



En tu casa o en la mía
GUÍA DE VIVIENDA Y
EMANCIPACIÓN JUVENIL



Nafarroako Kirolaren eta
Gazterien Institutua



Instituto Navarro de
Deporte y Juventud



© Gobierno de Navarra (Instituto Navarro de Deporte y Juventud)

Autora: Ana Belén Albero Díaz

Guía elaborada en colaboración con Servicio Navarro de Vivienda

Primera edición: noviembre 2017

Diseño y maquetación: Tantatic S.L. www.tantatic.com

Impresión: Imagen Gráfica Navarra S.L.L.

Depósito Legal: DL/LG NA 2378-2017

ISBN: 978-84-697-3638-8

Autorizada la reproducción total o parcial del contenido de esta publicación, citando la fuente.

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN	7
2. EN TU CASA	10
2.1. El alquiler.....	10
2.2. Alquiler de viviendas sujetas a algún tipo de protección	19
2.3. Alquileres distintos al de vivienda habitual: estacional, habitación y de local	22
2.4. Cesión de uso de viviendas. Viviendas en precario.....	23
2.5. Alquiler con opción a compra	23
2.6. ¿Y fiscalmente?.....	24
3. ...O EN LA MÍA	28
3.1. Adquisición de vivienda.....	28
3.2. Adquisición de vivienda protegida (VPO)	36
3.3. Financiación de la adquisición de vivienda.....	39
4. EN NUESTRA CASA. COOPERATIVAS DE VIVIENDA	50
5. ÚLTIMAS CUESTIONES	56
5.1. Rehabilitación de vivienda.....	56
2.2. Passivhaus y bioconstrucción	57
6. EPÍLOGO	58



1. PRESENTACIÓN

Una de las principales necesidades de los jóvenes es la de emanciparse, para lo que es requisito imprescindible acceder a una vivienda. Esta cuestión habitualmente presenta dificultades: al actual contexto de crisis económica se suman las continuas transformaciones del mercado laboral. Por este motivo, la deseada independencia se percibe como algo cada vez más lejano. Dentro de las acciones previstas en el II Plan de Juventud de Gobierno de Navarra, se ha querido prestar especial atención a este tema mediante la realización de campañas de información a los jóvenes sobre diversos aspectos relacionados con la vivienda. Porque una juventud informada es una juventud que conoce sus derechos y es capaz de ejercerlos.

Esta guía que tienes en tus manos, nace con la intención de servir de orientación en el camino hacia tu emancipación e independencia. En ella vas a encontrar respuesta a aquellas cuestiones que pueden resultarte complejas o generarte dudas en torno al acceso a la vivienda.

Esperamos que la encuentres útil.



En tu casa...
EL ALQUILER

2. EN TU CASA



2.1. EL ALQUILER

ANTES DE HACER LAS MALETAS

Alquilar una vivienda puede ser una buena opción para independizarte. Si ya estás viviendo de alquiler, o pretendes hacerlo en breve, es bueno que tengas claras algunas cuestiones.

La norma que regula los alquileres de vivienda es la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, más conocida como L.A.U. Se trata de una ley que ha sufrido varias modificaciones desde su aprobación por lo que, para conocer con exactitud tus derechos y obligaciones como inquilino, deberás acudir al texto vigente en el momento de la firma de tu contrato de alquiler. La última modificación de la norma se realizó en marzo de 2015 y la información contenida en esta Guía se basa en el texto vigente desde entonces.

A continuación encontrarás la respuesta a diversas cuestiones que se te pueden plantear cuando decides marcharte a vivir de alquiler.

EMPEZAMOS POR EL PRINCIPIO

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?

Es un documento que recoge los acuerdos con base en los cuales una parte (arrendador) cede el uso de una vivienda a otra (arrendatario o inquilino) por tiempo determinado, a cambio de recibir un precio o renta pactada. Para que resulte de aplicación de L.A.U. es necesario que el destino principal de la edificación que se alquila sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Quedan fuera, por tanto, otros usos como el alquiler de una vivienda para pasar las vacaciones o el alquiler de un local con tus amigos.

Normalmente el arrendador es el propietario de la vivienda, pero también puede tener derecho a alquilar la misma en otros conceptos (usufructo, otro arrendamiento previo, etc.).

● **¡Consejo!** Si no sabes si quien firma el contrato es el propietario de la vivienda, puedes consultarlo en el Registro de la Propiedad. Cada registro se corresponde con una zona de la ciudad. La consulta puede realizarse mediante instancia presentada en el Registro y también on line (www.registradores.org). Si quien firma el contrato no es el propietario de la vivienda, comprueba el documento que le da derecho a alquilarte la misma: su contrato de arrendamiento; la escritura de poder del representante de la empresa propietaria de la vivienda, etc.

Es importante que te asegures de que quien firma el contrato contigo como arrendador tiene facultad para hacerlo.

¿ES NECESARIO QUE EL CONTRATO ESTÉ POR ESCRITO?

No es necesario, pero sí muy conveniente. A pesar de que el contrato de alquiler puede ser verbal, tener un documento por escrito con los datos de las partes y los distintos acuerdos alcanzados servirá para fijar la fecha de inicio del alquiler y probar la existencia del mismo, así como los acuerdos en los que se basa (importe de la renta, duración...).

¿QUÉ CONTENIDO MÍNIMO DEBE TENER UN CONTRATO DE ALQUILER?

El contrato de alquiler debe contener los datos de identificación y contacto de las partes que intervienen: parte arrendadora y parte arrendataria. Además, debe incluir la identificación de la vivienda alquilada, la duración pactada, la renta inicial y todas las demás cláusulas que hayáis acordado. Y siempre, siempre, siempre, antes de firmar ningún contrato ni documento debes leerlo con detenimiento, preguntar todo lo que no entiendas e informarte bien.

¿PUEDE EL ARRENDADOR INCLUIR CLÁUSULAS EN EL CONTRATO QUE PERJUDIQUEN AL ARRENDATARIO EN CONTRA DE LO QUE DICE LA L.A.U.?

¡Consejo! Antes de firmar el contrato de arrendamiento comprueba y revisa bien el estado de la vivienda y de todos sus electrodomésticos, muebles, etc. También es importante que tengas en cuenta la etiqueta de eficiencia energética de la vivienda (ver apartado relativo al certificado de eficiencia energética de esta Guía). Además, es conveniente que junto al contrato principal suscribáis un anexo con un inventario de bienes y fotos del estado de la vivienda en el momento en que se inicia el alquiler. Te puede ser muy útil cuando el contrato finalice y tengas que devolver la vivienda en buenas condiciones.

En relación con los acuerdos que figuren en el contrato de arrendamiento, debes saber que se consideran nulos, y por tanto no tendrán ningún efecto, aquéllos que modifiquen lo previsto en la ley en perjuicio del arrendatario. En tal caso se aplicará la regulación básica contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¿DEBEMOS FIRMAR EL CONTRATO TODOS LOS INQUILINOS?

Siempre es conveniente que sea así para evitar problemas. No obstante, la cuestión puede ser diferente si estamos hablando de un grupo de amigos, compañeros, o un matrimonio o pareja de hecho.

En el caso de los matrimonios, por ejemplo, el contrato de arrendamiento será válido aunque solo aparezca firmado por uno de los miembros del matrimonio, incluso cuando el que haya firmado no tenga su residencia habitual en la vivienda alquilada. De hecho, si el cónyuge que ha firmado el contrato manifiesta su voluntad de no renovar el arrendamiento o de abandonar la vivienda alquilada sin contar con el consentimiento del otro cónyuge, éste tendrá derecho a continuar con el alquiler si así se lo manifiesta al arrendador.

No obstante, si se trata de un grupo de amigos que compartís piso (por ejemplo, un piso de estudiantes), es conveniente que el contrato lo firméis todos. Si únicamente lo firmara una persona, ésta sería la que se obligaría al pago de la renta y resto de condiciones con el arrendador, pero también quedaría en sus manos el cumplirlas o no, poner fin al arrendamiento, etc. lo que lógicamente puede ocasionar problemas a los inquilinos no firmantes.

● **¡Consejo!** En un contrato de arrendamiento de un piso de estudiantes es muy aconsejable regular detalladamente qué sucederá con el contrato y especialmente con la renta si alguno de los arrendatarios se va, si se sustituye a una persona por otra, etc.

¿QUÉ DURACIÓN PUEDE TENER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?

El alquiler tendrá la duración que pactéis el propietario y tú. En caso de que no hayáis pactado nada, la duración del alquiler será de un año.

No obstante lo anterior, si la duración del arrendamiento es inferior a tres años, tienes derecho a que el contrato se prorrogue por plazos anuales hasta alcanzar los tres años, incluso aunque expresamente el propietario y tú hubierais pactado una duración inferior.

Si, por el contrario, no quieres que el contrato llegue a los tres años, debes comunicar al propietario que te opones a que el contrato continúe con una antelación de al menos 30 días a la fecha en la que el contrato o alguna de sus prórrogas anuales vaya a terminar.

Además, si el contrato alcanza los tres años pero ninguna de las partes se ha opuesto a que continúe, el contrato se prorrogará automáticamente por un año más.

● **¡Consejo!** Para que tus derechos como inquilino no se vean perjudicados por circunstancias como el cambio de titularidad de la vivienda, por ejemplo, por venta o herencia, es conveniente que inscribas tu contrato en el Registro de la Propiedad.

¿PUEDE EL INQUILINO FINALIZAR EL CONTRATO ANTES DEL PLAZO PREVISTO?

Sí, pero deben darse dos condiciones: (a) que hayan transcurrido al menos seis meses del contrato, y (b) que lo comuniqués al arrendador con una antelación de al menos treinta días. Además, antes de hacerlo debes leer muy bien el contrato, ya que la Ley permite que en el contrato se establezca que tengas que indemnizar al arrendador con un mes de renta por cada año de contrato que quede por cumplir si te marchas antes de lo pactado.

¿PUEDE EL ARRENDADOR FINALIZAR EL CONTRATO ANTES DEL PLAZO PREVISTO?

Sí, pero sólo en un supuesto. El arrendador únicamente se puede oponer a las prórrogas obligatorias siempre y cuando se den las dos condiciones siguientes: (a) que haya transcurrido al menos el primer año del contrato y (b) que el arrendador necesite la vivienda para vivir él o sus familiares cercanos (cónyuges, padres, hijos) en ella.

En este caso, el arrendador debe avisarte al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que vaya a necesitar la vivienda y dispone de tres meses para ocuparla. Si no lo hace en ese plazo, y dependiendo de las circunstancias, podrás optar entre volver a ocuparla tú (y ser indemnizado por los gastos del desalojo) o ser indemnizado con una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año de contrato que quedara por cumplir hasta completar tres.

¿QUÉ PRECIO PUEDE COBRAR EL ARRENDADOR AL INQUILINO POR EL ALQUILER DE LA VIVIENDA?

La cuantía de la renta del alquiler será la que libremente pactéis. También podéis pactar la forma, el lugar y el procedimiento de pago. Si no acordáis nada, la renta será mensual y se abonará en los siete primeros días de cada mes.

La forma de pago también es libre, aunque lo aconsejable es que se realice por un medio que te permita demostrar que has pagado todos los meses.

El arrendador tendrá que entregarte un recibo detallado de los distintos conceptos que abonas: renta, contribuciones, gastos, etc. excepto si habéis pactado que el pago se realice mediante un procedimiento que acredite el pago (transferencia bancaria, por ejemplo). Si el arrendador se negara a entregarte un recibo o documento equivalente, serán de su cuenta todos los gastos que tengas para dejar constancia del pago.

¿CÓMO SE ACTUALIZA LA RENTA?

Para que la renta se actualice, es necesario que se haya pactado expresamente en el contrato. Por ello, si en el contrato no se ha previsto nada al respecto, la renta no se actualizará.

Si, por el contrario, la actualización de la renta está prevista en el contrato, ello significa que la renta podrá ser revisada por el arrendador o por ti en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Además, en dicho caso la renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, por ejemplo, mediante una nota en el recibo de la mensualidad del mes anterior.

