



## ***Compra Segura de Vivienda en España***

El Ministerio de Fomento junto al Colegio de Registradores de la Propiedad han elaborado un documento sencillo y breve con los diferentes pasos y recomendaciones que un particular debe seguir a la hora de comprar una vivienda en España.

Se trata de una guía con información de gran interés, de acceso gratuito y disponible para cualquier comprador nacional o extranjero con el objetivo de contribuir a que tomen una decisión adecuada.

En el sistema jurídico español existen una serie de documentos que certifican la completa legalidad de una vivienda. Asegúrese de disponer de todos ellos antes de comprar:

- ✓ Licencia de obras y certificación del técnico competente sobre la adecuación del edificio a la licencia concedida y al proyecto aprobado por el Ayuntamiento.
- ✓ Licencia de primera ocupación del edificio, cédula de habitabilidad u otras autorizaciones administrativas que establezcan que según la ley la vivienda es habitable.
- ✓ Boletines suscritos con las empresas suministradoras de los servicios básicos (electricidad, agua, gas y teléfono)
- ✓ Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación (obra nueva), así como la existencia del seguro previsto por la Ley contra defectos o vicios ocultos en la construcción.
- ✓ Certificado del Registro de la Propiedad sobre la situación jurídica de la vivienda.
- ✓ Estatutos de la Comunidad (o inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de obra nueva terminada y de la división horizontal).



Así mismo, le recomendamos:

- ✓ En caso de obra nueva, exija al promotor un Certificado del Registro Mercantil que acredite la existencia de la sociedad, sus datos de inscripción, los administradores y/o apoderados, el domicilio social, el NIF, así como que no existe anotación de procedimiento concursal, y una declaración sobre la inexistencia de reclamaciones, litigios o cualquier contingencia que pudiera afectar a la promoción.
- ✓ En el caso de vivienda usada, pida el recibo de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, una certificación firmada por el presidente de la comunidad de propietarios con el visto bueno del secretario del edificio que dé cuenta de que la vivienda está al corriente de todos los pagos, así como una manifestación formal y en documento público de que no existen contratos de alquiler constituidos sobre la vivienda.

A la hora de comprar su vivienda, existen una serie de pasos que le permitirán adquirirla con plenas garantías:

### **1. Revise la situación jurídica de la vivienda acudiendo al Registro de la Propiedad**

El Registro de la Propiedad es un organismo del Estado y los Registradores son funcionarios públicos, que le informarán verbalmente de forma gratuita y que tienen capacidad de expedir certificados sobre la situación de los inmuebles.

⇒ **En el Registro de la Propiedad obtendrá la siguiente información relativa a cada vivienda:**

Descripción de la vivienda, situación de la misma, superficie, cuota de copropiedad en la propiedad horizontal, régimen administrativo que pudiera afectarle (p.e. si es una vivienda de protección oficial); las hipotecas de las que responda la vivienda y el plazo hasta su vencimiento, y cifra por capital, intereses y costas; los embargos a los que esté sometida; cualquier situación litigiosa que le afecte, así como si existe un procedimiento en curso por irregularidad urbanística. También puede obtener información, si la pide expresamente, sobre el régimen estatutario de la propiedad horizontal, las cláusulas de las hipotecas, el precio que se pagó en transmisiones anteriores o el título de adquisición.



- ⇒ **El Registro de la Propiedad le puede facilitar esta información en forma de nota simple informativa, que tiene un valor puramente informativo, o de certificación de dominio y cargas, que tiene carácter de documento público. Así mismo, puede pedir que el Registrador emita un informe explicativo que describa la situación registral de la vivienda.**
- ⇒ **En España, cualquier Registro de la Propiedad puede facilitarle esos documentos**, con independencia del municipio en el que se encuentre la vivienda. Además, **puede solicitar esa información por fax, correo ordinario y electrónico y a través de la página web** del Colegio de Registradores [www.registradores.org](http://www.registradores.org).
- ⇒ **Para obtener esos certificados, se le pedirá que se identifique y que aporte algún tipo de documento que permita identificar la vivienda** sobre la que solicita información: ya sean datos registrales: nº de finca registral, sección, municipio; datos del titular: nombre, apellidos; la denominación social, NIF/CIF; u otros datos simples como la calle y nº.

