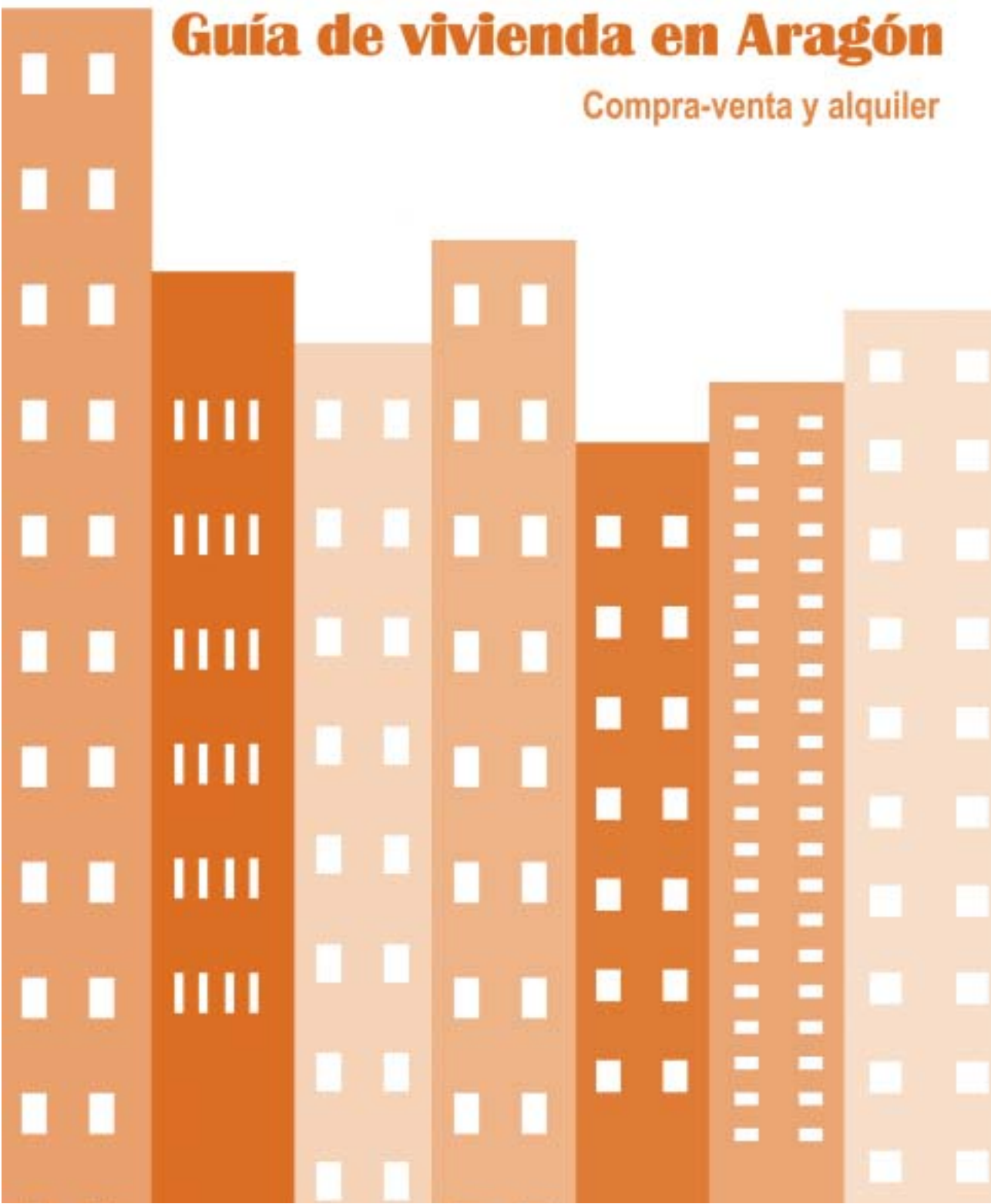


# **Guía de vivienda en Aragón**

Compra-venta y alquiler





## **Equipo de Trabajo:**

Francisco Cucala Campillo  
Pilar Fernández Ayala  
Jorge Ibarbuen Villarig  
Marta Escartín Labarta  
Nieves Pérez Sinusía  
Roberto Zarazaga Tomás

## **Corrección Textos:**

Teresa Martín Ventura  
Merche Penacho Gomez  
Cristina Esteban Pelegrín

**Edición:** Febrero 2006

**Tirada:** 2000 ejemplares

**Edita:** Unión de Consumidores de Aragón-UCE  
Dirección General de Consumo del Gobierno de Aragón

**Internet:** [www.aragonvivienda.com](http://www.aragonvivienda.com)

**Impresión:** Edición y Gestión De.Z.

**D.L.:** Z-597-2006







# ÍNDICE

Presentación de la Consejera de Salud y Consumo




Presentación del Presidente de la Unión de Consumidores de Aragón

## 1. Compraventa de vivienda

### 1.1. Tipos de vivienda:

-  Nueva: libre o protegida.
-  De segunda mano.
-  Cooperativas.
-  Comunidad de bienes.