Para la actualización de la renta lo normal es utilizar algún índice como la evolución del IPC, por ejemplo. Si se ha pactado la actualización de la renta, pero no se ha acordado el índice a aplicar, la renta se actualizará conforme a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad. La página del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es) dispone de un programa para el cálculo automático de la renta conforme a las variaciones del IPC. No obstante, deberás actualizar la renta conforme al índice que hayáis pactado en el contrato.

¿POR QUÉ OTRAS CAUSAS PUEDE EL ARRENDADOR ELEVAR LA RENTA INICIALMENTE PACTADA?

Salvo que se haya pactado lo contrario en el contrato, el arrendador puede elevar la renta por la realización de mejoras en la vivienda (poner ascensor, calefacción, contraventanas, etc.) y siempre que hayan transcurrido los tres primeros años de duración del contrato. En todo caso, la cuantía en la que se puede elevar la renta en estos casos está limitada a una serie de condicionantes legales.

¿ES OBLIGATORIO PONER UNA CANTIDAD COMO FIANZA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?

Sí, la fianza es obligatoria y en el arrendamiento de vivienda asciende a una mensualidad de renta. No obstante, en la práctica no es raro que los arrendadores exijan una fianza superior ya sea en metálico o incluso mediante aval bancario.

Con esta cantidad se pretende garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asumes con la firma del contrato. El arrendador debe devolverte la fianza una vez finalice el contrato de arrendamiento y la vivienda sea devuelta al arrendador en las condiciones pactadas.

¡Consejo! Si para poder alquilar la vivienda que deseas el arrendador te exige una fianza elevada, ya sea en metálico o mediante aval bancario, además de negociar dicho importe también puedes estudiar la posibilidad de ofrecer dicha garantía mediante otras fórmulas que puedan suponerte un coste menor, como un seguro de alquiler.

¿DE QUÉ GASTOS DE LA VIVIENDA TENGO QUE HACERME CARGO?

Es muy importante que negocies e incluyas en el contrato la relación de gastos de los que se tiene que hacer cargo cada parte. De esta manera siempre estará claro si es el arrendador o eres tú quien tiene que pagar los gastos de la Comunidad de Propietarios, la contribución urbana, etc.

Si te vas a hacer cargo de los gastos de la Comunidad de Propietarios, ten en cuenta además que dichos gastos pueden dividirse en gastos ordinarios (la cuota que hay que pagar todos los meses) y gastos extraordinarios (las derramas que hay que afrontar para sustituir el ascensor, arreglar la fachada, etc.) Por ello, debes evitar en todo caso hacerte cargo de dichos gastos extraordinarios ya que los mismos pueden ser muy elevados.

Los gastos por servicios que puedan individualizarse tales como el agua, el teléfono, la luz, etc. serán en todo caso de tu cuenta.

¡Consejo! Si vas a aceptar hacerte cargo de gastos generales de la vivienda asegúrate de cuánto dinero suponen para poder organizar bien tu presupuesto. Por eso es importante que antes de firmar el contrato sepas a cuánto ascienden normalmente los gastos de la Comunidad de Propietarios, calefacción, etc.

¿QUIÉN DEBE REALIZAR LAS REPARACIONES QUE EXIJA LA VIVIENDA?

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Por tu parte, tú tienes la obligación de conservar la vivienda en buen estado.

Si es necesario realizar obras para garantizar dicha habitabilidad estarás obligado a soportarlas, aunque sean muy molestas o durante ellas no puedas utilizar parte de la vivienda. No obstante, si las obras duran más de veinte días, podrá rebajarse la renta en proporción a la parte de la vivienda que no puedas utilizar.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de tu cuenta.

¿DEBO SOPORTAR COMO INQUILINO LAS OBRAS DE MEJORA QUE EL ARRENDADOR QUIERA REALIZAR EN LA VIVIENDA?

Sí, siempre que el inicio de las obras de mejora no pueda esperar a la finalización del contrato. En estos casos, el arrendador debe comunicar por escrito al inquilino con tres meses de antelación a su inicio las obras de mejora que pretende realizar, la fecha de comienzo y el coste previsible de las mismas.

El inquilino, por su parte, tiene derecho a que se reduzca la renta por el tiempo que duren las obras y en proporción a la parte de la vivienda que no pueda utilizar como consecuencia de las mismas, así como a que se le indemnice por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Además, el inquilino puede desistir del contrato en el plazo de un mes desde que le sea comunicada la intención de realizar obras de mejora, salvo que las obras no le afecten o afecten a la vivienda de modo irrelevante.

¿PUEDE EL INQUILINO REALIZAR POR SU CUENTA OBRAS EN LA VIVIENDA?

Recuerda que solo tienes un derecho de uso sobre la vivienda, por lo que no podrás realizar obras en la misma salvo que lo hayas previsto en el contrato o el arrendador autorice las mismas.

Entre las obras que puedes realizar, comunicándolo siempre al arrendador, están aquellas necesarias para que la vivienda pueda ser utilizada por personas discapacitadas o mayores de setenta años. Pero ten en cuenta que cuando finalice el contrato el arrendador podrá obligarte a reponer la vivienda a su estado anterior.

¿QUÉ PUEDE OCURRIR SI EL INQUILINO REALIZA OBRAS EN LA VIVIENDA SIN CONTAR CON EL PERMISO DEL ARRENDADOR?

En este caso, el arrendador puede romper el contrato y, en cualquier caso, exigir que se vuelva a dejar la vivienda como estaba antes de la realización de las obras o conservar las mismas sin que el inquilino tenga derecho a ninguna indemnización.

SI DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO FALLECE EL INQUILINO, ¿PUEDE ALGUIEN OCUPAR SU LUGAR COMO ARRENDATARIO DE LA VIVIENDA?

Sí. Las personas que pueden ocupar su lugar (por orden de preferencia) son las siguientes:

- a)** El cónyuge o pareja de hecho del inquilino que viviera con éste en el momento del fallecimiento.
- b)** Los descendientes del inquilino (hijos, nietos...) que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela o que hubiesen vivido habitualmente con él durante los dos años anteriores.

- c)** Los ascendientes (padres, abuelos ...) o hermanos de la parte arrendataria que hubieran vivido habitualmente con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.
- d)** Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el inquilino y hayan vivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

La persona que pretenda continuar con el contrato de alquiler deberá notificar por escrito su intención al arrendador dentro de los tres meses siguientes al fallecimiento del inquilino junto con certificado registral de defunción y de la identidad del nuevo inquilino, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse.

No obstante todo lo anterior, debes tener en cuenta que la ley permite que en los alquileres cuya duración inicial sea superior a tres años, se pueda establecer en el contrato que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del inquilino, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad. Si en tu contrato figura esta previsión, el derecho de subrogación que hemos explicado quedaría sin efecto.

¿Y SI DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO SE PRODUCE LA SEPARACIÓN JUDICIAL, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO O LA RUPTURA DE LA PAREJA DE HECHO?

El cónyuge o pareja de hecho al que se atribuya judicialmente el uso de la vivienda ocupará el lugar del inquilino en las mismas condiciones que éste.

Para ello, deberá comunicar al arrendador el deseo de continuar en el uso de la vivienda en el plazo de dos meses desde que le fue notificada la correspondiente resolución judicial aportando la misma.

¿QUÉ OCURRE SI EL DUEÑO QUIERE VENDER LA VIVIENDA DURANTE EL ARRENDAMIENTO?

En el caso de que el arrendador quiera vender la vivienda alquilada, el inquilino tiene preferencia para comprarla frente a otros potenciales compradores, siempre que no haya renunciado a tal derecho en el contrato de alquiler.

Para ello, el arrendador debe notificar la decisión de vender la vivienda al inquilino, e informarle sobre el precio y demás condiciones de la venta. El inquilino debe comunicar al arrendador su intención de adquirir la vivienda en las mismas condiciones en el plazo de 30 días desde dicha

comunicación (derecho de tanteo/adquisición preferente).

Si, por el contrario, el arrendador no realiza dicha comunicación al inquilino, o no le transmite la información correcta, el inquilino dispone de un plazo de 30 días para romper la venta entre el propietario y el tercero, y adquirir él la vivienda en las mismas condiciones en las que se produjo la venta (derecho de retracto).

¿PUEDE UN ARRENDATARIO VOLVER A ALQUILAR (SUBARRENDAR) A OTRA PERSONA PARTE DE LA VIVIENDA?

Tendrás que ver qué dice tu contrato de arrendamiento. Si no dice nada, sí podrás hacerlo pero siempre contando con el permiso por escrito del arrendador. Si no lo obtienes, el propietario puede romper el contrato. También es posible que el arrendador pacte contigo que le hagas entrega de una parte del precio del subarrendamiento o una cantidad determinada. En cualquier caso, el precio que percibas por el subarrendamiento nunca podrá ser superior al que tú abonas al arrendador por el uso de la vivienda completa.

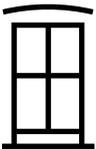
¿PUEDE UN ARRENDATARIO CEDER TOTALMENTE SU CONTRATO DE ALQUILER A OTRA PERSONA?

Sí, pero nuevamente necesitas para ello el permiso por escrito del arrendador. En este caso, tú quedarás fuera del contrato y quien te sustituya se convertirá en el nuevo inquilino en las mismas condiciones que tenías tú.

¿POR QUÉ CAUSAS PUEDE RESOLVER EL CONTRATO EL ARRENDADOR?

El arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento por las siguientes causas:

- En caso de que incumplas alguna de tus obligaciones.
- Si dejas de pagar la renta o cualquier otra cantidad que te corresponda.
- Si no entregas la fianza o sus actualizaciones.
- Si subarriendas la vivienda sin autorización del arrendador y sin que el contrato te lo permita.
- Si causas intencionadamente daños en la vivienda o si realizas obras sin contar con el consentimiento del arrendador cuando sea necesario.
- Si realizas en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de destinarse a satisfacer tu necesidad permanente de vivienda.



¿POR QUÉ CAUSAS PUEDE RESOLVER EL CONTRATO EL INQUILINO?

Por tu parte, como inquilino, puedes resolver el contrato en los siguientes supuestos:

- Si el arrendador incumple alguna de sus obligaciones.
- Si el arrendador no realiza las reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad de la vivienda.
- Si el arrendador perturba de hecho o de derecho tu utilización de la vivienda.

2.2. ALQUILER DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.

Una Vivienda de Protección Oficial (VPO) es aquella que, cumpliendo una serie de requisitos previstos en la ley, recibe la calificación correspondiente para que pueda acogerse a un régimen de protección pública. Las VPO pueden destinarse a la venta, al alquiler, al alquiler con opción a compra o a la cesión de uso. Para acceder a cualquiera de estos regímenes es necesario cumplir una serie de requisitos y seguir un procedimiento específico, tal y como se explica en otro lugar de la presente guía.

¿PUEDE ALQUILARSE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL VPO?

Como se acaba de exponer, sí es posible alquilar una vivienda de protección oficial si se cumplen una serie de requisitos económicos y el contrato de arrendamiento se comunica al Departamento de Vivienda para que se comprueben y controlen todos los requisitos legales. Es el propio Departamento quien realiza el contrato cuando el alquiler se realiza entre particulares. La información podéis encontrarla en el siguiente enlace: http://centcms05/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Alquiler/Alquiler+de+vivienda+protegida/Alquiler+entre+particulares/.

Además, NASUVINSA por su parte gestiona una bolsa de alquiler de viviendas de particulares que, sean o no de protección oficial, se alquilan con una serie de garantías y a unos precios especiales (más información en: <http://www.navarra.es/NR/rdonlyres/D7610D30-570E-41EB-AA94-F76CA9EF20DC/369465/InformaciónPropietariosBolsaAlquilerENERO2019.pdf>).

