu decisión sea muy ponderada. Normalmente, no se trata de escoger la vivienda que tú **querías** para vivir sino que probablemente será encontrar aquella en la que **puedes** vivir.

Una vez tomada la decisión, si tu opción es que **quieres y puedes** comprar una vivienda, lo primero que debes saber es que hay diferencias sustanciales, en cuanto a condiciones, ayudas y precio, si optas por una vivienda nueva o por una vivienda de segunda mano.

No es por lo tanto una decisión improvisada. La resolución de comprar una vivienda se toma con un cierto plazo. Se trata, sobretodo, de saber cuales son tus posibilidades económicas.

Ten en cuenta que si tienes interés en adquirir una **vivienda protegida** (VPO)¹, al tener características diferentes a las **viviendas libres**, la información que debes obtener, los gastos que conllevará la operación, la hipoteca, etc, serán también diferentes.

¹ Una vivienda de protección oficial (VPO) es un tipo de inmueble de precio limitado que está subvencionado por el Estado pero a cambio de una serie de limitaciones.



2. ANTES DE COMPRAR

Antes de lanzarte a ser propietario o propietaria, y teniendo en cuenta la inversión que vas a efectuar, tienes que pensar con visión de futuro y solicitar mucha información. Dedicar todo el tiempo que sea necesario hasta tener las ideas bien claras. Para ello, te ayudará leer con calma estas primeras recomendaciones.

EL PRECIO y otras cuestiones económicas

GASTOS

Cuando decides adquirir una vivienda y te planteas cuánto dinero vas a invertir, debes pensar en una serie de gastos que **aumentan el precio** propuesto por el vendedor.

Por un lado, en el momento de la compra tendrás que pagar aproximadamente entre un 10% y un 12% **sobre el precio de la vivienda** por todos los gastos asociados a la compra y a la constitución de la hipoteca que se explican con más detalle en el apartado

COSTE TOTAL de la vivienda.

Por otro lado, mes a mes, al pago de la hipoteca se te sumarán otra serie de gastos que has de tener en cuenta a la hora de elegir:

- Pregunta por los gastos de comunidad de la vivienda, así como por los de los anejos (p.ej: garaje o trastero).
- Haz un cálculo de los gastos fijos que vas a tener (agua, luz, gas, teléfono/internet, calefacción, agua caliente, seguro de hogar,...). Ten en cuenta el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), más conocido como la contribución urbana. Pregunta por su importe en tu Ayuntamiento o al anterior propietario.
- Deberías calcular lo que supondría un aumento del tipo de interés de tu préstamo (según la evolución de los últimos años, por ejemplo)
- Infórmate de posibles subvenciones o ayudas a la vivienda que otorgan algunas administraciones, tanto para compra como para rehabilitación (ver el apartado de 10. ¿Hay Ayudas para la compra de vivienda?).

AHORROS

La decisión de comprar una vivienda no se toma en un día, antes que nada es imprescindible contar con unos ahorros previos. Cuantos más ahorros tengas, más facilidades obtendrás para conseguir un préstamo, pagarás menos intereses, obtendrás unas cuotas más cómodas, etc...,

TENGO UNA VIVIENDA PARA VENDER

En el caso de que vendas una vivienda con la intención de comprar otra, no te precipites, una buena venta debe estar planificada con el tiempo suficiente.

Puedes optar entre vender directamente a un particular o hacerlo mediante un intermediario. En este último caso, pregunta antes de nada por las comisiones.

Presta especial atención a los aspectos fiscales. La venta de la vivienda conlleva el pago de dos impuestos municipales (IBI y Plusvalía) y el IRPF:

- Por una parte, el impuesto municipal sobre el incremento de los terrenos urbanos, que muchos conocen como la **plusvalía** (pregunta en tu Ayuntamiento por su importe). Si el vendedor no obtiene ganancias con la venta está exento de pagar el impuesto a raíz de una sentencia del Tribunal Supremo del 2018.
- El **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** lo tiene que abonar de forma obligatoria el que es propietario de la vivienda en el año en que vendes (p.ej: si vendes tu casa el 13 de febrero, el IBI de ese año te corresponde pagarlo ya que eras titular de la vivienda a 1 de enero)
- Y por otra, el **IRPF**. En tu declaración de Renta deberás tributar por la **ganancia patrimonial** obtenida (valor de venta menos valor de adquisición). Igual que sucede con la plusvalía, pagarás el IRPF en caso de obtener ganancias con la operación y en función de la mayor o menor ganancia.

No obstante está exenta de este impuesto si la venta corresponde a tu vivienda habitual y el importe obtenido lo reinviertes en tu nueva vivienda habitual en los 2 años, anteriores o posteriores a la venta, no tendrás que tributar por dicha ganancia.

También en el caso de [dación en pago](#)², personas en situación de dependencia, Las pensiones de orfandad y las derivadas de actos de terrorismo así para personas mayores de 65 años.
- Consulta también las [deducción por inversión en vivienda habitual](#) y por [obras de mejora de eficiencia energética](#)

² Cuando una persona no puede hacer frente al pago de las cuotas, entrega la vivienda a cambio de cancelar el préstamo hipotecario



Para que se considere **vivienda habitual** debes habitarla en un plazo de 12 meses desde la adquisición y residir en ella durante un plazo continuado de al menos tres años, salvo causas que exijan el cambio de domicilio, como el matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o cambio de empleo, que resulte inadecuada por discapacidad o que se den otras causas justificadas.

¿QUÉ VIVIENDA quiero?

En primer lugar tienes que concretar qué vivienda buscas: nueva o de segunda mano, el tamaño, la zona... Visita todas las que puedas, cuantas más veas, mejor podrás comparar y al final elegir la más adecuada para ti.

- Vivienda NUEVA

Una vivienda nueva o de primera mano es una vivienda que no ha sido transmitida nunca.

Puede comprarse sobre el **plano**, siendo un proyecto todavía, o **en construcción**. Estudia con detenimiento el plano y las calidades que figuren en el proyecto. No te dejes llevar por la primera impresión o por lo bonito que te presentan el plano o la representación virtual. Intenta imaginar cómo será realmente, las utilidades que puedes sacar a los espacios... no vayas a llevarte una sorpresa el día que te la entreguen. Además, y para ser más precavido, una vez entregada la vivienda comprueba que las medidas, la distribución de los espacios, los materiales empleados, etc, coincidan con el proyecto.

Toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta de viviendas debe ajustarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, debiendo expresar si la misma está en construcción o concluida. Todos los datos recogidos en esa oferta, sobre la construcción, instalaciones, forma de pago, etc, serán exigibles, aunque no figuren expresamente en el contrato que luego realices. La publicidad es vinculante.

Es posible que puedas hacer determinadas **modificaciones** de acuerdo con tus gustos o necesidades de forma más fácil que cuando esté terminada la vivienda, sobre todo en el caso de obras que requieran algún tipo de permiso u otros trámites administrativos, por ejemplo, tirar un tabique. Pero, ten cuidado, pregunta el precio de las modificaciones que quieras hacer porque a veces es más barato hacerlas por tu cuenta una vez que tengas la vivienda.

En este tipo de compras es habitual adelantar algunas cantidades a cuenta al promotor. Normalmente, una cantidad a la firma del contrato de compraventa, unos

pagos mensuales durante la construcción y otra cantidad a la entrega de llaves, quedándose pendiente de pagar, generalmente, el 80% del precio.

También es posible que la vivienda esté ya **terminada**, entonces podrás inspeccionarla directamente y ocuparla en el momento que quieras.

¿Será por certificados? Hay una serie de documentos que te aseguran que la vivienda está en condiciones de ser habitada:



Libro de edificación con el proyecto de obras y posibles modificaciones.

Certificado final de obras, con el que se informa que la obra ha sido acabada de acuerdo a lo estipulado.

Licencia de primera ocupación: lo emite el Ayuntamiento y es imprescindible para entrar a vivir. Muchas veces va unido a la *cédula de habitabilidad*, que es necesaria para dar de alta al agua o gas.