### 1.2. Contrato:

-  Información previa.
-  Tipos de contrato.
  - a) Precontrato:
    - Opción de compra.
    - Compromiso o promesa de compra-venta.
    - Contrato de señal.
    - Contrato de arras.
  - b) Contrato: público o privado.
-  Gestiones posteriores:
  - Pago de impuestos y gastos.
  - Registro de la Propiedad.
  - Préstamos.

### 1.3. Garantías y responsabilidades.

## 2. Arrendamiento de vivienda:

### 2.1. Tipos de arrendamiento:

-  De vivienda.



- ▣ De uso distinto al de vivienda.

- ▣ Exclusiones.

## 2.2. Contrato:

- ▣ Información previa.

- ▣ Contrato.

- ▣ La fianza.

- ▣ La renta.

- ▣ Gastos.

- ▣ Régimen de obras.

- ▣ Derecho de Adquisición Preferente.

- ▣ Extinción del contrato.

- ▣ La subrogación en el contrato.

- ▣ La cesión y el subarriendo.

- ▣ Las reclamaciones.

## 2.3. Garantías y responsabilidades.

## 3. Administración Pública:

### 3.1. Subvenciones y ayudas.

### 3.2. Legislación vigente.

## 4. Consejos útiles

## 5. Preguntas más frecuentes

## 6. Páginas de interés

## 7. Definiciones

## 8. Dirección de la Oficina de Vivienda de Aragón



# Presentaciones

---

El mercado inmobiliario se ha convertido en uno de los sectores que genera mayor número de consultas y reclamaciones de los ciudadanos, dado que junto al gran volumen y frecuencia de este tipo de transacciones, la compra de una vivienda es la operación financiera más importante a la que nos enfrentamos los consumidores.

Atendiendo tanto a las específicas circunstancias de esta actividad mercantil, como a las claras repercusiones que puede revestir para los intereses de los adquirentes, el Departamento de Salud y Consumo, ha firmado un convenio de colaboración con la Unión de Consumidores de Aragón para la creación y puesta en funcionamiento de una oficina de información al consumidor en materia de vivienda.

Esta iniciativa coincide con una etapa en la que las Administraciones públicas están poniendo el máximo interés en facilitar el acceso a una vivienda digna, porque se trata, y así debe ser, de una prioridad de la acción de gobierno.

Las bases de cooperación recogidas en el convenio se plasman en el fomento de la información y en la orientación sobre las distintas modalidades de acceso a la vivienda, las fórmulas de adquisición en propiedad y arrendamiento, las ayudas públicas, los contratos y sus cláusulas, y sobre las posibles vías para la defensa de los contratantes.

Una de las líneas para lograr estos objetivos se concreta en la guía que tiene el lector en sus manos, que esperamos sea un instrumento útil y práctico para afrontar con la necesaria garantía la compra o el alquiler de vivienda, aportando la información precisa para que no se vea perjudicado en sus derechos.

Luisa María Noeno Ceamanos  
Consejera de Salud y Consumo





## Bienvenidos a la Oficina de Información sobre vivienda en Aragón

La Oficina de Información sobre vivienda en Aragón es un servicio de la Unión de Consumidores de Aragón, en colaboración con la Dirección General de Consumo del Gobierno de Aragón.

La expansión inmobiliaria y el incremento de la demanda de vivienda de los últimos años, tanto de alquiler como de compra, ha multiplicado las necesidades de información de los consumidores que se enfrentan a la búsqueda de un hogar. Esta nueva realidad del mercado ha hecho que surjan más dudas relativas a las gestiones administrativas y financieras que implican la adquisición de una vivienda y que, en ocasiones, pueden resultar complejas y confusas para el consumidor.

¿Quién debe pagar la reparación en una casa en alquiler? ¿Es obligatorio subrogarse a la hipoteca de un constructor? ¿Puedo reclamar si me entregan con retraso las llaves de mi piso nuevo? Desde esta web se pretende facilitar todo este proceso ofreciendo amplia información sobre derechos, obligaciones, contratos y legislación que resultarán de gran utilidad para los consumidores. Además, en esta Oficina de Información, sita en la sede la Unión de Consumidores de Aragón, un equipo jurídico le asesorará personalmente sobre todo el proceso de compra y alquiler de su casa.

José Ángel Oliván García  
Presidente de la Unión de Consumidores de Aragón







# Compra de vivienda:

## 1.1. Tipos de vivienda:

### NUEVA:

La vivienda nueva puede estar en construcción o construida y, a su vez, puede ser libre o protegida. Es importante señalar que la publicidad sobre viviendas de nueva construcción vincula a la constructora como si se tratase de un contrato.