La vivienda protegida con destino al alquiler tiene una limitación del precio de la renta de modo que su precio es inferior al que se paga en el alquiler de una vivienda libre en el mercado. Además, el inquilino puede recibir una subvención que disminuye el precio de la renta. Esta reducción del precio de renta de la vivienda protegida irá en función de los ingresos que percibe el inquilino. Por tanto, son los inquilinos que obtienen menos rentas quienes tienen derecho a una subvención pública mayor.

En la actualidad, las únicas viviendas protegidas que pueden destinarse al alquiler son las calificadas como Viviendas de Protección Oficial (VPO). La superficie de estas viviendas ronda los 90 metros cuadrados (120 metros cuadrados en el caso de familias numerosas). Las viviendas calificadas como Viviendas de Precio Tasado (VPT) no pueden destinarse al alquiler desde el año 2010.

A continuación te contamos la información más relevante sobre este tipo de alquileres:

2.2.1 ALQUILER DE VPO ENTRE PARTICULARES

En el caso de que una persona beneficiaria de una VPO no pueda ocuparla como es su obligación, el alquiler es una opción que le permite no perder el derecho que tiene a su adjudicación. No obstante, para poder alquilar una VPO es necesario cumplir una serie de requisitos y realizar algunos trámites.

Así, el futuro inquilino de una vivienda protegida:

- Debe tener unos ingresos familiares inferiores al 6'5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) en el ejercicio fiscal anterior al contrato de arrendamiento.
- Ni el inquilino, ni ningún miembro de su unidad familiar sean propietarios o tengan algún derecho de uso sobre otra vivienda o parte de la misma, salvo que ésta sea inadecuada y se ofrezca al Gobierno de Navarra o a NASUVINSA.

Por su parte, la renta máxima no puede ser superior al precio del módulo legalmente establecido. Puedes calcular el mismo y obtener más información en el siguiente enlace: <https://administracionelectronica.navarra.es/censovivienda/calculadoraprecios.aspx>.

También es importante tener en cuenta que si quien te alquila la vivienda obtuvo algún tipo de subvención por su compra, tendrá que devolverla si el alquiler se realiza dentro de los cinco primeros años desde su calificación definitiva. Esta devolución, además, debe realizarse con anterioridad a la comunicación del contrato a Gobierno de Navarra ya que será necesario adjuntar el justificante de la devolución a dicha comunicación junto con el contrato que se vaya a firmar. Tienes toda la información al respecto, así como modelos de documentos, en el siguiente enlace: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Alquiler/Alquiler+de+vivienda+protegida/Alquiler+entre+particulares/.

2.2.2. BOLSA PÚBLICA DE VPO EN ALQUILER

Igual que para la venta, existen viviendas de protección oficial destinadas al alquiler. Los requisitos que es necesario cumplir para acceder a una de estas viviendas debe cumplirlos tanto el solicitante como los miembros de su unidad familiar.

Como se ha expuesto, este tipo de viviendas tienen una limitación de precio de renta, que es inferior al de la vivienda libre en el mercado. Además, el inquilino puede percibir una subvención que disminuye el precio de la renta. Esta reducción se calcula en función de los ingresos que percibe el inquilino: a menores ingresos, más subvención.

Los requisitos para acceder a una vivienda de protección oficial en régimen de alquiler son:

- Estar inscrito en el Censo de Solicitantes de Vivienda protegida.
- Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.
- Reunir los requisitos de capacidad económica previstos aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Resuelve+tus+dudas/Alquiler/Requisitos+de+acceso/cuales+son+los+requisitos+economicos.htm
- No ser propietario o tener algún derecho de uso sobre otra vivienda a no ser que resulte inadecuada y se haya ofrecido al Gobierno de Navarra.
- No haber vendido o donado la propiedad o el derecho de uso sobre otra vivienda en los últimos 5 años, salvo que dicha transmisión no haya generado ingresos superiores a 90.000€.
- Además, el solicitante tiene que tener capacidad legal para obligarse y estar empadronado en algún municipio de Navarra.

El programa de bolsa pública de alquiler cuenta ya con nueve ayuntamientos adheridos (Estella, Bera, Baztán, Tudela, Barañáin, Sangüesa, Ansoáin, Berriozar y Burlada) y comprende también la concesión de subvenciones directas, equivalentes a tres mensualidades de renta, a los propietarios de vivienda que cedan sus inmuebles al programa de alquiler social Bolsa de Alquiler, gestionado por la empresa pública Nasuvinsa.

¿QUÉ ES EL CENSO DE SOLICITANTES?

Como hemos visto, uno de los requisitos para acceder a una vivienda protegida en régimen de alquiler es estar inscrito en el censo de solicitantes. Se trata de un registro único en el que deben inscribirse todas las personas que quieran acceder a una vivienda protegida tanto de promotores públicos como privados en la Comunidad Foral.

El censo cuenta con un sistema que barema al solicitante y que adjudica las viviendas cada tres meses: 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre.

Tienes toda la información al respecto en el siguiente enlace: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Censo+de+vivienda/Que+es+el+censo/.

Puedes realizar la inscripción en el censo de forma telemática o presencial cuando desees. Tiene una duración de dos años. Puedes consultar el procedimiento aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Censo+de+vivienda/Pasos+para+inscribirse/.

¿Y EXISTE ALGUNA BOLSA PÚBLICA DE VIVIENDAS QUE NO SEAN DE VPO?

Sí, existe una bolsa de alquiler que puede estar integrada tanto por viviendas libres como por viviendas protegidas que previamente hayan obtenido una autorización de desocupación del

Departamento de Vivienda que Navarra realiza labores de intermediación para el alquiler de viviendas vacías de particulares que deseen alquilarlas con una serie de requisitos.

Con este servicio se pretenden integrar las viviendas usadas que se encuentran vacías en el mercado inmobiliario, siempre que cumplan una serie de requisitos. Además, de esta manera se crea un parque público de viviendas en alquiler a precios asequibles.

2.3. ALQUILERES DISTINTOS AL DE VIVIENDA HABITUAL: ESTACIONAL, HABITACIÓN, LOCAL

En esta guía estamos analizando las vías de alquiler a las que pueden acceder los particulares para destinar la vivienda a un uso residencial o de domicilio (salvo el breve apartado dedicado al local de jóvenes). Por este motivo, todo lo relacionado con el alquiler de locales para uso comercial queda, obviamente, fuera de la misma.

¿EN QUÉ SE DIFERENCIA UN ALQUILER DE VIVIENDA DE UN ALQUILER ESTACIONAL?

El contrato de alquiler de vivienda se realiza para satisfacer la necesidad de vivienda habitual y permanente de una persona, mientras que el alquiler estacional cubre la necesidad de vivienda temporal por tratarse, por ejemplo, del alquiler de una vivienda para pasar las vacaciones o una temporada en un lugar que no va a ser tu domicilio habitual y permanente. Por tanto, los derechos y obligaciones de las partes no serán los mismos que en el caso del alquiler de la vivienda habitual.

La consecuencia más importante es que la duración del contrato será inferior a la establecida para los supuestos de alquiler de vivienda habitual. En la práctica, además de para alquileres vacacionales, este tipo de contratos se utiliza también para los alquileres de pisos de estudiantes que se realizan únicamente por el periodo lectivo.

¿QUÉ DEBO TENER EN CUENTA SI QUIERO ALQUILAR UNA HABITACIÓN?

El alquiler de habitación tampoco se encuentra dentro de los supuestos de alquiler de vivienda habitual, ya que se trata de alquilar únicamente una parte de la vivienda. En este caso, es importante que suscribas tú también el contrato de alquiler de vivienda o que te asegures de que quien te alquila puede hacerlo.

Estos contratos no se rigen por la L.A.U. sino por el Código Civil, y las garantías para el inquilino son menores. Por ejemplo, la duración del contrato será la pactada por las partes sin prórrogas obligatorias para el propietario. En el contrato deberá concretarse la fecha de inicio y fin del mismo, la cuantía de la renta, la forma de pago y qué habitación será la destinada al alquiler.

También es importante señalar que se prohíbe el subarrendamiento de la habitación por parte del inquilino.

¿Y SI QUIERO ALQUILAR UN LOCAL CON MIS AMIGOS?

El alquiler de locales para su utilización como bajas, cuartos o piperos se encuentra fuera de la regulación del alquiler de vivienda, ya que el destino del local es otro diferente. En este ámbito, la L.A.U. otorga libertad a las partes para fijar la duración del contrato y el resto de pactos que se van a aplicar. Otra peculiaridad es que en este tipo de arrendamientos la fianza asciende a dos meses de renta.

Tened en cuenta que quienes firméis el contrato sois los obligados al pago y los responsables de lo que ocurra en el local. Es bueno que contéis con un seguro que cubra los posibles daños en las personas o las cosas y que cumpláis con las normas administrativas exigidas para la apertura de este tipo de locales. Tenéis un listado con las distintas ordenanzas reguladoras aquí: (pendiente de concretar con los distintos ayuntamientos. Solicitada la información).

2.4. CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS. VIVIENDAS EN PRECARIO

¿PUEDE UTILIZARSE UNA VIVIENDA SIN PAGAR PRECIO POR ELLA?

Sí, si el propietario o quien tiene disposición sobre la misma lo acepta. En este caso, se produce una cesión gratuita del uso de la vivienda, o en precario. Es bueno que lo documentes por escrito y normalmente tendrás que hacerte cargo de una serie de gastos. Además, el propietario o quien tenga disposición sobre la misma, podrá acabar con la situación en cualquier momento sin necesidad de causa justificada.

2.5. ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

¿HAY FORMA DE QUE EL PAGO DE LA RENTA SE DESCUENTE DEL PRECIO DE UNA FUTURA COMPRA DE LA VIVIENDA?

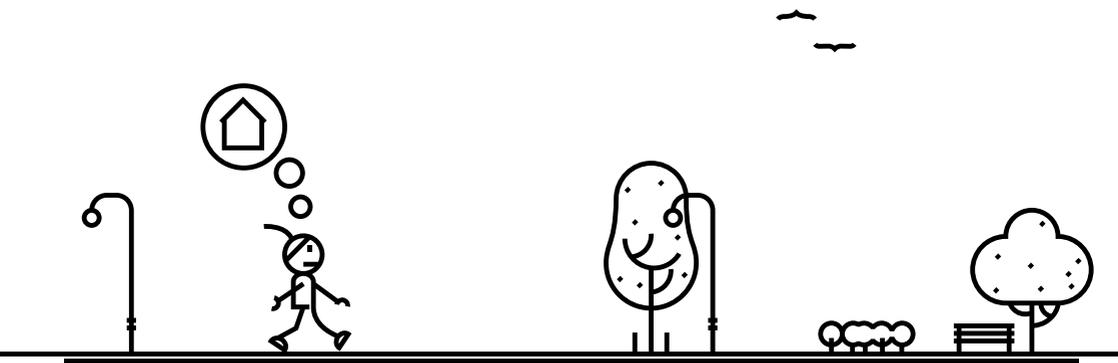
Sí, si lo pactas expresamente en un contrato de alquiler con opción a compra. Ante la dificultad de comprar una vivienda, este tipo de contratos es una opción para hacerlo. En realidad estamos ante un contrato mixto (alquiler y compra) que no tiene regulación legal específica. Se trata de una opción a adquirir la vivienda transcurrido un plazo determinado y, si ambas partes estáis de acuerdo, que las cantidades abonadas durante el mismo se descuenten, total o parcialmente, del precio de la venta.

Dada la complejidad de estos contratos, es muy importante que fijéis bien las condiciones y los pactos en que va a realizarse la compra de la vivienda en un documento escrito que contenga de forma clara las distintas cuestiones a tener en cuenta como el precio de venta de la vivienda y el plazo en que puede ejercitarse la opción a compra, si los pagos en concepto de alquiler se descontarán del precio de compra total o parcialmente etc. También es muy recomendable que dicho contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

2.6. ¿Y FISCALMENTE?