Desde el 2013 es obligatorio el *certificado de eficiencia energética* que permite conocer el consumo eléctrico de la casa, siendo el mas eficiente el A.

• Vivienda de SEGUNDA MANO

Es una vivienda que ya ha sido transmitida en una o más ocasiones. Normalmente será una vivienda ya utilizada, pero puede darse el caso de que esté sin estrenar.

Al elegirla, hay que tener en cuenta su estado y posibles **reformas**, ya que después es más difícil reclamar los defectos que puedas encontrar:

- Haz una primera revisión de las partes más visibles. Por ejemplo, comprueba el funcionamiento de persianas, cierre de puertas y ventanas, verifica la presión del agua en baño y cocina, pregunta por la potencia eléctrica contratada, por futuras obras de la comunidad...
- Puedes encargarle a un profesional que te asesore acerca del estado de las instalaciones (tuberías, electricidad, gas...) así como de la estructura (vigas, pilares,...)
- En función del estado de la vivienda podrás valorar mejor si el precio es adecuado o, en su caso, renegociar la oferta.

Otras características de la vivienda

Depende de tus necesidades o preferencias, pero en todos caso hay que valorar:

Zona Va a determinar tus condiciones de vida y el precio. Ten que en cuenta:

- **Localización:** puede ser en el centro de la ciudad, en un barrio, una urbanización, un barrio rural, un pueblo...

Comprueba también si está en un lugar tranquilo o en zona de bares, si hay mucho tráfico o por el contrario está en zona peatonal, etc.

- **Servicios:** medios de transporte, comercios, escuelas, centros de salud, lugares de ocio y esparcimiento, zonas verdes, posibilidades de aparcamiento...
- **Proyección urbanística:** sería aconsejable que consultaras en tu Ayuntamiento sobre los planes urbanísticos previstos para la zona que puedan afectar de algún modo a tu vivienda.

Tipo Hay diversos modelos de inmuebles, deberías valorar las ventajas e inconvenientes que presenta cada uno: piso, ático, apartamento, estudio, adosado, unifamiliar...

Tamaño Tienes que tener en cuenta las personas que vais a habitar la vivienda, analizando tanto los metros cuadrados de superficie de la vivienda como el número de habitaciones que necesitas.

Por ello, es necesario que diferencies entre los siguientes conceptos:

- **Superficie útil:** es la suma de las superficies de todos los habitáculos, sin incluir el grosor de las paredes (suele suponer un 15% menos que la superficie construida total) Debes saber que las terrazas abiertas computan por el 50% de su espacio y que los espacios exteriores no cubiertos no se consideran superficie útil.

- **Superficie construida:** Es la superficie útil más el grosor de las paredes. Suele ser el dato que nos dan cuando vamos a interesarnos por una casa. A veces incluye la parte proporcional de los espacios comunes del edificio (portal, cuarto de contadores, etc)

Otro aspecto a considerar es si quieres plaza de **garaje y trastero**. Tendrás que informarte si están incluidos en la vivienda que compres o hay que adquirirlos por separado y por lo tanto se escrituran aparte.

En el caso de que vivienda sea **nueva**, si junto con ella compras una plaza de garaje, el tipo de **IVA** que se aplica es el mismo que el de la vivienda, generalmente el **10%**. Pero si esa plaza la compras **por separado** o posteriormente, pagarás el tipo general de **IVA**, que es el **21%**.

Si el garaje es **de 2ª mano**, en Aragón el Impuesto de Transmisiones patrimoniales será del **8%**.

- **Calidad**: se ve reflejada en los materiales y en los niveles de seguridad y solidez de la construcción de la vivienda. Hay diversos elementos que la miden:

Estructura: puede ser de ladrillo, madera, metálica, hormigón. Fíjate en el estado del tejado y de las bajantes, ventanas, persianas...pueden surgir defectos estructurales no apreciables a simple vista, como grietas, humedades y desniveles. Calidad y colocación de las baldosas, estado de las paredes y la pintura

Suministros: Calefacción: eléctrica, gas (natural o butano), aire caliente, gasoil. Puede ser central o individual. Agua caliente: también puede ser comunitaria o individual.



La eficiencia energética del edificio se mide en base la energía que se consume durante un año en condiciones normales de uso y ocupación de este. En España existe un certificado energético obligatorio que va de la A (máxima eficiencia) a la G, pero hay otros muchos certificados voluntarios (Certificado Verde, Passivhaus, DGNB, WELL...)ya que la tendencia es a la edificación sostenible. Si tu vivienda es de segunda mano, infórmate de las Ayudas a la rehabilitación de la Administración para la mejora de la eficiencia energética.

Calidad de puertas y ventanas, en función de aspectos como la orientación (una orientación sur o sureste puede bajar la factura de luz y calefacción) si hay suficientes ventanas y su tamaño). El aislamiento térmico y acústico.

¿Cuenta la vivienda con ascensor? En caso de que no haya, pregunta por la posibilidad de instalar uno y el coste futuro.

Medidas de seguridad: si hay ventanas en la escalera y si tienen barrotes, puertas cortafuegos, equipos de extinción de incendios,...



3. ¿DÓNDE DIRIGIRTE?

Depende del plazo que te hayas fijado para irte a vivir y de todo lo anteriormente comentado en cuanto a tus preferencias y a tus posibilidades, tienes diferentes formas de acceder a una vivienda. Valora las distintas opciones:

Vivienda PROTEGIDA

Primero hay que tener en cuenta que existen tres tipos de vivienda protegida:

- Viviendas Protegidas de *Promoción Pública*

En este caso, la compra del suelo, financiación y la construcción son gestionadas por un ente público. Para acceder a ellas era necesario inscribirse en un registro de demandantes y se realizaba un sorteo para adjudicar las viviendas.

- Viviendas Protegidas de *Promoción Privada*

Aquí la administración pública aporta la edificación, el terreno o la financiación, pero la construcción se realiza a través de cooperativas o promotoras privadas. Se trata de viviendas de obra nueva, pero con las características que deben cumplir las viviendas protegidas. Actualmente en Zaragoza existen promociones privadas de VPO en construcción especialmente en los barrios de Arcosur, Vadorrey y Santa Isabel. Puedes encontrarlas en los portales inmobiliarios generalistas. Para comprar este tipo de VPO tienes que **contactar con las promotoras inmobiliarias** que estén realizando su comercialización. En definitiva, el proceso es parecido a comprar una vivienda de obra nueva libre, salvo que debes cumplir los requisitos que se exigen para la Protección Oficial.

- Viviendas Protegidas de *segunda mano*

Se trata de viviendas protegidas que ya han sido habitadas y que sus propietarios ponen a la venta.

Donde más VPO de segunda mano encontrarás en venta en Zaragoza es en los barrios de Valdespartera, Arcosur, Rosales del Canal y Parque Goya.

En la actualidad, la mayoría de las VPO que hay a la venta en el mercado son de segunda mano o de promoción privada. Con la nueva Ley Hipotecaria las comunidades podrán establecer sus propios periodos para la descalificación, que **nunca podrán ser inferiores a treinta años** ni podrán aplicarse a viviendas edificadas sobre reserva de suelo protegido. Actualmente, cada comunidad autónoma establece sus propios **periodos de descalificación**

TEN EN CUENTA:

Para solicitar una VPO en Aragón ya no es obligatorio inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida del Gobierno de Aragón, pero si estabas registrado, puedes actualizar tus datos [online](#) o presencialmente pidiendo **cita previa**.

La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida tiene una duración de tres años, por lo que antes de que finalice el plazo debes renovar la inscripción si deseas continuar registrado.

Para poder acceder a una vivienda protegida, sea nueva o de segunda mano, tendrás que cumplir unos requisitos:

- ser mayor de edad o menor legalmente emancipado
- tener necesidad de vivienda
- disponer de residencia en un municipio de Aragón
- no haber sido dado de baja en el Registro
- no haber renunciado a una vivienda adjudicada
- cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso.