## **2. Estudie las cargas hipotecarias existentes**

Además de los requisitos de legalidad, es importante prestar atención a si la vivienda que va a adquirir tiene una hipoteca (en cuyo caso así constará en el Registro de la Propiedad). En el caso que así sea, le recomendamos que:

- ⇒ **Solicite al vendedor una certificación del banco con la cantidad pendiente de pago.**
- ⇒ **Negocie con el banco una mejora en el tipo de interés.** No está obligado a asumir el préstamo hipotecario contratado por el vendedor en las mismas condiciones, sino que puede exigir su cancelación u obtener un nuevo préstamo en otra entidad.

## **3. Acuda a un notario para realizar la compraventa**

Los notarios también son funcionarios públicos, independientes, que otorgan la fe pública y que tienen la obligación de asesorar a las partes en el momento de la compraventa, informándoles sobre la ley que se les aplica. Además, se encargan de redactar el contrato de acuerdo con aquello que quieran las partes ajustándolo a la ley, y que adopta la forma de escritura pública.



- ⇒ **La escritura pública es imprescindible para inscribirla en el Registro de la Propiedad y beneficiarse de la seguridad que éste le otorga y que explicamos en el punto 5.**
- ⇒ **El Notario, antes de autorizar la compraventa, pedirá una nota simple informativa al Registro de la Propiedad, por lo que en ese momento puede volver a revisar la situación jurídica de la finca.**
- ⇒ **Ante cualquier duda, pregunte al Notario antes de firmar, su función es asesorarle.**

El contrato de compraventa, puede haber sido formalizado previamente por ambas partes en un documento privado, pero no tendrá todas las garantías legales si no se eleva a escritura pública.

En España, el Notario interviene en el momento de la compraventa, pero también puede asesorarle con carácter previo, al igual que pueden hacerlo abogados y agentes en su país de origen.

#### **4. Asegúrese de pagar los impuestos correspondientes a la compraventa**

La compraventa en España lleva asociada el pago de determinados impuestos:

- ⇒ **En el caso de comprar una vivienda nueva, debe pagar al vendedor el Impuesto sobre el Valor Añadido.**
- ⇒ **En el caso de comprar una vivienda usada, debe pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a través de una de las entidades bancarias identificadas por la Administración.**
- ⇒ **En ambos casos, si compra mediante una hipoteca debe satisfacer el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en una cuenta de la Hacienda Pública a través de las entidades bancarias colaboradoras.**



## **5. Inscribese como propietario de la vivienda en el Registro de la Propiedad**

Una vez realizada la compraventa y pagados los impuestos, acuda al Registro de la Propiedad correspondiente a la ubicación de la vivienda para inscribirla. Inscribir no es obligatorio, pero si lo hace, el comprador quedará plenamente protegido como propietario:

- ⇒ **Lo que consta en el Registro se presume cierto y sólo podría modificarlo un juez.**
- ⇒ **Nadie podrá alegar contra usted un derecho respecto a la vivienda que no constase ya en el Registro en el momento de realizar la compraventa y si alguien quiere inscribir un documento sólo podría hacerlo con su consentimiento o por un procedimiento judicial en el que haya sido parte.**
- ⇒ **Estará protegido frente a los acreedores del vendedor y frente a cualquier carga que pudiese aparecer sin estar inscrita en el Registro.**
- ⇒ **Estaría protegido incluso si un juez determinase que el contrato por el que quien le vendió la vivienda la adquirió es nulo por una causa que no consta en el Registro.**

**Además, debe saber que según las leyes españolas el vendedor queda obligado por los defectos ocultos en el momento de la compraventa de la vivienda y que aparezcan con posterioridad, aun cuando los desconociese. Esto significa que:**

- ⇒ **Si la vivienda no cumple los objetivos de calidad en el espacio interior habitable fijados por la legislación vigente, el comprador tiene derecho o bien a renunciar a la compraventa (abonándole el vendedor los gastos que pagó) o bien a una rebaja en el precio, establecida por peritos oficiales.**
- ⇒ **Podrá exigir responsabilidades tanto al promotor, como al constructor y la dirección técnica del edificio por los defectos constructivos estructurales que pudieran aparecer durante un plazo de 10 años; por daños que afecten a la habitabilidad del edificio por un plazo de 3 años; y por daños causados en defectos de acabado por un plazo de 1 año.**
- ⇒ **La Ley española exige que los posibles responsables dispongan de un seguro que garantice que, llegado el caso, pueda cobrar la indemnización sin problemas.**