Puedes deducir el 15 %, con un máximo de 1.200 € anuales, del dinero que pagues por el alquiler de tu vivienda habitual siempre que, además:

- No tengas rentas superiores, excluidas las exentas, a 30.000 € (60.000 € para la opción conjunta de unidad familiar).
- Que el dinero que hayas pagado en concepto de alquiler supere el 10 % de las rentas anuales que te correspondan, excluidas las exentas. Si haces la declaración conjunta, el límite se aplica al conjunto de rentas obtenidos por todos los miembros de la unidad familiar.
- Que lo justifiques mediante la presentación del contrato de arrendamiento y de los recibos de pago correspondientes.





...o en la mía
ADQUISICIÓN DE
VIVIENDA

3. ... O EN LA MÍA

3.1. LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

¿QUÉ PASOS ME CONVIENE DAR ANTES DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA?

En primer lugar, es necesario que reflexiones sobre el tipo de vivienda que quieres adquirir, la zona en la que deseas vivir y te informes sobre los precios. Además, siempre es conveniente que visites varias viviendas antes de tomar una decisión y que te fijes bien en las condiciones en que se encuentran (ventanas, puertas, calefacción, orientación etc.). No tengas vergüenza de realizar todas las visitas que consideres necesarias. Al fin y al cabo, es el lugar donde vas a vivir.

¡Consejo! Actualmente, es más sencillo que nunca conocer las viviendas que están en venta en una determinada zona o los precios de las viviendas. Ello se debe a que además de los anuncios, escaparates, etc. de las inmobiliarias ahora existen numerosas páginas webs donde puedes consultar de manera muy sencilla y rápida la oferta existente de viviendas, precios que piden por ellas, etc.

Toda esta información te permitirá también para conocer los precios de mercado de las viviendas en función de la zona, número de habitaciones, etc., lo que te será muy útil a la hora de negociar con los vendedores.

En lo que se refiere a los aspectos jurídicos, la venta se puede realizar de particular a particular o por medio de algún intermediario como una agencia inmobiliaria. En cualquier caso, puedes obtener información muy valiosa por tu cuenta:

- Consulta el Registro de la Propiedad que corresponda a la dirección que te interesa (puedes conocer a qué registro pertenece en www.registradores.org, o poniéndote en contacto con cualquier registro de la propiedad) y solicita una nota simple para conocer si el vendedor es el auténtico propietario de la vivienda (puede ser un representante, o compartir la vivienda con familiares, por ejemplo, y en éste caso necesitarás el consentimiento de todos ellos), así como si la vivienda está libre de cargas e inquilinos. En ocasiones sucede que quien te vende la vivienda tuvo que solicitar una hipoteca para pagarla cuando él la adquirió. Esta hipoteca puede estar totalmente pagada, pero nadie ha procedido a cancelar (a borrar) la inscripción de la hipoteca en el registro. En otras ocasiones, el préstamo hipotecario que pidió el vendedor cuando compró la vivienda todavía no está totalmente pagado. Para que la vivienda se te transmita libre de cargas, es necesario que dicha inscripción

sea borrada y ello conlleva una tramitación y unos costes que deberá asumir el vendedor.

- Además, puedes solicitar una nota simple de la primera inscripción del inmueble para comprobar si hay alguna limitación que puede afectar a la vivienda (por ejemplo, servidumbre de luces o paso), las normas de comunidad o los porcentajes de participación en gastos comunes (sobre los que se calculará el porcentaje que corresponde a tu vivienda a la hora de abonar gastos comunes de reparaciones de escalera o tejado, por ejemplo).
- Por último, también es interesante que averigües todo lo que puedas sobre aspectos tales como la etiqueta de eficiencia energética, cédula de habitabilidad, Comunidad de Propietarios, etc. que te explicamos a continuación.

¿QUE ES LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA VIVIENDA?

Toda vivienda que se quiera vender o alquilar durante más de cuatro meses deberá disponer del Certificado de Eficiencia Energética, siendo el propietario el responsable de aportarlo. Para conseguirlo, el propietario tiene que elegir a un técnico autorizado (aparejador, arquitecto, ingeniero) que debe examinar la vivienda: ventanas, calefacción, agua caliente... No hay tarifas oficiales de precios, por lo que es bueno comparar los distintos precios existentes en el mercado.

El Certificado de Eficiencia Energética se suele mostrar a través de la "etiqueta de eficiencia energética", en la que se indica la calificación de la vivienda. Dicha calificación va de la "A" (que indica que la vivienda es muy eficiente energéticamente y, por tanto, te va a permitir ahorros en el consumo de la energía) a la "G" (que indica que la vivienda es muy ineficiente energéticamente y, por tanto, va a tener un consumo de energía muy alto).

¿Y LA CÉDULA DE HABITABILIDAD?

La cédula de habitabilidad es el documento que acredita que una vivienda reúne las condiciones necesarias para ser habitable (es decir, que reúne las condiciones de salubridad, higiene y solidez que debe tener una vivienda).

La cédula de habitabilidad es un documento muy importante, ya que el mismo es necesario para poder vender o alquilar una vivienda, así como para poder dar de alta la luz, el agua o el gas. Por todo ello es fundamental que antes de comprar la vivienda le pidas al vendedor la cédula de la casa. Si el vendedor no te acredita que dispone de la misma, deberás consultar en el Ayuntamiento o en el Servicio de Vivienda de Gobierno de Navarra en qué situación está la vivienda y regularizarla.

¿QUE TENGO QUE TENER EN CUENTA CON RESPECTO A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA VIVIENDA?

Antes de comprar una vivienda es conveniente que consultes a la Comunidad de Propietarios sobre el importe de las cuotas de comunidad, para saber así el importe que tendrás que pagar cada mes una vez que seas el nuevo propietario de la vivienda.

También es muy importante que antes de comprar la vivienda sepas si el vendedor se encuentra al corriente en los pagos a la Comunidad o le debe dinero, ya que si existe una deuda la Comunidad te la podría llegar a exigir a ti (concretamente, te pueden exigir el pago de la deuda del año en el que compres la vivienda, así como de los tres años anteriores, en el caso de que el vendedor no las hubiera abonado).

Por eso, para ayudarte a saber si el vendedor debe dinero a la Comunidad, en la actualidad la Ley de Propiedad Horizontal exige que al firmar ante Notario la escritura de compraventa el vendedor deba aportar un certificado en el que se indique si está al corriente en los pagos con la Comunidad de Propietarios o, en caso contrario, el importe que debe.

Ten mucho cuidado si el vendedor te dice que no ha podido obtener dicho certificado y te pide que renuncies a exigir el mismo al firmar la escritura de compraventa. Si lo haces, no tendrás la certeza de si existen o no deudas con la Comunidad de Propietarios, por lo que puede que, como hemos señalado anteriormente, te las acaben reclamando a ti. Por eso, exige siempre dicho certificado.

● **¡Consejo!** Es posible que antes de comprar la vivienda, en la Comunidad de Propietarios se haya estado hablando de realizar obras importantes en el edificio (por ejemplo, reformar las fachadas, el tejado o el portal, instalar o sustituir el ascensor, etc.) o incluso que ya se hayan adoptado los acuerdos para iniciar dichas obras. Lógicamente, si compras la vivienda serás tú quien tengas que pagar la parte que corresponda de dichas obras, por lo que es muy importante que antes de comprar la vivienda también te informes sobre si vas a tener que afrontar también derramas o gastos importantes que no tenías previsto. Para ello te recomendamos que tanto en el contrato de arras, en caso de haberlo, como en la escritura pública de compraventa, el vendedor indique si está prevista o no la realización de obras en el edificio.

¿QUÉ ES LA PLUSVALÍA DE LA VIVIENDA?

Lo que comúnmente se conoce con la “plusvalía” o la “plusvalía municipal” es en realidad un impuesto municipal denominado “Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana”. A través de este impuesto se paga por el aumento del valor del terreno entre el momento en el que lo compró el vendedor y el momento en el que te lo vende. Puedes consultar en el Ayuntamiento donde se encuentre el inmueble para saber a cuánto asciende.

De acuerdo con la ley, este impuesto tiene que ser pagado por el vendedor, pero en Navarra es frecuente que se pacte que su importe lo asume el comprador, por lo que probablemente sea otro punto más que debas negociar.

No obstante lo anterior, debes tener en cuenta las últimas sentencias dictadas por el Tribunal Constitucional que han dictaminado la no existencia de obligación de abono por este concepto en los casos en los que la venta del inmueble no haya generado ganancias, es decir, el precio de venta haya sido inferior al precio que costó la vivienda en la transmisión anterior. En estos casos no ha habido plusvalía y, por tanto, no hay obligación de abonar cantidad alguna ya que el Tribunal declara que no es legal imponer el pago de un impuesto cuando no se ha producido ninguna ganancia.

Esta declaración tiene efectos retroactivos, es decir, no sólo no deberás abonar cantidad alguna por este concepto en futuro (si no existe plusvalía en la compra que realices) sino que también puedes solicitar la devolución de la plusvalía indebidamente pagada (siempre que tu derecho no haya prescrito).

Para proceder a reclamar la devolución de lo indebidamente abonado, lo primero que tienes que hacer es presentar un escrito ante el Ayuntamiento que ha recaudado el impuesto de plusvalía. En dicho escrito debes solicitar la rectificación y la devolución de los ingresos indebidamente realizados. Deberás señalar en el escrito de reclamación el precio de compra inicial de la vivienda que has adquirido, el precio de esta adquisición y el importe que se abonó. Además, es necesario que adjuntes los documentos que acrediten todos esos extremos (escrituras públicas, justificante de pago de la plusvalía etc.). Con esto se pone en marcha la vía administrativa. Así, el Ayuntamiento deberá respondernos sobre si admite o no nuestra reclamación, e irnos indicando los posibles recursos posibles ante sus resoluciones hasta agotar la vía administrativa. En este momento, y si una vez finalizada no se han estimado tus peticiones, tendrás que acudir a la vía judicial.

¿CUÁNTO ME VAN A COSTAR LOS GASTOS NOTARIALES Y TRIBUTARIOS DE UNA COMPRA DE VIVIENDA?



Los gastos de una compra de vivienda para el comprador ascienden a un 10 % aproximadamente del precio de la misma. En una vivienda nueva se debe abonar el I.V.A. correspondiente (10 %), más el importe correspondiente del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (aproximadamente 1%). Sin embargo, en caso de vivienda usada, el impuesto que se abona es el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.), que asciende a un 6% más el importe correspondiente del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados o A.J.D. (aproximadamente 1%). A estas cantidades debes añadir los costes de la escritura notarial y de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Dichos costes se van a calcular aplicando unos aranceles al precio de la vivienda. En la página Web de catastro de navarra puedes calcular el valor de tu vivienda de cara a los impuestos correspondientes a través de una aplicación existente en la misma en el apartado valoración de inmuebles (<https://catastro.navarra.es/>).

Por otro lado, si junto a la compraventa firmas un préstamo hipotecario deberás abonar también los impuestos y gastos relativos a dicho préstamo, los cuales se indican en el Apartado correspondiente de esta Guía.

¿QUIEN TIENE QUE PAGAR LOS GASTOS E IMPUESTOS DE LA COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA?

Aunque las leyes indican cual de las partes debe hacerse cargo de cada uno de los gastos e impuestos que se generan con la compraventa de una vivienda, es frecuente que en las negociaciones de las partes se incluya quien debe hacerse cargo de los mismos.

Concretamente, dichas negociaciones suelen referirse, tal y como hemos indicado en los apartados anteriores, a los siguientes gastos e impuestos:

- Gastos Notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Impuestos de la compraventa: I.V.A. o I.T.P., según sea el caso, y A.J.D.
- Plusvalía municipal (excepto los supuestos en que no haya de abonarse conforme hemos explicado anteriormente).

Dado que se trata de una negociación, cada caso es distinto, y dependiendo de la fuerza que tengas en dicha negociación podrás alcanzar un acuerdo u otro. Las opciones más habituales son:

- Que el pago corresponda al comprador.
- Que el pago corresponda al vendedor.
- Que se compartan al 50 %.
- Que se abonen según ley (es decir, que cada uno pague los gastos e impuestos que le corresponden según la normativa vigente en dicho momento).