Si estás interesado en adquirir una vivienda protegida acude a informarte mas detalladamente en las Oficinas de Vivienda del Gobierno de Aragón, en Paseo María Agustín 36, edificio Pignatelli. De 9 a 14h. Tfno: 976 715 119

COOPERATIVAS de viviendas

Cuando varias personas tienen un interés común en construirse una vivienda, pueden constituir una cooperativa.

Su principal ventaja es que el coste de las viviendas es inferior al del mercado, ya que se elimina el beneficio industrial del promotor (en torno a un 25% del valor de la vivienda). Además, en la medida de lo posible, la forma de pago se adapta a las necesidades de los socios cooperativistas.

El inconveniente es que no se firma un contrato con ningún promotor, sino que los socios asumen la promoción: ellos mismos deben hacer el seguimiento de las obras, asumir sobrecostes, demoras en la entrega...

INTERMEDIARIOS

Otra opción es que te pongas en contacto con un intermediario. Su función es asesorarte y realizar todas las gestiones necesarias hasta que tengas la casa en propiedad.

Existen distintos tipos de intermediarios con servicios similares, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs), Inmobiliarias, Gestores Inmobiliarios,... Por los servicios ofrecidos cobran una comisión, que suele ser un porcentaje sobre el precio de la vivienda. Para que no haya sorpresas, antes de nada, pregunta por el importe de esta comisión.

PROMOTORES

Si vas a adquirir una vivienda de obra nueva puedes hacerlo a través de un promotor sin pasar por intermediarios.

El promotor deberá tener a disposición de los compradores:

- los planos de la vivienda
- una copia de la licencia de obras y de otras autorizaciones necesarias
- información sobre la situación registral del inmueble o del conjunto inmobiliario
- información sobre la fase de edificación y la fecha de entrega
- datos identificativos del promotor, así como del arquitecto y del constructor
- precio total de la venta y forma de pago
- si se prevé subrogación de hipoteca³, datos de la misma.



Aviso: No estás obligado a subrogarte a la hipoteca que te ofrezca el promotor, informate bien de las condiciones que ofrece y comprara con otras entidades.

3.Subrogar una hipoteca supone cambiarte de banco porque buscas unas mejores condiciones

De PARTICULAR a particular.

Si decides comprar piso de **segunda mano** directamente a un particular, te ahorrarás la comisión que cobran los intermediarios.

Podrás encontrar vendedores particulares en los anuncios clasificados de los periódicos, en Internet, en publicaciones especializadas, en tableros de anuncios, carteles en los portales de las viviendas, etc.



No vayas con prisas, dedica el tiempo necesario para buscar, comparar, hacer cuentas y decidir.



4. Compras SEGURAS

¿Ya has encontrado un piso que te gusta? Antes de seguir adelante, asegúrate de que la compra que vas a realizar tiene todas las garantías:

En caso de que la vivienda que compres sea de **SEGUNDA MANO**, deberás hacer algunas comprobaciones:

En el **Registro de la Propiedad** pide una **nota simple**, en la que podrás observar si la vivienda está a nombre de quien te la vende, y que su ubicación, superficie y características coinciden con la realidad.

También podrás confirmar que la vivienda no tiene cargas ni está alquilada, y que su uso no está atribuido a un miembro de la pareja propietaria en un proceso de separación o divorcio.

El Registro de la Propiedad de Zaragoza está en Plaza Mariano Arregui, 8, tfno: 976 760 101. El precio de la nota simple (sin IVA) si lo solicitas presencialmente es de 3,64 € y si lo haces a través de la página www.registradores.org te costará 9,02€, facilitándola en un plazo medio de dos horas.

Para comprobar que la persona que te vende la vivienda está al día de los **pagos de la Comunidad**, pide que te proporcione un **Certificado** que deberá emitir el Administrador o, en su defecto, el Presidente de la Comunidad de Propietarios.

También debes informarte de las cuotas que pagan, si las instalaciones de la finca están en perfectas condiciones o deterioradas, si hay alguna derrama prevista o alguna obra pendiente.

Por último, solicita a la persona que te vende la vivienda un certificado de estar al corriente de pago del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**.

En el caso de que compres una **VIVIENDA NUEVA**, para evitar riesgos ante posibles fraudes deberás tener en cuenta lo siguiente:

- Comprueba en el Registro de la Propiedad que la titularidad del solar corresponde a la promotora.
- Verifica en el Registro Mercantil los datos de inscripción de la empresa promotora de tu vivienda (Plaza Mariano Arregui, 8, 1 pl.)
- Constata en el Ayuntamiento que la licencia de construcción ha sido solicitada y concedida (Edificio Seminario, Vía Hispanidad 20)
- Solicita a la promotora una copia del seguro que exige la Ley de Ordenación de la Edificación que cubra los diversos daños que puedan aparecer (ver plazos en el apartado “garantías y responsabilidades”)

Si la vivienda que compras está todavía en construcción, el promotor debe garantizar, mediante una póliza de seguro o un aval bancario, las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales del dinero. En el momento de firmar el contrato, el vendedor debe entregar al comprador el documento que acredite la garantía señalada.

Ante **retrasos**, si las obras no comienzan en el plazo indicado en el contrato o no se cumple la fecha de entrega de la vivienda, el comprador puede elegir entre dos opciones:

1ª Rescindir el contrato (cuando el retraso es significativo que, según determinan los Jueces, oscila entre seis meses y un año) con devolución de las cantidades señaladas más los intereses del dinero vigentes hasta que se haga efectiva la devolución.

2ª Conceder una prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato en el que se especificará el nuevo plazo.

Las cantidades anticipadas por los distintos compradores deben depositarse en una cuenta bancaria separada de cualquier otro tipo de fondos. El promotor sólo puede disponer de esta cuenta para las necesidades derivadas de la construcción de la vivienda. El contrato tiene que incluir el número de cuenta del banco o caja en el que deben efectuarse los ingresos comprometidos.

Para favorecer estas garantías, ten en cuenta que tiene especial relevancia que en el contrato de compraventa aparezcan las cláusulas referidas a:

- Precio total, forma de financiación y garantía.
- Superficie, no sólo construida sino también útil.
- Plazo de entrega.



El **Certificado de Eficiencia Energética** es un documento oficial redactado por un técnico competente que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble, calculando el consumo anual de energía de una vivienda en condiciones normales de ocupación y funcionamiento (incluye la producción de agua caliente, calefacción, iluminación, refrigeración y ventilación).

El propietario de la vivienda está **obligado** a poseer dicho certificado para poder realizar la venta (el notario se lo pedirá).



5. Formalización de la COMPRAVENTA

Una vez que hayas estudiado detenidamente las características y precio de la vivienda y que hayas tomado definitivamente la decisión de comprarla, debes formalizar la operación de compra. Antes de firmar, debes asegurarte de que dispones de los recursos económicos suficientes para el pago (ver apartado “La Hipoteca”).

Es habitual firmar con el vendedor un contrato que plasme los acuerdos que hayáis alcanzado. Los contratos más habituales son:

- **Documento de reserva:** es un documento firmado entre el comprador y el vendedor (o la agencia intermediaria) pretende asegurar la venta a favor del comprador, es decir, “reservar” esa vivienda. Deben

identificarse las partes del contrato, describir el inmueble, el precio y demás condiciones de la venta.