Además de todo esto, recientemente los Tribunales de Justicia han dictado diversas resoluciones que modifican estos criterios. No obstante, al tratarse de sentencias dictadas por los Tribunales en casos concretos y aplicadas por analogía o similitud de circunstancias a otros supuestos, no son de aplicación automática. La principal consecuencia de esto es que, al no existir una ley que cumplir, nuestras reclamaciones pueden no ser atendidas en un primer momento y podemos vernos obligados a acudir a los Tribunales alegando dicha analogía y en defensa de nuestros derechos.

Estas modificaciones se refieren, en el caso que nos ocupa, a la no obligación por parte de los consumidores de abonar determinados gastos derivados de la constitución de la hipoteca. Al igual que sucede con el tema ya examinado de la plusvalía, estas sentencias implican la posibilidad de reclamar las cantidades abonadas por estos conceptos siempre que el derecho a hacerlo no haya prescrito.

¿DE QUÉ GASTOS HABLAMOS?

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 en que se basan estas reclamaciones, declaró como abusivas las cláusulas de dos entidades bancarias que imponían a los clientes el pago de todos los gastos de formalización de su hipoteca, por considerar que son las propias entidades bancarias las interesadas en que se formalice e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura hipotecaria. Desde ese momento, Audiencias y juzgados de primera instancia han dictado sentencias a favor -y en contra- de esta postura.

Actualmente se está pidiendo la devolución de los gastos de notaría, registro de la propiedad, gestoría (en el caso en que la impusiera el banco) y el impuesto de Actos Jurídicos Documentados de la escritura hipotecaria. No existe una regla fija para todos los casos, pero estos gastos vienen a ser entre el 2,5% y el 3% de la cuantía total del préstamo hipotecario (unos 3.000 € en una hipoteca de 150.00 €).

¿QUIÉN PUEDE RECLAMAR?

En principio pueden reclamar las personas, no las empresas, que estén pagando una hipoteca o si la han terminado de pagar hace cuatro años. Además, a efectos de esta reclamación da igual si la hipoteca es sobre una vivienda habitual o segunda o tercera vivienda. En primer lugar hay que acudir al defensor del cliente de nuestra entidad bancaria y presentar una reclamación. Si no es atendida o el resultado no nos convence, tendremos que acudir a los Tribunales.

Existe un plazo de cuatro años para reclamar que comienza en la fecha en que se dictó la Sentencia de diciembre de 2015 y que, en consecuencia, finaliza el 24 de diciembre de 2019. Para los que ya han pagado la hipoteca, dicho plazo se amplía a los cuatro años anteriores a la sentencia, esto es, si la han pagado desde el 23 de diciembre de 2011 en adelante.

La documentación necesaria para poder reclamar estos gastos es:

- Escritura de tu hipoteca
- Factura del notario
- Factura del registrador
- Carta de pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (modelo 600).

¿QUÉ ES EL CONTRATO DE RESERVA O ARRAS?

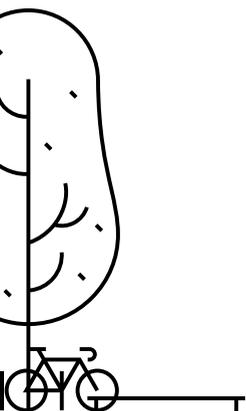
Es muy frecuente que antes de firmar la escritura pública de compraventa, el vendedor y el comprador firmen un contrato privado que se suele conocer con el nombre de contrato de reserva o contrato de arras.

Al firmar este contrato, el comprador y el vendedor se comprometen a comprar y vender, respectivamente, la vivienda, y se establece el plazo en el que se firmará la escritura pública de compraventa.

De esta manera el comprador puede, por ejemplo, acudir a un banco a pedir la financiación que necesita para comprar la vivienda o empezar a hacer gastos (tasación, etc.) sabiendo que ya tiene firmada la reserva de dicha vivienda.

Es muy importante que en dicho contrato quede establecido que la vivienda se transmitirá libre de cargas, arrendamientos y ocupantes, así como al corriente en todos los pagos. También es fundamental indicar el precio de compra de la vivienda y la forma de pago del mismo (así como quien va a hacer cargo de los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, o de los impuestos de la compraventa) y, por supuesto, el plazo en el que se firmará la escritura pública de compraventa ante Notario.

Cuando se firma un contrato de este tipo, lo normal es que el comprador entregue una cantidad de dinero al vendedor en concepto de señal o arras. No obstante, es muy importante que sepas que existen varios tipos de señal o arras, y que cada una de ellas tiene consecuencias diferentes. Por ello, debes estar muy atento a qué arras firmas, ya que de ello dependerán las consecuencias del incumplimiento del contrato:



- Arras penitenciales: son las habituales. Se trata de una cantidad de dinero que se entrega a cuenta del precio y que se pierde, si el que incumple es el comprador, y que se ha de devolver duplicada si el que incumple es el vendedor. Por tanto, si firmas este tipo de arras ten en cuenta que cualquiera de las partes puede echarse atrás (aunque lógicamente con el coste que acabamos de indicar).
- Arras confirmatorias: En este caso ninguna de las partes puede echarse atrás, ya que si lo hace la otra parte puede exigirle el cumplimiento del contrato (o, si lo prefiere, la pérdida o devolución de las cantidades entregadas).
- Arras penales: Son similares a las confirmatorias, con la diferencia de que la parte que incumpla perderá el importe entregado (si quien incumple es el comprador) o deberá devolverlo duplicado (si quien incumple es el vendedor).

• **¡Consejo!** Normalmente, cuando se firma un contrato de reserva o arras el comprador todavía no tiene garantizada la obtención del préstamo hipotecario que habitualmente tiene que pedir para poder comprar la vivienda.

Si este es su caso, te recomendamos que en el contrato de reserva o arras incluyas una cláusula que condicione el mismo a la obtención de la financiación, de manera que si no consigues dicha financiación no pierdas el dinero entregado en concepto de arras o señal.

También es muy conveniente que en el contrato te reserves el derecho a ser tú quien elija la fecha y hora en la que se firme la escritura pública de compraventa (dentro, lógicamente, del plazo que se haya acordado en el contrato), de manera que la otra parte no pueda exigirte ir a firmar la escritura antes de que hayas conseguido la financiación.

En cuanto al notario, lo normal es que lo elija la parte que tenga que pagar los gastos de la Notaría.

¿QUÉ TENGO QUE TENER EN CUENTA EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA?

En España, la compraventa de una vivienda debe hacerse mediante escritura pública ante Notario. Además, sólo así podrás poner la vivienda a tu nombre en el Registro de la Propiedad.

El Notario podrá asesorarte acerca del contenido de dicha escritura pública, y se ocupará de redactar la misma. En todo caso, recuerda que es fundamental que en la escritura se indique que la vivienda se vende libre de cargas (por ejemplo, hipotecas anteriores), arrendamientos y ocupantes, así como al corriente en todos los pagos (Comunidad de Propietarios, consumos, etc.) Como ya hemos señalado anteriormente, a dicha escritura pública se debe acompañar además el certificado de la Comunidad de Propietarios, así como la cédula de habitabilidad.

En la escritura además de indicar el precio, se dejará constancia de la forma de pago y del origen del dinero. También figurará quien se hace cargo de los gastos de la Notaría y Registro de la Propiedad, así como de los impuestos que se devenguen como consecuencia de la compraventa.

¿Y QUÉ ES LO QUE TENGO QUE TENER EN CUENTA SI LO QUE COMPRO ES UNA VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN?

En el caso de que lo que deseas sea comprar una vivienda en construcción o “sobre plano”, hay una serie de cuestiones que debes tener en cuenta, ya que estarás firmando un contrato para comprar una vivienda que todavía no se ha construido:

(i) En primer lugar, en el contrato que firmes la vivienda que vas a comprar debe estar muy bien definida, incluyendo los planos, las calidades, si incluye en el precio determinados elementos (por ejemplo, la cocina o los baños, armarios empotrados...), si además de la vivienda estás comprando una plaza de garaje y/o un trastero, si existen algunas cargas o servidumbres sobre la vivienda, etc.

En este sentido, también debes tener mucho cuidado si en el contrato se contempla la posibilidad de que la promotora pueda realizar modificaciones en los planos o en la construcción sin tu consentimiento.

(ii) En segundo lugar, es también muy importante que el plazo de entrega de la vivienda esté muy bien definido, así como las consecuencias del retraso en dicha entrega.

(iii) Otro punto esencial del contrato será la forma de pago de la vivienda (ya que en estos casos lo habitual es que tengas que hacer varios pagos antes de firmar la escritura de compraventa) y, sobre todo, las garantías que te permitan recuperar dichos pagos en el caso de que tengas derecho a ello, como un seguro o un aval bancario.

Además de ello, te damos algunos consejos prácticos para el caso de que decidas comprar una vivienda en construcción:

(i) Antes de firmar el contrato, realiza una serie de averiguaciones para verificar que la promotora sea la propietaria del terreno, que sea solvente, que en dicho terreno se puedan construir viviendas, etc. Y, por supuesto, antes de firmar dicho contrato, pídelo con antelación para poder revisarlo y estudiarlo con todo el detenimiento que necesites.

(ii) Los pagos anticipados que vayas a realizar, hazlos mediante transferencia bancaria a la cuenta especial que se abra para la promoción.

(iii) Guarda muy bien todos los folletos y publicidad de la promoción de viviendas por si acaso la promotora no cumpliera con algo de lo que se dice en ellos y tuvieras que demostrarlo para exigirlo.

(iv) En el caso de que para pagar la vivienda vayas a pedir un préstamo hipotecario, ten en cuenta lo que indicamos en esta Guía con respecto a la subrogación en préstamos hipotecarios.

(v) Antes de firmar la escritura de compraventa, revisa detenidamente la vivienda y comprueba que la misma se corresponde con lo que habías contratado, que no hay defectos de construcción, que cuenta con cédula de habitabilidad, que todos los servicios (agua, electricidad, gas, etc.) están dados de alta, etc.

3.2. RÉGIMENES DE VIVIENDA. LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

Una vivienda protegida es aquella que cumple una serie de requisitos de superficie, diseño, uso y precio máximo etc. y que se califica como tal de cara a acogerse a un régimen de protección

pública durante un plazo de 30 años. Esta protección se concreta principalmente en una rebaja del precio gracias al otorgamiento de una subvención pública para su adquisición. Para poder acceder a este tipo de vivienda, al igual que sucedía en el caso de los alquileres de VPO, es necesario cumplir una serie de requisitos entre los que destaca la obligación de destinarla a residencia habitual y permanente de las personas a las que resulte adjudicada. Además, el procedimiento que se sigue para su adjudicación, transmisión o alquiler, tiene una regulación específica. Puedes acceder a toda la información relativa a este tema aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Vivienda+protegida/Caracteristicas/.

¿QUÉ TIPOS DE VPO EXISTEN?

Existen dos tipos de viviendas protegidas:

- Viviendas de Protección Oficial (VPO) que pueden destinarse a la compra o al alquiler. Su superficie ronda los 90 metros cuadrados (120 en el caso de viviendas destinadas a familias numerosas).
- Viviendas de Precio Tasado (VPT) que solo pueden destinarse a la compra, aunque se permite, como hemos visto en otro lugar de esta guía, que los propietarios las puedan alquilar conforme a las condiciones y procedimiento establecidos. Su superficie puede llegar a los 120 metros cuadrados (140 en el caso de viviendas destinadas a familias numerosas).

Existen dos tipos de viviendas protegidas:

Otro tipo de viviendas que no se considera protegido por no recibir las mismas ayudas que las calificadas como tales, son las Viviendas de Precio Limitado. Sus características puedes consultarlas aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Antes+de+comprar+una+vivienda/Vivienda+libre+de+precio+limitado/.

¿CUÁL ES EL PRECIO MÁXIMO DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL?

Cada año, Gobierno de Navarra aprueba los precios máximos de venta de vivienda protegida. Puedes acceder a la información actualizada en el siguiente enlace: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Vivienda+protegida/Precios/.

El precio es diferente en función del régimen de vivienda (VPO, VPT), así como si es nueva o usada. También son diferentes los precios del metro cuadrado de vivienda y garaje y de los anejos (trasteros y locales).

¿QUÉ REQUISITOS DEBO CUMPLIR PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA PROTEGIDA?

Al igual que sucedía con el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler, los requisitos para acceder a la compra deben cumplirse tanto por el solicitante como por su unidad familiar. A modo de resumen, son los siguientes:

- Estar inscrito en el censo de solicitantes (cuya descripción, información y procedimiento de acceso ya ha sido analizado en el apartado relativo al alquiler de vivienda protegida al inicio de esta guía).
- Que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente.
- Que se reúnan los requisitos de capacidad económica establecidos para cada situación (más información aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Resuelve+tus+dudas/Compraventa/Requisitos+de+acceso/cuales+son+los+requisitos+economicos.htm).
- No ser titular de la propiedad o de un derecho de uso o disfrute sobre otra vivienda o parte de ella salvo supuestos de inadecuación y ofrecimiento a Gobierno de Navarra.
- Que no se haya transmitido la propiedad o un derecho de uso o disfrute sobre una vivienda o parte de ella en los últimos 5 años, salvo que dicha transmisión no haya generado ingresos superiores a 90.000€).

No obstante lo anterior, el acceso a una vivienda protegida declarada vacante son diferentes y puedes consultarlos aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Vivienda+protegida/Adjudicacion+de+viviendas+vacantes+sin+requisitos/.

Lo mismo sucede con los requisitos a cumplir en el caso de segunda transmisión: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Resuelve+tus+dudas/Compraventa/Cuestiones+generales/que+requisitos+debe+cumplir+el+comprador+o+inquilino+de+mi+vivienda+protegida.htm.

¿CUÁNDO PODRÍA VENDER MI VPO?

Como ya hemos comentado, la principal obligación del propietario de una vivienda protegida es destinarla a residencia habitual y permanente.

Si esto no es posible, no obstante, se permite que el propietario la alquile conforme a los requisitos y procedimiento establecido en el apartado correspondiente. También es posible proceder a su venta, siempre que se cumplan una serie de requisitos relacionados con los ingresos familiares del comprador, el precio máximo de venta, la devolución de las subvenciones si la transmisión se realiza en los cinco primeros años y se comunique la venta al Servicio de Vivienda de Gobierno de Navarra. Además, las viviendas deberán disponer del Certificado de Eficiencia Energética en vigor.

Finalmente, es posible modificar la titularidad de una vivienda protegida como consecuencia de las adjudicaciones que surjan de un proceso de separación, divorcio, ruptura de parejas estables, o extinción de condominio.

Toda la información la tenéis aquí: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Vivienda+protegida/Transmision+de+vivienda+protegida/.

3.3. FINANCIACIÓN DE LA COMPRA DE VIVIENDA

La compra de una vivienda es una de las operaciones económicas más importante que vas a realizar en tu vida tanto desde el punto de vista personal, como por el desembolso económico que supone. Para hacer frente al pago, lo habitual es pedir el dinero prestado a un banco que normalmente querrá que garantices la devolución del mismo con tu vivienda, esto es, mediante una hipoteca.

Siendo algo tan importante y que te va a obligar durante tanto tiempo, es fundamental que te informes y comprendas todos los términos de los documentos que vas a firmar, para ser plenamente consciente de las obligaciones que vas a adquirir.

¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO (HIPOTECA)?

Un préstamo es una operación que te permite como prestatario recibir una cantidad de dinero (capital o principal del préstamo) de un tercero (normalmente una entidad financiera). Con la firma del contrato de préstamo adquieres el compromiso de devolver la cantidad prestada más los intereses correspondientes mediante pagos periódicos o cuotas.

Un préstamo hipotecario, por su parte, es un préstamo en el que se pone una vivienda (o un local, finca, etc.) como garantía de la devolución de dicho préstamo.

Así, si firmas un préstamo hipotecario para adquirir una vivienda pero posteriormente no puedes hacer frente a las cuotas de dicho préstamo, la entidad bancaria puede pedir que el inmueble se venda en una subasta y quedarse con el dinero que se saque y cubra el capital principal, los intereses etc. No obstante, debes tener en cuenta que en la mayoría de las ocasiones la cantidad que se percibe por la subasta de la vivienda no alcanza la totalidad de la deuda, así que estos préstamos contienen también una garantía personal que supone que responderás de ella también con el resto de tus bienes (sueldos, vehículos, otras propiedades etc.).

También es posible que la entidad bancaria te solicite que otras personas se obliguen contigo para el caso de que tú no puedas hacer frente al pago de la hipoteca. En dicho caso esas personas se convertirían en avalistas y deberán devolver las cantidades adeudadas en el caso de que tú no lo hagas.

¿QUÉ DEBO TENER EN CUENTA A LA HORA DE SOLICITAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

Cuando vayas a solicitar un préstamo hipotecario es bueno que te informes en más de una entidad bancaria sobre las condiciones que unas y otras tienen para concedértelo. Es importante prestar atención al plazo de devolución del préstamo, así como al precio que vas a tener que pagar por el dinero (interés) y a las comisiones que vas a tener que pagar por determinadas actuaciones (apertura del préstamo, amortizaciones anticipadas, etc.). También es muy importante que tengas en cuenta el resto de gastos a los que vas a tener que hacer frente como consecuencia del préstamo (Notaría, Registro de la Propiedad, impuestos, tasación, seguro,...).

La cuantía de dinero que vas a solicitar va a determinar la cuota que vas a tener que pagar para devolverlo.

¿QUÉ PORCENTAJE DE DINERO ME PRESTARÁ EL BANCO?

Con respecto al importe del préstamo, debes tener en cuenta que el banco no te va a prestar todo el dinero que necesitas para pagar la vivienda, los gastos e impuestos, etc. sino que únicamente te va a prestar una parte del valor de la vivienda.

Para saber qué cantidad vas poder obtener prestada del banco se tienen en cuenta varios factores: tu capacidad económica (tus ingresos, otros bienes que poseas, tu situación económica y laboral, etc.), el valor de tasación de la vivienda y el porcentaje de dinero que pides sobre esa tasación. Lo habitual es que no supere el 80 % del valor de tasación de la vivienda, aunque en realidad no existe ninguna norma que establezca ni limite dicho porcentaje.

¿QUÉ ES LA TASACIÓN DE LA VIVIENDA?

Para prestarte el dinero el banco a necesitar saber cuánto vale la vivienda que quieres adquirir. Por eso, solicitará a una entidad de tasación un informe en el que indique cuál es ese valor. Además, debes tener en cuenta que normalmente la tasación la tendrás que pagar tú.

Es importante que sepas que una vez realizada la tasación, si no llegas a un acuerdo con la entidad para que te conceda el préstamo, tienes derecho a que te sea entregado el informe original de tasación para que puedas aprovecharlo y presentarlo a otra entidad, aunque su contenido no sea vinculante para ella. El plazo de validez de estos informes es de seis meses desde su emisión. Así no tendrás que volver a pagar por una nueva tasación.

¿QUÉ SON LOS TIPOS DE INTERÉS?

El tipo de interés es el precio que cobra el banco por prestarte el dinero. Se trata de un porcentaje sobre el dinero que te presta y se refiere a un periodo de tiempo. También puede denominarse tasa de interés, intereses, interés ordinario, etc.

Fundamentalmente, existen dos tipos de interés: fijo y variable.

El primero, el tipo de interés fijo, es un tipo de interés que es exactamente el mismo durante todo el período de vigencia del préstamo (por ejemplo, 3 %).

El segundo, el tipo de interés variable, es el más habitual, y varía durante la vigencia del préstamo en función de cómo evolucione un índice económico que se usa de referencia (por ejemplo, Euribor, Ceca, IRPH,...). Los índices que se usan más frecuentemente puedes encontrarlos en la página Web del Banco de España y en el Boletín Oficial del Estado.

El tipo de interés variable más habitual actualmente es el Euribor, y por si alguna vez te has preguntado qué es, te contamos que el Euribor es el tipo medio de interés al que se prestan euros entre sí determinados bancos europeos.

Además, deber tener en cuenta que al índice se le suele sumar un porcentaje adicional fijo, que se conoce como diferencial. El tipo de interés a abonar será la suma del índice más el diferencial.

¡Ejemplo! Si has suscrito un préstamo a un interés de Euribor más 1,00%, ello significa que si durante 2017 el Euribor a aplicar es del 0,2%, el tipo de interés que vas a pagar durante 2017 será del 1,20% (0,2% + 1,00%). Si en 2018 el Euribor a aplicar subiera al 0,5%, el tipo de interés que pagarías durante 2018 sería del 1,50% (0,5% + 1,00%).



¡Consejo! Como hemos indicado anteriormente, antes de firmar un préstamo hipotecario deberías reunirte con varias entidades financieras para ver qué condiciones te ofrece cada una de ellas. Aunque es bastante posible que todas ellas utilicen el mismo índice de referencia (por ejemplo, Euribor), el diferencial, comisiones, duración, importe, etc. que conceda cada una de ellas suele variar.

Como hemos dicho, el índice de referencia es variable, pero ello no significa que cada mes vayas a pagar un interés diferente, ya que normalmente en los préstamos hipotecarios se pacta que la revisión se realice anualmente. Por ello, es muy importante que en la fecha en la que toques realizar dicha revisión el índice de referencia sea lo más bajo posible, ya que será el que se aplicará para calcular las cuotas de los doce meses siguientes.

Además, es muy frecuente que aunque pactes un tipo de interés variable, el tipo durante el primer año del préstamo sea fijo.

Finalmente, y a pesar de no tenerse en cuenta en la formalización de préstamos hipotecarios, también tenemos que hacer referencia al IPREM o indicador público de renta de efectos múltiples, es un índice empleado como referencia para concesión de ayudas, becas, subvenciones, subsidio por desempleo... o en el acceso a las viviendas de protección oficial ya sea en régimen de compra o de alquiler.

¿QUÉ OTROS GASTOS PUEDE TENER MI PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

A la hora de contratar un préstamo hipotecario es importante que tengas en cuenta también otro tipo de gastos.

Así, en primer lugar debes tener en cuenta las comisiones. Las comisiones bancarias son cantidades que las entidades de crédito cobran por prestar determinados servicios, es decir, no son intereses —que son el precio a que te venden el dinero—, sino el precio que te cobran por realizar tus gestiones (estudiar tu solicitud, formalizar o modificar el contrato, cancelarlo anticipadamente etc.).

Pero además de las comisiones, existen otros gastos a los que deberás hacer frente para obtener tu préstamo hipotecario. Se trata de los costes de tasación, de los que ya hemos hablado, los seguros, las gestiones administrativas, los pagos de la Notaría y del Registro de la Propiedad y los impuestos.

Lo habitual es que sea la entidad bancaria la que se encargue de tramitar toda la documentación y que te pida un adelanto de dinero o provisión de fondos para hacer frente a los distintos pagos de dicha tramitación.

¿Y QUÉ ES EL T.A.E.?

Si alguna vez has visto publicidad sobre préstamos hipotecarios, o si ya te ha tocado solicitar alguno, puede que te hayas fijado en que además del tipo de interés normalmente aparece otro porcentaje, llamado T.A.E., así como en que el porcentaje T.A.E. es más alto que el del tipo de interés que aparece.

Ello se debe a que, como ya hemos comentado, los bancos no sólo cobran intereses, sino que también vas a tener que pagar algunas comisiones, gastos, etc. Por eso, para saber exactamente lo que vas a pagar por el préstamo, así como para poder comparar las condiciones de dos bancos distintos no es suficiente con conocer el tipo de interés.