- **Contrato de arras o señal:** es un contrato en el que el comprador anticipa al vendedor una parte del precio total estipulado, haciendo constar expresamente que la entrega se hace en concepto de arras, lo que implica, según el artículo 1.454 del Código Civil, que tanto el comprador como el vendedor tienen derecho a rescindir el contrato con la condición de que si el comprador rescinde unilateralmente el contrato perderá lo entregado como arras o señal, y si es el vendedor el que lo rescinde, debe devolver al comprador el doble de lo entregado.
- **Contrato privado de compraventa:** en este contrato se documenta la compraventa en sí misma, normalmente con un precio aplazado. Es perfectamente válido y eficaz para transmitir la propiedad de una vivienda. Ni vendedor ni comprador pueden rescindir unilateralmente el contrato. A pesar de su validez, no tiene eficacia frente a terceros, por lo que lo aconsejable es elevarlo a escritura pública a través de un Notario y, posteriormente, inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a la forma que debe tener el contrato, hay libertad de forma, lo que quiere decir que se pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que se estimen convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral ni al orden público. No obstante, son fundamentales las siguientes cláusulas:

- Identificación del vendedor y del comprador
- Identificación del inmueble: datos registrales, descripción, emplazamiento y cargas que lo gravan.
- Estado de las obligaciones económicas de la vivienda, como el IBI y las cuotas de comunidad de propietarios (si la vivienda es de segunda mano)
- Objeto del contrato (señal, compraventa, reserva...)
- Precio de la compraventa y forma de pago.
- Momento de la entrega de las llaves (que será normalmente el de la firma de la escritura pública) o en su caso indicar cuándo.

- Plazo para otorgar escritura pública
- Efectos de la rescisión del contrato o del incumplimiento de las obligaciones por las partes.

Por lo general, los contratos que se suscriben, especialmente si son viviendas de obra nueva, son contratos tipo, cuyo contenido viene impuesto, dejando poco margen de negociación al comprador ya que estos contratos ya están redactados por las promotoras o inmobiliarias. Presta mucha atención a lo que firmas, y si tienes dudas sobre alguna de las cláusulas, consulta con un especialista.



Recuerda que existen **asesorías gratuitas** en algunas Administraciones o en Organizaciones. El Gobierno de Aragón dispone de una Asesoría en materia de Vivienda



6. La HIPOTECA

La mayoría de la gente no tiene el dinero necesario para poder comprar una vivienda y necesita recurrir a un tipo de préstamo específico que se denomina préstamo hipotecario y al que, de forma coloquial, conocemos como hipoteca.

Normalmente los futuros compradores se preocupan por la búsqueda de la vivienda antes que por la hipoteca. Nosotros te recomendamos que atiendas a las dos cosas a la vez. Piensa que saber qué hipoteca te va a conceder el banco te permitirá estimar con cuánto dinero puedes contar para comprar tu vivienda y cuánto tendrás que pagar cada mes.

La “**hipoteca**” es un préstamo que otorga una entidad financiera en el que la garantía del pago es precisamente la vivienda. Dicho de otro modo, si no pagas el préstamo, el banco embargará y subastará el piso para cobrar la deuda. Además, debes tener en cuenta que, si bien la garantía es la casa, la mayoría de las entidades exigen también la garantía personal de los prestamistas. Esto quiere decir que tú responderás también con el resto de tus bienes del pago de la hipoteca.

La entidad financiera cobrará unos intereses por este préstamo.

¿Cuánto dinero me pueden prestar?

Se van a tener en cuenta dos factores: el valor de tasación de la vivienda y tus ingresos.

El valor de tasación: Con la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria en 2019, es el cliente el que tiene que pagar la tasación del inmueble en una hipoteca, ya que se entiende que es el cliente el interesado en conocer el valor exacto de la vivienda que va a adquirir.

No obstante, la nueva Ley Hipotecaria contempla la opción de que el comprador solicite la tasación a un agente de su elección, y esto abre la posibilidad de reclamar las tasaciones que haya realizado el banco sin posibilidad de alternativa y se las hayan cobrado a los clientes.

En cualquier caso, independientemente de quien realice la tasación, el cliente siempre debe recibir una copia íntegra de la tasación y la factura de los servicios prestados. Y, si es el banco el que se encarga de realizar la tasación, el cliente también tendrá derecho a conocer la identidad de los profesionales que la realizarán, así como sus honorarios.

El valor de tasación no tiene porqué coincidir con el precio que hayas pagado. Una vez conocido el valor de tasación, puedes obtener de financiación como máximo un 80% de ese importe, no pudiendo superarse este porcentaje en ningún caso.

Tus ingresos: El banco examinará tu capacidad de endeudamiento. La norma general es que las entidades financieras no te van a dar un préstamo si la cuota que tendrías que pagar al mes supera el 30% o el 40% de tus ingresos netos mensuales.

TIPOS DE PRÉSTAMOS

El tipo de interés es el precio que las entidades cobran por prestar su dinero. Los bancos pueden conceder préstamos hipotecarios a un tipo de interés fijo, variable o mixto.

Préstamos a interés fijo: el tipo de interés que se pacte se mantiene inalterable a lo largo de la vida del préstamo, por lo que la cuota mensual no sufrirá variaciones. Los tipos de interés serán más altos que los variables y normalmente se fijan períodos de amortización no superiores a 20 años.

Préstamos a interés variable: se ajusta a la cotización de algún índice de referencia, como el Euribor, más un diferencial, por lo que el interés puede aumentar o disminuir según lo haga el índice, y con ello variará tu cuota mensual. El plazo de revisión del interés suele ser de 6 ó 12 meses y se tiene en cuenta el último índice publicado en el BOE. El plazo de amortización puede aumentar hasta los 30 años como máximo, aunque también se tienen en cuenta otros factores, principalmente la edad.

Préstamos mixtos: Se pacta un período de tiempo inicial durante el cual el tipo de interés es fijo (suele ser entre tres y cinco años) El resto del préstamo será a interés variable.

Préstamos variables de cuota fija: el tipo de interés es variable pero se pacta una cuota fija de tal manera que siempre pagarás lo mismo. Si el tipo de interés sube o baja, lo que se hace es aumentar o disminuir el plazo de amortización.



	Características	Ventajas	Inconvenientes
FIJO	Tipo de interés constante	Si los tipos suben, no se alteran las cuotas	No puedes beneficiarte de los descensos de los tipos. Plazos de devolución cortos
VARIABLE	El tipo de interés varía	Permite beneficiarte de la bajada de tipos	Recoge tanto las bajadas como las subidas de tipos
MIXTO	Combina un período a tipo fijo con otro a tipo variable	Al principio tiene un período más estable	Puede que en el período fijo los tipos bajen y no puedas beneficiarte
CUOTA FIJA	Siempre se paga lo mismo. Si los tipos suben o bajan lo que varía es el plazo	La cuota no variará durante la vida del préstamo	Incertidumbre sobre el plazo de amortización que se alargará si suben los tipos

¿Qué debo tener en cuenta a la hora de contratar la Hipoteca?

1 En primer lugar, valora el nivel de ingresos del que dispones actualmente y que previsiblemente tendrás en los próximos años para hacer frente a las cuotas del préstamo, esto es **tu capacidad de pago**.

2 El **tipo de interés**, lo más habitual es que sea variable y se obtenga en base a un índice de referencia (normalmente el **euribor**) al que se le añade un diferencial. Por ejemplo, si el euribor está en un 0,50% y tu diferencial es el 1,65%, finalmente el interés será $0,50 + 1,65 = 2,15\%$.

El diferencial puede ser bonificado (reducido) si contratas una serie de productos con el banco (depósitos, seguros de vida, compras con tarjeta, planes de pensiones, fondos de inversión...). Es lo que se conoce como **vinculaciones**. En carteles publicitarios o folletos de bancos verás que con letras grandes anuncian un tipo de interés muy atractivo y entre paréntesis o en una nota aparte dice "una vez cumplidas todas las vinculaciones" *Valora el coste de estos productos y la necesidad que tienes de ellos para saber si te compensa la rebaja del interés.*

Las vinculaciones normalmente son para toda la vida del préstamo, lo que no quiere decir que no puedas quitarte alguno de esos productos si deja de interesarte. Eso sí, ten en cuenta que te aumentarán el diferencial.

Estos productos combinados están **regulados por la Ley Hipotecaria de 2019** que los tipificó para que los bancos no los impusieran a sus clientes y existiera un marco legal para ellos. En esta ley se establece:

1. Los bancos ya no pueden vender seguros vinculados a cualquier tipo de hipoteca.
2. Únicamente pueden ofrecerlos en caso de que te beneficie y es el Banco de España quien establece estos criterios.
3. El banco no puede penalizarte ofreciéndote condiciones desfavorables en la hipoteca solo por elegir una póliza de otra compañía.
4. La entidad bancaria puede exigir que contrates un seguro de vida, pero no puede imponer que sea de su oferta, tal como ocurría antes de esta reforma.