Para solucionar estos problemas se creó la T.A.E. o Tasa Anual Equivalente, la cual se calcula teniendo en cuenta todos los conceptos por los que vas a pagar (interés, comisiones, gastos,...). El porcentaje que indica dicha T.A.E. es el que vas a pagar por tu préstamo, y si quieres comparar entre las condiciones que te ofrecen varios bancos lo que tienes que hacer es comparar la T.A.E. de cada oferta.

¿QUÉ SON LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO?

Las cuotas son los importes que vas a tener que pagar periódicamente (normalmente, mensualmente) para devolver el préstamo.

Aunque únicamente hagas un pago mensual, en realidad en cada uno de dichos pagos estás abonando dos conceptos distintos: por un lado, estás devolviendo una parte del dinero que te ha prestado el banco y, por otro lado, estás pagando el interés que el banco te cobra por prestarte el dinero. Por eso en los recibos que recibas cada mes del banco todos estos conceptos figuran desglosados para que cada mes puedas saber cuánto has devuelto del préstamo, cuánto has pagado de intereses, etc.

En un préstamo a interés fijo las cuotas tendrán siempre el mismo importe.

En un préstamo a interés variable, por el contrario, las cuotas serán distintas cada año ya que, como hemos indicado anteriormente, el interés variable se revisa anualmente.

¿QUÉ SIGNIFICA QUE UN PRÉSTAMO TENGA “SUELO” (Y “TECHO”)?

Los denominados “suelo” y “techo” de los préstamos hipotecarios se refieren a limitaciones en las variaciones de los tipos de interés variable bien al alza, bien a la baja.

Así, si tu préstamo tiene “suelo” quiere decir que por mucho que baje el índice de referencia (por ejemplo, Euribor), siempre vas a pagar un mínimo. Por el contrario, que el préstamo tenga

un “techo” quiere decir que por mucho que suba el índice de referencia, habrá un máximo por encima del cual no pagarás.

Para que dichos suelos y techos sean válidos es necesario que figuren en la escritura del préstamo hipotecario, que sean equilibrados y que hayas sido debidamente informado al respecto. En caso contrario, deberías asesorarte por si dicho suelo fuera nulo.

En resumen, dichas cláusulas nacen de un pacto entre tu entidad bancaria y tú, y por tanto son legales. Cuestión diferente es que puedan declararse NULAS y tenerse por no puestas, si se cumplen las siguientes condiciones relacionadas con la transparencia y la información facilitada por la entidad bancaria:

- Que el contrato de préstamo cree la apariencia de tener un interés variable que, en algunos supuestos, pudiera suponer una disminución del precio del dinero.
- Falta de información suficiente sobre la cláusula suelo.
- La relación de la cláusula suelo con la existencia de otra que supusiera un techo para el pago de interés.
- La dificultad para el consumidor de comprender con exactitud el alcance de las obligaciones que dicha cláusula suponía habida cuenta del lenguaje utilizado en el contrato de préstamo.
- La ausencia de simulaciones y explicaciones suficientes sobre el alcance real y las consecuencias de la cláusula.
- Y la inexistencia de un aviso previo y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos bancarios de la misma entidad.

Si ya tienes un préstamo hipotecario que contiene cláusulas suelo y no se han cumplido los requisitos anteriores, deberás dirigirte a tu banco y presentar una reclamación. Si no se llega a un acuerdo, o lo que te proponen no te convence, tendrás que acudir a los Tribunales pidiendo que se anule la cláusula suelo y se te devuelvan las cantidades abonadas indebidamente.

¿ME PUEDEN EXIGIR QUE RESPONDA A UNA OFERTA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN 24 HORAS?

No. Existe un plazo legal de 10 días para estudiar las ofertas de préstamo, una vez recibida la información sobre el importe, tipos de interés, comisiones y demás condiciones de ese préstamo. Además, puedes estudiar de nuevo las condiciones durante tres días en la notaría antes de firmar definitivamente la escritura de préstamo hipotecario.

¿QUÉ ES EL PRÉSTAMO RESPONSABLE?

El concepto de préstamo responsable significa que las entidades bancarias están obligadas a

actuar de forma honesta, imparcial y profesional a la hora de conceder préstamos. Para ello, deben atender a las necesidades e intereses de los clientes que acuden a sus oficinas y no prestar cantidades de dinero que éstos no puedan abonar bien por su cuantía, bien por su interés.

Por tu parte, el concepto de préstamo responsable significa que tú también tienes la obligación de dar información transparente, completa y veraz sobre tus circunstancias con el fin de que la propuesta de la entidad bancaria sea lo más ajustada posible a las mismas.

Para ello, las entidades deberán facilitarte información sobre las condiciones de los préstamos hipotecarios que ofrecen. Para ello, disponen de un documento que se denomina ficha de información precontractual (FIPRE). No obstante, esta información es orientativa y no vinculante y tu préstamo deberá ajustarse a tus circunstancias y necesidades. Esta oferta adecuada y concreta se recogerá en un documento denominado ficha de información personalizada (FIPER). Tras la misma, ya podrás solicitar tu oferta vinculante.

¿QUÉ ES UNA SUBROGACIÓN EN UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

Una subrogación implica “ponerte en lugar” del anterior titular del préstamo, en las mismas condiciones que él tenía (tipo de interés, plazo, garantías etc.).

Esto es muy frecuente en la compra de viviendas recién construidas. Como la promotora de estas viviendas ya ha firmado un préstamo hipotecario para financiar la construcción de las mismas, suele ofrecer a los compradores la posibilidad de subrogarse en dicho préstamo hipotecario en lugar de tener que negociar y obtener nuevos préstamos hipotecarios. Si este es tu caso, debes tener en cuenta:

- Que aunque quieras subrogarte en el préstamo hipotecario de la promotora, el banco que otorgó dicho préstamo va a analizar tu solvencia, etc. y puede oponerse a la subrogación.
- Que, por tu parte, tú tampoco estás obligado a subrogarte en el préstamo hipotecario de la promotora, sino que si otra entidad bancaria te ofrece mejores condiciones (o si, por cualesquiera otras razones, prefirieras firmar con otra entidad bancaria) tienes derecho a contratar el préstamo hipotecario con quien quieras.

¿Y TENGO DERECHO A ELEGIR EN QUÉ NOTARIO QUIERO FIRMAR EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

Para que la hipoteca que te concede la entidad bancaria tenga efectos frente a terceros es necesario que el contrato de préstamo hipotecario se inscriba en el Registro de la Propiedad. Para poder inscribirse, a su vez, es necesario que el contrato esté contenido en una escritura pública, que es un documento que se firma ante notario. Por tanto, los préstamos hipotecarios se firman

siempre ante Notario, lo que supone un gasto que habitualmente vas a tener que pagar tú. Por ello, eres libre para elegir el notario ante el que quieres suscribir dicho documento ya que eres tú quien va a pagar sus honorarios.

¿PUEDO ABONAR LA TOTALIDAD DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON ANTERIORIDAD AL PLAZO PREVISTO?

Sí, pero debes tener en cuenta una serie de cuestiones.

En primer lugar, si quieres abonar toda la deuda con anterioridad a la fecha final de vencimiento del préstamo y con ello, cancelarlo, es posible que tengas que abonar algún tipo de comisión por cancelación anticipada.

Además de cancelarlo completamente (lo que se conoce como “amortización total del préstamo”), también es posible que en alguna ocasión quieras aportar una cantidad importante para devolver parte del préstamo (lo que se conoce como “amortización parcial del préstamo”). También en este caso es posible que tengas que abonar alguna comisión –o no- para poder llevar a cabo dicha amortización parcial.

Por todo ello, es importante que como ya hemos señalado a la hora de contratar un préstamo hipotecario no tengas en cuenta únicamente el tipo de interés, sino también las comisiones y otros gastos.

Por último, una vez canceles la deuda con la entidad bancaria, ya sea de forma anticipada o en plazo, deberás proceder a cancelar la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad de forma que “borres” la hipoteca y puedas vender la vivienda sin problemas.

¿QUÉ SIGNIFICA “NOVAR” UN PRÉSTAMO?

Básicamente significa modificar sus condiciones. En un momento determinado, puedes llegar a un acuerdo con el banco para modificar las condiciones de tu préstamo. Las partes del préstamo seguís siendo las mismas, pero se modifican algunas de las cláusulas del mismo.

¿Y SI NO PUEDO PAGAR EL PRÉSTAMO?

En primer lugar, puedes negociar con la entidad bancaria que la obligación de pago del préstamo sea satisfecha únicamente con la vivienda hipotecada. Para ello, será necesario que dicho pacto aparezca reflejado en la escritura pública de constitución del préstamo hipotecario o que se acuerde posteriormente entre la entidad bancaria y tú. Es la denominada dación en pago.

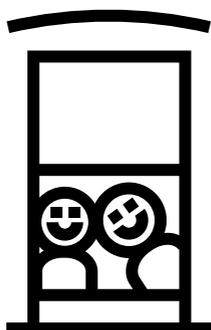
Si, por el contrario, no has podido llegar al acuerdo con el banco para la dación en pago, e incumples tus obligaciones de pago durante al menos tres meses, lo habitual es que la escritura

contemple la posibilidad de que la entidad bancaria de por resuelto el contrato y te exija no esos tres meses, sino la totalidad de la deuda más los intereses correspondientes. Para ello, se procede a la venta de la vivienda bien de forma judicial, mediante un procedimiento hipotecario, bien de forma extrajudicial con la intervención de un notario. Hay ocasiones en las que puedes paralizar la venta abonando las cantidades adeudadas, pero si ves que no vas a poder hacer frente al pago de las cuotas, lo mejor es que hables con la entidad bancaria para buscar una solución pactada que no agrave ni encarezca la situación. Además, existen servicios a tu disposición por la que determinados profesionales pueden ayudarte en dichas negociaciones.

Finalmente, para aquéllos deudores hipotecarios sin recursos que acrediten cumplir con una serie de circunstancias que los sitúan en el umbral de exclusión, puedes adoptarse otras medidas de reestructuración de la deuda, una rebaja de la misma, la dación en pago y la posibilidad de optar a un alquiler o la limitación en los intereses de demora.

¿Y SI TENGO DISCREPANCIAS CON MI ENTIDAD BANCARIA?

Todas las entidades bancarias deben tener un servicio de atención al cliente o un defensor del cliente ante quien presentar las quejas o discrepancias con la entidad. Si la petición o queja no es resuelta en el plazo de dos meses desde su interposición, o la respuesta no sea la que se considera oportuna, se podrá acudir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España que resolverá mediante un informe no vinculante. Tienes toda la información aquí: http://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Servicio_de_Recl/.





En nuestra casa
COOPERATIVAS
DE VIVIENDA

4. EN NUESTRA CASA

COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDA

Además de las fórmulas que hemos visto hasta ahora, existe la posibilidad de que decidas emprender por tu cuenta la construcción de tu vivienda y te conviertas en promotor de la misma. Esta promoción puedes acometerla por tu cuenta o junto con otros, a través de una cooperativa de vivienda.

La autopromoción presenta ventajas como la de abaratar el coste de la vivienda (ya que desaparecen los intermediarios y puedes beneficiarte de mejores precios), tener control sobre los tiempos y la ejecución de los trabajos; y como inconvenientes el de una mayor complejidad porque tengas que hacerte cargo de todos los temas burocráticos (licencias de obras etc.) y responsabilidad, no obstante, contando con una buena dirección técnica y apoyos, estas cuestiones no tienen por qué suponerte ningún problema.

No obstante, si decides ser el promotor de tu vivienda, es aconsejable que antes de iniciar las obras te informes de las ordenanzas municipales de la localidad donde vayas a construir para tener claro qué vas a poder hacer y qué no. Tendrás que realizar un estudio geotécnico y un levantamiento topográfico que fije los linderos de tu finca y contratar un arquitecto que realice un proyecto y un estudio de seguridad y salud, así como un aparejador que se ocupe de la ejecución de la obra. El proyecto deberá aprobarse y visarse por los colegios de arquitectos y de aparejadores y solicitar la licencia de obras. También necesitarás una constructora que ejecute las obras y contar con un seguro de daños materiales. Si necesitas financiación, necesitarás constituir una hipoteca de autopromoción cuya principal característica es que se va disponiendo del dinero solicitado poco a poco en función del desarrollo de la obra (a través de las denominadas certificaciones de obra ejecutada) y no de una vez, como sucede en el resto de hipotecas. Además, es posible negociar periodos de carencia en los que no se abonan más que intereses por unos meses.

Una vez finalice la construcción de la vivienda, será necesario tramitar el certificado de fin de obra visado igualmente por los colegios de arquitectos y aparejadores y comenzarán los plazos de garantía de las obras realizadas.

Lo siguiente será registrar la vivienda en el registro de la propiedad que corresponda a la dirección donde se ubique, dar de alta a la misma en la contribución urbana del Ayuntamiento de la localidad y realizar la escritura de declaración de obra nueva. Posteriormente, deberás obtener la pertinente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación y dar de alta los distintos suministros (agua, luz etc.).

Otra opción, es tramitar varias viviendas en una cooperativa de vivienda.

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

Se trata de una agrupación de personas que comparten la necesidad de una vivienda y se unen para construirla en autopromoción, buscando las mejores condiciones de calidad y precio. Las cooperativas de vivienda carecen de ánimo de lucro, y su finalidad principal es la construcción y adquisición de una vivienda a precio de coste. Así, los cooperativistas, en su calidad de socios de la cooperativa, serán adjudicatarios y usuarios de la vivienda que se construya, bien en régimen de propiedad o de alquiler, según el tipo de cooperativa de vivienda.

¿QUIÉN PUEDE CONSTITUIR UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

Para constituir una cooperativa de vivienda son necesarias al menos tres personas que acuerden la creación de la misma y suscriban la correspondiente escritura pública de constitución ante notario.

No obstante, lo habitual es que las cooperativas de vivienda se constituyan por personas jurídicas (empresas, sindicatos, asociaciones...), en cuyo caso también se requiere un mínimo de tres.

Como socio de una cooperativa de vivienda, eres a la vez promotor y adjudicatario de la misma. Como ventajas, está la del ahorro económico que supone la autopromoción de viviendas. Además, vas a participar en todo momento de la construcción de tu vivienda, conociendo de primera mano modificaciones, avances etc.

¿CÓMO SE REGULAN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA?

La norma que regula este tema en Navarra es la Ley Foral 14/2006, de Cooperativas de Navarra. Además, las cooperativas deben contar con sus propios estatutos donde se recojan las reglas por las que se va a regir el funcionamiento de la cooperativa.

En principio, la cooperativa se va a regir por sus órganos sociales que son nombrados, controlados y desempeñados por los socios. Lo más habitual es que exista una asamblea general de todos los socios, un consejo rector que gestione la cooperativa e interventores que se encarguen de controlar que todo se ejecuta como se ha acordado.

¿POR QUÉ ES BUENO FORMAR PARTE DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

El motivo principal va a ser el coste final de tu vivienda, que siempre va a ser más económico que si la adquieres de una promoción ya realizada o de otro particular. Además, perteneciendo a la cooperativa vas a poder decidir aspectos relacionados con tu vivienda que si la adquirieras de una constructora o de otro particular, no podrías.

¿QUÉ DEBO SABER ANTES DE ENTRAR A FORMAR PARTE DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

El derecho de información del cooperativista es indiscutible durante toda la vigencia de la cooperativa. No obstante, antes de entrar a formar parte de la misma y como mínimo, deberás comprobar que la cooperativa está legalmente constituida e inscrita en el Registro correspondiente; que disponga de una cuenta bancaria titularidad de la cooperativa donde se ingresen las aportaciones de los socios; que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria; que si existen cuotas a las que no se tenga derecho a devolución, se defina claramente su concepto y cuantía, etc.

Una vez se determine la promoción de viviendas en la que quieres participar, debes tener clara la situación del suelo donde se pretende construir (si es público, privado, si lo ha comprado la cooperativa con anterioridad a construir, si hay un contrato de opción de compra...); además, debes tener claro qué se puede construir en ese suelo. Cada Ayuntamiento tiene establecidos sus propios planes urbanísticos y es importante comprobar que es posible construir lo que queréis construir... También tendréis que tener un proyecto técnico y dejar claro el precio y la forma de pago. Otra cuestión importante es concretar las fechas y los plazos de terminación de las obras, así como el resto de compromisos que vayáis a adquirir.

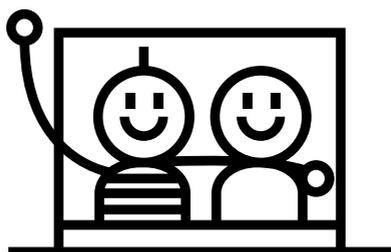
Como socio de la cooperativa tienes que saber que tendrás que desembolsar una cantidad de dinero establecida como aportación obligatoria y que aparecerá en los estatutos. Desde la cooperativa tendrán que facilitarte copia de los estatutos, del reglamento interno si existiera, así como de cualquier documento que contenga las normas de la promoción, el contrato de incorporación etc. Es importante que en todo momento tengas muy claro cuáles son tus derechos y tus obligaciones como socio cooperativista.

También debes asegurarte de que las aportaciones dinerarias que realices estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, con el fin de que puedas recuperarlas en el caso de que tengas derecho a ello.

¿CUÁNDO FINALIZA MI RELACIÓN CON LA COOPERATIVA?

Puedes darte de baja en una promoción antes de finalizarse la misma, presentando una carta con tu solicitud al Consejo Rector. Serán los estatutos los que regulen la devolución de las cantidades que hayas entregado hasta el momento de tu baja. En este punto, también es importante que sepas que si lo que quieres es ceder tus derechos sobre la vivienda, deberás ofrecerla al Consejo Rector que decidirá qué socio cooperativista en lista de espera tiene derecho a la misma con preferencia frente a terceros. El protocolo a seguir en este caso deberá aparecer recogido en estatutos.

En cuanto a la duración general de las cooperativas, serán nuevamente los estatutos los que determinen el plazo de duración mínimo que será aquel en el que las viviendas puedan ser adjudicadas individualmente a los socios. Las cooperativas podrán subsistir otros cinco años más a partir de la concesión de la cédula de habitabilidad de las viviendas.





Últimas cuestiones

5. ÚLTIMAS CUESTIONES

Cuestiones comunes a todas las anteriores tienen que ver con las ayudas a la rehabilitación de vivienda o la construcción de las denominadas *passivhause* o viviendas pasivas, que te explicamos a continuación:

5.1. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

El mantenimiento de tu vivienda es una de tus responsabilidades seas propietario o inquilino de la misma de forma que se mantenga en un correcto estado y funcionamiento. En Navarra existen diversas ayudas a la rehabilitación, no para el uso y mantenimiento corriente, para que dicha circunstancia no suponga una carga económica.

Así, puedes acometer estas obras de rehabilitación de forma libre, esto es, sin ningún tipo de ayuda, o con subvenciones públicas. En Navarra existen además unas áreas de rehabilitación preferente que cuentan con beneficios y subvenciones propias. También existen mayores ayudas para determinados colectivos como los jóvenes, los mayores de 65 años etc. de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se aprueban diversas medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda y que en el caso de los jóvenes suponen hasta un 37 % de aumento respecto a las ayudas existentes hasta la entrada en vigor de dicha norma. En la página de vivienda del Gobierno de Navarra puedes encontrar información sobre las ayudas existentes y los requisitos para su obtención (https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Rehabilitacion/Obras+subvencionables/).

Asimismo, existen una serie de cuestiones relacionadas con la seguridad de las viviendas que se deben tener en cuenta, para lo cual el Gobierno de Navarra ha puesto a disposición de los ciudadanos una aplicación para dispositivos móviles que utilicen los sistemas operativos Android e iOS, en las plataformas de descarga de Google Play y Apple Store.

A modo de resumen, son obras protegibles aquellas que pueden afectar tanto a las viviendas como a los elementos comunes del edificio: escaleras, cubiertas, fachadas, etc. y estarán destinadas a:

- Conseguir la adecuación estructural o funcional del edificio.
- La mejora de la envolvente térmica del edificio y de la eficiencia energética.
- La mejora en la accesibilidad, eliminando barreras.
- Obras de adaptación a la normativa vigente.
- La obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad.
- La ampliación de la superficie habitable de las viviendas, hasta los 120 m² útiles y la creación de nuevas viviendas como resultado de ampliar, unir, dividir o segregarse las existentes.

No obstante, no entra dentro del presupuesto protegible los acabados privativos de las viviendas y edificios, excepto cuando su reparación o sustitución vengan exigidas por la ejecución de obras protegibles.

En cuanto a los destinatarios de las ayudas a la rehabilitación pueden ser los propietarios de las viviendas según su renta o la comunidad de propietarios cuando las obras tienen por objeto la instalación de un ascensor o la mejora de la envolvente térmica de un edificio. También existen subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas destinadas al alquiler. La tramitación de los expedientes y ayudas a la rehabilitación se realiza a través de las Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE).

5.2. PASSIVHAUS Y BIOCONSTRUCCIÓN

Al hablar de passivhaus nos referimos a un estándar de construcción de edificios energéticamente eficientes, con un elevado confort interior y económicamente asequibles.

Así, el objetivo de este tipo de construcción es obtener elevados niveles de confort interior con un consumo energético muy bajo de forma que se contribuya al ahorro en la factura energética y al respeto del medio ambiente. El diseño de estas viviendas aprovecha al máximo la energía y la luz natural durante el invierno al mismo tiempo que minimiza la solar durante el verano. Lo mismo sucede con el calor. Se trata, en definitiva, de un modelo de edificación respetuoso con el medio ambiente, saludable, confortable y sostenible.

El primer edificio passivhaus de España está situado en Lezkairu y se caracteriza por tener un consumo de energía casi nulo.

Otra opción constructiva está en la bioconstrucción o construcción ecológica o edificación sostenible, de la que también contamos en Navarra con importantes ejemplos e hitos, como el de haber impartido el primer curso de bioconstrucción de España en la Ultzama. En este caso, a diferencia de las construcciones tradicionales, no se emplea hierro ni cemento, sino madera, paja o barro, por ejemplo, de forma que el impacto ambiental que se genere sea el menor posible. Con esta fórmula se construyen viviendas u otras edificaciones con materiales de bajo impacto ambiental o ecológico, reciclados, reciclables o extraíbles mediante procesos sencillos y de bajo coste como, por ejemplo, materiales de origen vegetal y biocompatibles. Con ello se consiguen construcciones más baratas, más sanas y ecológicas.

No está de más que, en la construcción de tu vivienda o en su adquisición, tengas en cuenta estas opciones responsables e innovadoras.

6. EPÍLOGO

Ahora que dispones de la información necesaria para tomar una decisión responsable sobre tu futura vivienda, recuerda sopesar bien las ventajas y desventajas de cada una de las opción en función de tus necesidades y posibilidades.

Para ayudarte a reflexionar sobre qué régimen de vivienda te conviene más, hemos preparado un cuadro en el que puedas ir apuntando todo aquello que te ayude a clarificar la situación y el camino a seguir.



	ALQUILER LIBRE	ALQUILER PROTEGIDO	ALQUILER COMPARTIDO	COMPRA LIBRE	COMPRA VPO	COOPERATIVA VIVIENDA	OTROS
TIEMPO							
PRECIO							
ELECCIÓN							
CAMBIOS							
MOVILIDAD							
RENTABILIDAD							
OTROS							



Mucha suerte en tu nueva etapa. Y recuerda que esta guía se actualizará cada vez que haya información nueva de interés. Colabora con nosotros enviando correcciones, nuevos datos, sugerencias o cualquier información que consideres relevante. Gracias!

juventud@navarra.es