Además, debes tener cuidado con lo siguiente:

Es frecuente que el **primer año** te ofrezcan un **interés fijo** diferente al del resto del préstamo. Fíjate bien y haz tus cálculos, seguramente ese tipo fijo sea más alto que el que resultaría de sumar el euribor + diferencial. Por ejemplo, período inicial fijo: 2,85% (12 meses) resto de períodos: euribor + 1,85% (Si miramos el euribor actual y está por debajo de 1% ya resulta más caro el primer año)

Ya no es tan habitual, pero aún podría haber hipotecas que tengan fijado un tipo de interés mínimo, la famosa **cláusula suelo**, que te impediría beneficiarte de las bajadas del euribor por debajo de ese mínimo. En mayo de 2013 el Tribunal Supremo declaró nulas las cláusulas suelo que no cumplían con los requisitos de transparencia, lo que no quiere decir que todas las cláusulas suelo sean ilegales, tan sólo las que no se informen al cliente de acuerdo a ciertos criterios de transparencia.

3 La cantidad de dinero que tendrás que pagar todos los meses, es decir la **cuota mensual**, que está compuesta del dinero que tienes que devolver (amortización de capital) más una parte de los intereses del período.

El cálculo de la cuota depende del importe del préstamo solicitado, del tipo de interés, del plazo y del sistema con el que se calcule la amortización. Actualmente, casi todos los préstamos del mercado se amortizan mediante cuotas constantes. En este sistema el tipo de interés se aplica sobre el capital pendiente, con lo que el importe de los intereses se va reduciendo de forma proporcional a medida que amortizamos capital. Si el préstamo es a interés variable, cada vez que se realiza una revisión se calcula una cuota constante con el nuevo tipo de interés, que será la que se pague hasta la siguiente revisión

También se puede establecer un **período de carencia** al principio del préstamo. **¡OJO!** Durante ese período sólo se pagan intereses pero no se amortiza capital.

4 El plazo de amortización, que es el número de años que vas a tener que estar pagando. A la hora de elegir el plazo de tu préstamo tienes que tener en cuenta:

Cuanto mayor sea el período de amortización menor será la cuota mensual, pero al final habrás pagado más intereses.

Cuanto menor sea el plazo, pagarás más al mes, pero cuando acabes la hipoteca habrás pagado menos intereses.

5 Las comisiones, que son unos gastos que el banco suele cobrar y que en el préstamo hipotecario son las siguientes:

Comisión de apertura: la suelen cobrar en el momento de la concesión e incluye los conceptos de gastos de estudio, concesión y tramitación del préstamo. Es un porcentaje sobre el total del capital que se solicita como préstamo.

Actualmente, sigue siendo legal y válido aplicar la comisión de apertura de la hipoteca, **pero es el juez quien deberá certificar si la cláusula es comprensible y transparente** (necesario para poder cobrarla) prevaleciendo la interpretación más favorable para el consumidor, tal como marca el artículo 5 de la Directiva Europea 93/13/CEE.

Muchos bancos han decidido dejar de aplicar comisiones de apertura de hipoteca, pero si te cobraron una comisión abusiva en el pasado puedes reclamarla.

Compensación por desistimiento: Más conocida por **Comisión de amortización, parcial o total**, se aplica si pagamos anticipadamente una parte (amortización parcial) o la totalidad (cancelación total) del préstamo solicitado.

Intenta que no te apliquen una comisión por amortización parcial, a ti te interesa ir amortizando partes del capital para ahorrar intereses.

Comisión de novación: La novación es un cambio de algunas de las condiciones de nuestra hipoteca y no está sujeta a comisión pero sí a gastos de notario y registro. Puede suceder que, una vez transcurrido un tiempo, nos interese cambiar el tipo de interés que se nos aplica, el plazo de amortización o ampliar el capital.

Sin embargo, si se trata de cambiar una hipoteca de tipo variable a tipo fijo, cambio que interesa realizar cuando empieza a subir el euríbor para evitar que suban las cuotas hipotecarias, la comisión máxima que se debe pagar es del 0,15 % durante los 3 primeros años de contrato. A partir del cuarto año ya no habrá que pagar ninguna comisión por la novación o subrogación al pasar una hipoteca variable a tipo fijo.

Comisión de subrogación: Por subrogación podemos entender dos cosas:

* Es habitual que la vivienda que vayas a comprar esté gravada con una hipoteca. En este caso, en lugar de contratar una hipoteca para pagar el precio de la vivienda y obligar al vendedor a cancelar la anterior, podemos **subrogarnos en la hipoteca** que ya está constituida de manera que nos convertiremos en deudores de ese préstamo.

Ejemplo: quiero comprar una vivienda cuyo precio es 120.000€. Sobre ella existe una hipoteca de la que quedan por pagar 70.000€. En el momento de la compra se indicará que el precio es 120.000€ de los cuales 50.000 se pagan en efectivo y los 70.000 restantes se pagan asumiendo el comprador el importe del préstamo. El banco también tendrá que estar de acuerdo con esta operación.

Esta operación te hace ahorrar algunos de los gastos de constitución de la hipoteca pero hay que estudiar con detenimiento si te interesan o no las condiciones de ese préstamo y tener en cuenta, también, las comisiones y demás gastos por esta subrogación.

* En caso de que haya **otra entidad bancaria que te ofrezca mejores condiciones** a la hipoteca que tienes actualmente contratada, puedes cambiar de banco sin que esto te suponga ninguna comisión. Realizar esta operación conlleva también unos gastos notariales y registrales, calcula si te merece la pena.

Tras la nueva Ley hipotecaria, se han producido algunos cambios que debemos tener en cuenta si vamos a firmar una hipoteca. Estas novedades que ha planteado el Gobierno han supuesto eliminar algunas de estas comisiones derivadas de los gastos y otras se han rebajado.

¿Qué pasa si no pago?

Si te retrasas en el pago, la entidad te cobrará el interés de demora pactado y que suele ser muy superior al interés ordinario. Además, es habitual cobrar una comisión por la reclamación de cuotas no pagadas.

La falta de pago dará lugar a la ejecución judicial o extrajudicial de la vivienda:

La ejecución **extrajudicial** implica que, sin acudir a juicio, la casa se pondrá en venta con la intervención de un notario.

Por el contrario, la **judicial** dará lugar a un procedimiento judicial que acabará con la subasta del bien.

El banco no se queda con la casa, ésta se vende por medio de una subasta al mejor postor. Con lo obtenido de la venta se salda la deuda con el banco; si sobra se entrega al deudor, si falta sigue existiendo la deuda por dicha cantidad.

Para proteger a los deudores hipotecarios que atraviesan problemas económicos, se ha instaurado un Código de Buenas Prácticas Bancarias (anexo del **Real Decreto-Ley 6/2012**, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos) al que se han sumado la mayoría de entidades financieras y que en caso de cumplirse unos requisitos, pretende mejorar la situación de los deudores.

Todas las entidades bancarias deben dar a conocer a sus clientes qué tipo de ventajas otorgan ante los impagos de hipoteca por lo tanto, antes de firmar la hipoteca con una entidad, puedes consultar si están adheridos al Código de Buenas Prácticas y en qué grado.

En **noviembre de 2022**, el Código de Buenas Prácticas fue modificado con nuevas medidas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

Lo requisitos necesarios para acogerse a este código son:

- Que el deudor se encuentre dentro del llamado **umbral de exclusión**, es decir, que tenga unas circunstancias económicas específicas.
- Que el precio de la vivienda no supere el límite impuesto.
- Que aunque se haya iniciado la ejecución hipotecaria, no se haya producido todavía el anuncio de subasta.

Si se cumplen estos factores, se abren tres vías posibles:

Reestructuración de la deuda hipotecaria: el banco ofrecerá un nuevo plan de pagos con condiciones más favorables que dependerán de cuánto haya aumentado el esfuerzo que representa la carga hipotecaria. Es importante destacar que el deudor también tiene la facultad de proponer un plan para la reestructuración de la deuda.

Quita de la deuda pendiente: cuando el plan de reestructuración es inviable, la entidad puede aceptar (o no) una reducción (condonación parcial) de la deuda pendiente; lo que implica que el importe de las nuevas cuotas será inferior al anterior.

Dación en pago: cuando el banco ha optado por no aplicar la quita de la deuda, puede cancelar el endeudamiento pendiente a cambio de la entrega de la vivienda. El deudor puede solicitar el alquiler de la vivienda durante 2 años pagando un 3% anual del importe total de la deuda pendiente. A cambio de aceptar la dación en pago, la entidad se beneficiará de desgravaciones en el Impuesto de Sociedades.



La **dación en pago** es la entrega de un bien a cambio de saldar una deuda hipotecaria a la que el deudor no puede hacer frente, liberándose íntegramente de ella. En cambio, en el caso de venta en **subasta o adjudicación del inmueble** por parte de las inmobiliarias de los bancos, si el valor que recibe el banco no cubre la totalidad de la deuda pendiente, además de perder la vivienda, aún sigue debiendo parte de la deuda.

¿Qué DOCUMENTOS me van a pedir para solicitar un préstamo?

Los documentos que normalmente deberás aportar para que estudien tu solicitud son los siguientes:

Información de carácter personal:

DNI

Información sobre tus ingresos:

Si eres trabajador por cuenta ajena:

- Las tres últimas nóminas
- La última declaración de I.R.P.F.
- El contrato de trabajo

Si eres trabajador autónomo:

- Las declaraciones trimestrales de IVA e IRPF
- La última declaración de IRPF

Información sobre la vivienda:

Nota simple del Registro de la Propiedad

Escritura de la vivienda del actual propietario

Contrato de compraventa o contrato de arras o señal

Si lo que quieres es construir tu propia vivienda: escritura de propiedad del solar, licencia y proyecto de obras.

TEN EN CUENTA las siguientes **recomendaciones**:

- ✓ Sé una persona previsora. Es difícil pero conviene que ahorres antes de decidirte a comprar una vivienda (es recomendable que tengas ahorrado 30% del valor de la vivienda)
- ✓ Visita varios bancos. Analiza bien los pros y los contras y compara las distintas ofertas. Las entidades deben facilitar gratuitamente la Ficha de Información Precontractual (FRIPRE) orientándote de forma genérica sobre los préstamos que ofertan.
- ✓ Una vez elegida la entidad, ésta tiene la obligación de entregarte FEIN (Ficha Europea de Información normalizada) que contiene la información personalizada de la hipoteca. La finalidad de este documento es que conozcas todas las condiciones del préstamo hipotecario antes de la firma. Previamente, tienes que facilitar al banco la información sobre tu situación financiera y la cantidad de dinero que necesita para comprar la vivienda. Así el banco puede hacer una propuesta personalizada, que debe ser lo mas clara y completa posible y que será **vinculante**.
- ✓ La FiAE es la Ficha de Advertencias Estandarizadas, que viene a complementar la información que se necesita saber sobre la hipoteca informando sobre las cláusulas o elementos más relevantes del préstamo.

La normativa actual la exige por la conflictividad que la inclusión de algunas cláusulas ha tenido en los últimos años, en algunos casos (*Por ejemplo, debe informar sobre los costes que supone el vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de varias cuotas o el reparto de los gastos de constitución de la hipoteca*)

Tanto FEIN como la FiAE debe facilitar el banco como mínimo diez días antes de la firma del contrato hipotecario.



La **TAE** es la tasa anual equivalente. Refleja el coste efectivo real del préstamo durante un año teniendo en cuenta el tipo de interés, las comisiones y la forma y tiempo en que se hacen los pagos. Se calcula a través de una compleja fórmula matemática.

Sirve para comparar ofertas de distintas hipotecas pero es un dato útil sólo en el caso de los préstamos a interés fijo. Para comparar diferentes ofertas es conveniente fijarse en todas las características de la hipoteca en su conjunto, en los plazos, comisiones, etc.

Calcula, calcula y vuelve a calcular. Te sugerimos una tabla de gastos para que puedas hacer una estimación del dinero del que podrás disponer para pagar la cuota mensual de la hipoteca. Utiliza un simulador de hipoteca, la mayoría de los bancos suelen tener uno en su página web.

Ejemplo de tabla de GASTOS

GASTOS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	...
Cuota hipoteca					
Comunidad Propietarios					
Luz					
Agua					
Internet					
Alimentación					
Transporte					
Ropa					
IBI					
Otros impuestos					
Otros préstamos					
Otros gastos					
Seguros					
Imprevistos					
INGRESOS					
TOTAL (ingresos-gastos)					



7. COSTE TOTAL de la vivienda

La compra de la vivienda lleva aparejados una serie de impuestos y de gastos de tramitación que incrementan significativamente el precio de la vivienda.

Los gastos de la compraventa son independientes de los gastos del préstamo hipotecario pero deberás liquidarlos en el mismo momento. En general, **calcula que estos gastos suponen entre un 10-12% del precio de compra aproximadamente.**

Con la aprobación de la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, cuya fecha de entrada en vigor fue a partir del 16 de junio de 2019** y tras numerosas sentencias del Tribunal Supremo, se han aclarado las responsabilidades sobre los gastos asociados a la constitución de hipotecas. A continuación, se detalla la distribución de estos gastos:

- **Gastos de tasación:** Corresponden al cliente. En este sentido cabe destacar que **es libre en la elección de cualquier sociedad de tasación homologada y puede presentarla a las diversas entidades financieras.** Esta información resulta crucial para que los consumidores tomen decisiones informadas en el proceso de constitución de hipotecas.

Actualmente oscila entre 250 y 450 euros, dependiendo de aspectos como los metros de superficie, ubicación, calidad y estado de la construcción, antigüedad del inmueble, eficiencias energética y si dispone de ascensor, plaza de garaje y trastero.

- **Gastos registrales:** la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción de la hipoteca.

En cambio, cuando hayas pagado la hipoteca, la cancelación en registro interesa al hipotecado, por lo que te corresponderá este gasto.

- **Gastos de gestoría:** Tras escriturar el préstamo, una gestoría contratada por el banco se encargará de realizar todos los trámites de inscripción de la escritura y de liquidación de los gastos de notaría, registro e impuestos. Las gestorías cobrarán a la entidad unos honorarios que se suelen fijar en función a los valores escriturados

- **Gastos notariales:** Corresponden a la entidad. Los honorarios del Notario se calculan conforme a un arancel establecido por el Gobierno y toman como base el valor reflejado en la escritura. Habrá dos facturas de notario, una por la compraventa que la abona tú como comprador/a y otra por la constitución de hipoteca, que la abona el banco.

Con la nueva Ley hipoteca, el notario debe realizar un asesoramiento obligatorio y gratuito, que consiste en:

- Verificar la entrega de la documentación exigida ([Ficha Europea de Información Normalizada \(FEIN\)](#) y [la Ficha de advertencias Estandarizadas \(FiAE\)](#)) en los plazos establecidos.
- Responder a las cuestiones planteadas por el prestatario y, en todo caso, prestar asesoramiento personalizado sobre la documentación que le ha sido facilitada por parte de la entidad.
- Realizar un test al prestatario sobre la documentación entregada y la información suministrada (*preguntará algún aspecto básico, como si el banco te ha informado de que podías elegir al notario o si conoces la duración del préstamo que te ofrece el banco y el tipo de interés aplicable*) y esta primera visita debe hacerse al menos un día antes de autorizarse y firmarse la escritura. Si no se respetan los plazos, puede declararse nula formalmente la hipoteca.

- Finalmente, extenderá un acta en la que se recogerán los detalles del asesoramiento realizado y en la que se destacará que el prestatario ha comprendido y aceptado la documentación sobre la hipoteca que el banco ha entregado. Sin esta acta, no habrá escritura.

- La segunda visita es la que antes era la única, la que se lleva a cabo cuando se va a firmar la constitución de la hipoteca. A ella deben acudir el comprador, el vendedor y un representante del banco.

En ese caso, lo que se firman son dos escrituras públicas diferentes. La primera la formalizan el vendedor y el comprador y es la referida al contrato de compraventa. En la segunda intervienen el comprador y la entidad bancaria para acreditar que se ha constituido un préstamo hipotecario y, con él, una hipoteca sobre el inmueble.

→ **Impuesto Actos Jurídicos Documentados (IAJD):** El IAJD, que solo se paga en el caso de Vivienda nueva, corresponde a la entidad desde la entrada en vigor del RD-ley 17/2018, el 10 de noviembre de 2018.

Reparto de gastos hipotecarios			
Gasto	Contratos formalizados antes del 16/06/2019, fecha de entrada en vigor de la ley 5/2019 (conforme a la doctrina del Tribunal Supremo)		Contratos formalizados después del 16/06/2019, fecha de entrada en vigor de la ley 5/2019
Gastos de tasación	Entidad		Cliente
Gastos registrales	Entidad		Entidad
Gastos de gestoría	Entidad		Entidad
Gastos notariales	50% cada uno		Entidad
Impuesto Actos Jurídicos Documentados (IAJD)	Cliente		Entidad (*)

Viviendas de segunda mano: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

Es un impuesto que grava las segundas o posteriores transmisiones de vivienda. En Aragón es el 8% para viviendas hasta 400.000 €. Estos tipos se aplican tanto a la vivienda como a los garajes y anexos que se transmitan conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje por vivienda.

No obstante, existen unas bonificaciones. En el caso de Aragón, el ITP se regula por la **Ley 10/2023** de medidas tributarias del sector público están **exentos de pagar el ITP en Aragón** (entre otros) las transmisiones de viviendas que su renta anual sea inferior a 9.000 euros, o las de **viviendas de protección oficial** de régimen especial o de promoción pública, así como las de precio tasado, cuando su renta anual sea inferior a 12.000 euros que se destinen a la residencia habitual.

Los menores de 35 años que compren una vivienda que vaya a ser su residencia habitual pueden disfrutar de una bonificación del 12,5% sobre la cuota íntegra del impuesto, siempre que el valor real de la vivienda no supere los 100.000 euros.

Viviendas nuevas: IVA e IAJD

Si la vivienda es nueva, la compra está sujeta a **IVA (10%)** que se pagará al promotor.

- La **escritura de compraventa de la vivienda nueva** está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados sólo si es obra nueva (es decir si pagas el IVA) siendo el tipo impositivo del 1'5 % del precio de compra (este impuesto no se paga en el caso de vivienda de segunda mano ni vivienda protegida).
 - La **escritura de constitución de hipoteca** (recuerda que en este caso lo paga la entidad) también está sujeta al **IAJD**, que es el 1'5% aplicado al capital garantizado, es decir, el capital prestado, más los intereses (ordinarios y de demora si te retrasas en el pago) más los gastos y costas (gastos judiciales) que te cobrarían en caso de que no pagaras tu préstamo (en las escrituras siempre consta este valor). Si la hipoteca es para compra de VPO (nueva o de segunda mano) está exenta del IAJD, siempre que no se solicite más del 100% de su valor).
- ➔ Dispones de un plazo de 1 MES desde la fecha de la escritura para la presentación y abono de impuestos. No hagas caso a quien te aconseje poner en escritura un precio inferior aunque te diga que es práctica habitual y que implica un ahorro: tus derechos sólo estarán asegurados si la escritura refleja el precio real y, además de no ser legal, en muchas ocasiones acarrea a medio y largo plazo mayores costes y perjuicios, especialmente fiscales.

SEGUROS

Al contratar una hipoteca estás obligado a contratar un seguro de daños que cubra el valor del inmueble. Este seguro sólo cubre el valor de la estructura de la casa, que se llama continente, pero no su contenido.

También existen otras modalidades de seguro que cubren otras contingencias de las que te pueden interesar las siguientes:

- **Seguro multirriesgo de hogar**, mediante el que podrás asegurar el contenido de la vivienda frente a un incendio, daños por agua, responsabilidad frente a terceros...
- **Seguro de vida o de amortización** que cubre todo o parte del importe del préstamo en caso de muerte o invalidez del titular.
- **Seguro de cobertura del riesgo de interés**, mediante el que cubrirás el riesgo de que se produzca una importante subida en los tipos de interés, ya que si en nuestro préstamo se superase un determinado nivel, el posible exceso sería abonado por la aseguradora.
- **Seguro de protección de pagos**, que garantiza el pago de las cuotas en situaciones imprevistas de pérdida de ingresos (como incapacidad laboral, desempleo, enfermedad o fallecimiento).

Es importante estudiar atentamente las situaciones que cubre este seguro y los posibles límites a la hora de asumir el pago de las cuotas en caso de pérdida de ingresos, ya que a veces son muy restrictivas.

Si el seguro que nos ofrece la entidad financiera no nos conviene, podemos buscar nosotros otro que con los mismo capitales garantizados y condiciones nos resulte más económico. EL BANCO NO PUEDE OBLIGARTE A ACEPTAR SU SEGURO; PUEDES BUSCAR OTRO IGUAL PERO MÁS BARATO EN HOGAR Y VIDA.



RECUERDA

La contribución urbana (I.B.I.) es un impuesto que le corresponde pagar a la persona que figure como dueño de la vivienda a fecha 1 de enero, aunque se paga a lo largo del año.

Cuando estés negociando la compra de una vivienda, tenlo en cuenta si te proponen que asumas el gasto y valóralo según cuando se realice la compra.



8.Desgravaciones fiscales

Las desgravaciones fiscales que antes podíamos aplicarnos en nuestra declaración de Renta por compra de vivienda habitual desaparecieron con las medidas de ahorro fiscal establecidas en la Ley 16/2012, por lo tanto sólo se pueden aplicar a viviendas adquiridas antes del 1 de enero de 2013. La base de esta deducción serán las cantidades que hayas pagado para la compra de tu vivienda. La base máxima es de 9.040 € anuales y sobre ésta podrás aplicarte un 15% de deducción.

Si embargo, puedes obtener unas deducciones en tu vivienda cuando realizas obras de eficiencia energética:

Tipo de obra de mejora	Deducción IRPF aplicable a obras realizadas desde el 6 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2024.
Reducir la demanda de calefacción y refrigeración	20% La base de la deducción se aplica a un máximo de 5.000 euros.
Reducir el consumo de energía primaria no renovable	40% La base de la deducción se aplica a un máximo de 5.000 euros.
Rehabilitación energética de edificios	60% La base de la deducción se aplica a un máximo de 5.000 euros.

Existen algunas reglas que se deben tener en cuenta en cualquier caso:

- Las diferentes deducciones no se pueden aplicar de forma simultánea sobre las mismas obras.
- Los pagos realizados deben poder documentarse por medios trazables (no efectivo).
- No se incluyen equipos o instalaciones que utilicen combustibles fósiles.
- Es obligatorio contar con los certificados de eficiencia energética preceptivos.

RETRASOS en la entrega

Las promotoras deben indicar en el contrato de compraventa una fecha de entrega de la vivienda, siendo frecuente que se establezca también en el contrato una prórroga de unos 3 meses mediante la cual la promotora y la constructora quedan autorizadas a retrasar la fecha de entrega.

Las obligaciones de un contrato de compraventa son recíprocas. Si, como comprador, has cumplido tus obligaciones (especialmente el calendario de pagos pactado en el contrato), podrás reclamar por el incumplimiento del vendedor de su obligación de entrega.

Llegada la fecha de vencimiento, de la fecha originaria o de la prórroga, el comprador tiene derecho a exigir a la promotora una de estas dos opciones:

- El cumplimiento del contrato, es decir, la entrega de la vivienda
- La resolución del contrato, es decir, la devolución de todos los importes abonados más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Además, en uno u otro caso, tienes derecho a exigir una indemnización por los daños y perjuicios que te haya causado la falta de disposición de la vivienda en la fecha prevista, por ejemplo, lo pagado por el arrendamiento de otra vivienda durante el periodo comprendido entre la fecha pactada y la fecha real de entrega.

Para que proceda la indemnización es necesario probar la existencia de esos perjuicios, acreditar que la causa es el retraso, valorar económicamente los perjuicios y que el retraso sea imputable al vendedor, lo que significa que no procederá indemnización si el promotor logra demostrar que el retraso se ha debido a caso fortuito o fuerza mayor.

GARANTÍAS Y RESPONSABILIDADES

Vivienda NUEVA

El promotor ya te ha entregado tu vivienda y, en principio, todo parece estar conforme a los planos y el contrato de compraventa. Pero con el tiempo te encuentras con que los azulejos del baño se caen o que hay goteras o aparecen humedades en el techo o se hacen grietas en la fachada o no tienes el debido aislamiento acústico o que existen defectos constructivos, imperfecciones de acabado... ¿Qué podemos hacer? ¿A quién dirigir la reclamación?

La Ley de Ordenación de la Edificación establece unas garantías a favor de los compradores de vivienda de nueva construcción que cubren los distintos tipos de defectos, y establece unos plazos de protección de cada una de ellas.

Si los defectos se presentan dentro de los plazos que vamos a ver a continuación, los profesionales que intervinieron en la edificación (promotor, constructor, arquitecto, director de obra, director de la ejecución de la obra, laboratorios de control de calidad, proveedores, etc.) tienen la obligación de repararlos sin cargo alguno para ti.

La Ley de Ordenación de la Edificación establece tres tipos de defectos garantizados:

- Los defectos que afectan a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio están garantizados por un plazo de **diez años**.
- Los defectos que impiden que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la vivienda o edificio o los defectos que producen deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato por impedir una adecuada gestión de toda clase de residuos, tienen un plazo de garantía de **tres años**.
- Los defectos en elementos de terminación o acabado de las obras están garantizados por el plazo de **un año**, por el constructor.

La ley no relaciona caso por caso todos los posibles defectos que puede presentar una edificación pues la lista sería interminable. Así pues, es importante reflexionar sobre el tipo de defecto que padece tu vivienda y si es posible, encajarlo en alguna de estas tres categorías.

El plazo en cada caso empieza a contar desde la fecha de recepción y aceptación de las obras.

¿Qué es la recepción de la Obra? Es el acto por el cual el constructor hace entrega de la obra al promotor y es aceptada por éste. Todo ello se recoge en un Acta que pasa a formar parte de la documentación de la edificación. En la generalidad de los casos, la recepción y aceptación se entiende producida transcurridos treinta días desde el Certificado Final de Obra.

Además de los plazos de garantía, la ley establece plazos para la reclamación. Así, hay que distinguir claramente el plazo dentro del cual se manifiestan los defectos del plazo del que disponemos desde ese momento para reclamarlos, que en todo caso es de **dos años**.

Por ejemplo, si a los cinco años el edificio presenta grietas y fisuras en toda la fachada, desde el momento en que aparezcan tenemos dos años para reclamarlo y para ello debes contar con la opinión de un profesional independiente y asegurarte que las gestiones se realicen por escrito, debiendo dirigirse al promotor.

Vivienda de SEGUNDA MANO

Si el edificio tiene **más de 10 años** puedes optar por anular la venta percibiendo del vendedor los gastos efectuados u obtener un descuento proporcional en el precio pagado a juicio de un perito.

El vendedor responde de estos defectos aunque no los conociera cuando vendió la vivienda, pero si conocía los defectos y no lo manifestó, deberá además indemnizarte los daños y perjuicios causados.

¡OJO! El plazo para formular la reclamación es el de **seis meses** contados desde la fecha de la entrega de la vivienda.

REFORMAS

Si vas a efectuar **reformas** en la vivienda que has comprado, debes solicitar en el Ayuntamiento el permiso de licencia de obra correspondiente. El tipo de licencia será distinta en función del tipo de obra. Por ejemplo, necesitarás una licencia de obra menor para renovar la instalación eléctrica, la de fontanería, poner calefacción, etc. Y necesitarás una de obra mayor si, por ejemplo, quieres tirar un tabique, o cualquier obra que modifique la estructura arquitectónica de la vivienda.

Estas licencias deberás solicitarlas en la Gerencia de Urbanismo (Edificio Seminario, Vía Hispanidad, 20). Tendrás que pagar una tasa y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que supone un 4% sobre el coste real de la construcción, instalación u obra. Los impresos necesarios puedes cumplimentarlos e imprimirlos en la dirección de Internet: www.zaragoza.es/ciudad/urbanismo.

Infórmate de las posibles subvenciones y desgravaciones fiscales a las que puedas acogerte por **Rehabilitación energética de Vivienda**.

- En Zaragoza Vivienda, C/ San Pablo, 48, tfno .976 405 888 o en la web **www.zaragozavivienda.es**.
- En el Gobierno de Aragón, Edif. Pignatelli, Paseo María Agustín, 36, puerta 3, tfno. 976 714 000 o en **www.aragon.es**.

Antes de realizar las obras, solicita información de si hay convocatoria abierta, de los plazos de solicitud, de los requisitos exigidos, importe de la subvención, etc.

Antes de entrar a vivir: CONTRATOS DE SUMINISTROS

Antes de entrar a vivir tienes que poner a tu nombre los diferentes contratos de suministro con que cuente la vivienda (agua,luz, gas...). En el caso de que la vivienda sea nueva habrá que contratar dichos suministros asumiendo los gastos de contratación, pero si se trata de vivienda de segunda mano y los contratos están vigentes, bastará con solicitar un cambio de titular. Las gestiones las puedes hacer por teléfono, sin necesidad de desplazarte.

Actualmente el mercado de la energía en España está liberalizado, por lo que el consumidor puede elegir libremente la empresa comercializadora. También puedes optar entre distintas modalidades de facturación en función de tu comodidad o necesidades.

En los siguientes enlaces a páginas oficiales puedes encontrar información útil para la realización de tus contratos de electricidad y gas.

- Comparador de ofertas de energía: comparadorofertasenergia.cnmc.es
- Guías y recomendaciones prácticas sobre los mercados energéticos: cnmc.es/ambitos-de-actuacion/energia

Para la contratación del suministro de agua en Zaragoza, o cambio de titular, puedes llamar al 976 200 800, de lunes a viernes de 8 a 16,30h Martes y jueves de 10 a 13h. (Con Cita Previa) o por internet www.zaragoza.es/sede/servicio/tramite/tipo/23



9.¿Hay AYUDAS para la compra de vivienda?

Tienes que estar pendiente de las novedades que van surgiendo en cuanto a las Ayudas a las compra:

- En el caso del Gobierno de Aragón, infórmate si en el momento de tu compra existen Ayudas para Adquisición de Vivienda en www.aragon.es o de forma presencial en Paseo María Agustín 36, edificio Pignatelli, planta baja, puerta 3. De 9 a 14 h. Tfno: 976 715 119. Si tienes claro todo lo que te hemos contado ya estás preparado para buscar tu vivienda.

- Infórmate de las condiciones y las entidades bancarias que se adhieren a los Avales del Instituto del Crédito Oficial. Los préstamos ICO son garantías públicas que permiten a jóvenes y familias con menores acceder a hipotecas sin necesidad de tener ahorros previos. Estos avales pueden cubrir hasta el 25% del valor de la vivienda, permitiendo financiamientos de hasta el 100%.

Vivienda Joven - Servicio de Juventud
Plaza de San Carlos 4 (Casa de los Morlanes)
50001 Zaragoza
Tfnos: 976 72 18 80

[Publicación Oficina Vivienda Joven](#)