#### • EN CONSTRUCCIÓN

El promotor deberá proporcionarle (según RD 515/89):

- Los datos de inscripción de la constructora en el Registro Mercantil.
- Planos generales y detallados de la vivienda.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones.
- Una memoria de las calidades.
- El precio total y la forma de pago.

#### • CONSTRUIDA

En este caso puede comprobar por sí mismo sus características y calidades.

En ambos casos, el promotor o vendedor deberá entregarle la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación y los "certificados" que

garantizan que las instalaciones de electricidad, cableado, agua... etc. se adecúan a la normativa vigente.

#### • VIVIENDA LIBRE:

La vivienda es libre cuando puede ser transmitida entre las partes sin que éstas deban cumplir ningún requisito específico y sin limitaciones respecto al precio de venta.

#### • VIVIENDA PROTEGIDA:

**Definición:** La vivienda está protegida cuando la Administración impone al vendedor ciertas limitaciones sobre las condiciones que debe reunir el comprador, así como sobre las características de las viviendas y su precio de venta, a cambio de la concesión de determinadas ayudas y subvenciones que se determinen en cada caso.

**Limitaciones:** El precio de compra se encuentra limitado administrativamente.

**Clases:** Las viviendas protegidas pueden clasificarse de diversas formas. Por ejemplo, por el promotor puede distinguirse entre viviendas de promoción pública, si es la propia Administración la que promueve su construcción para un determinado sector de la población. Y privada, si el promotor es una empresa privada, una comunidad de propietarios o una cooperativa, y construye con subvención económica de un organismo público.





Dentro de las viviendas protegidas se encuentran los siguientes tipos:

### Vivienda de protección oficial (VPO)

**Definición:** Las viviendas de protección oficial (VPO) son expresamente calificadas así por la Administración Pública correspondiente.

**Requisitos:** Como en el resto de viviendas protegidas, para su adjudicación es necesario que los solicitantes cumplan una serie de requisitos. Los más generales son:

- No disponer de otra vivienda protegida en propiedad en todo el territorio nacional.
- Carecer de vivienda en el municipio en el que se desea adquirir la de protección oficial.
- No estar por encima de los límites de renta establecidos para cada clase de vivienda protegida.

### Limitación:

- Su transmisión está limitada. Son viviendas que no pueden venderse libremente.
- Su precio es fijado por el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas.
- Son viviendas que deben destinarse al domicilio habitual y permanente de quien la solicita.
- También está limitada su superficie, que normalmente oscilará entre los 70 y los 90 m, dependiendo de los miembros que conforman la unidad familiar.

**Ventajas:** Principalmente son el precio y las facilidades de financiación para su adquisición.

### Viviendas de régimen especial:

Son viviendas protegidas, pero el acceso a ellas está reservado a aquellas personas cuyos ingresos familiares anuales no superan el importe de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. Además de las facilidades de financiación, los adquirentes pueden optar a una subvención o ayuda de carácter personal.

### Viviendas autopromovidas:

Las viviendas autopromovidas o de promoción pública autoconstruida son viviendas cuya construcción es promovida por el propio usuario.

### Acceso:

- Para acceder a las ayudas es necesario que los ingresos familiares anuales del solicitante no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- Además, generalmente, el beneficiario debe ser propietario del solar o tener derecho a edificar.
- No debe ser titular de otra vivienda ni haberlo sido en los dos últimos años.
- Debe destinar la vivienda a domicilio habitual y construirla siguiendo unas características determinadas.

### Viviendas de Precio Tasado (VPT):

Las Viviendas de Precio Tasado (VPT) son viviendas usadas o nuevas, con más de un año de construcción que, sin haber sido calificadas como Vivienda Protegida (VPO), pueden acceder a ayudas y subvenciones, así como a préstamos cualificados.

## DE SEGUNDA MANO:

Se trata de las viviendas que no tienen el carácter de nuevas y por lo tanto, ya construidas, pudiendo tener el carácter de libres o protegidas. A éstas no les es aplicable la legislación protectora de consumo salvo que las venda un empresario o profesional que se dedique a ello.



## COOPERATIVAS:

**Ventajas:** En principio, es menos costosa la adquisición de una vivienda, dado que, desaparece la figura del promotor y el comprador de la vivienda, convertido en socio cooperativista, y se ahorra el beneficio empresarial que le correspondería a dicho promotor.

**Definición:** Las cooperativas de viviendas tienen por objeto proporcionar a sus socios-promotores viviendas y/o locales, edificaciones y obras complementarias, pudiendo para ello adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y realizar aquellos trabajos, obras y servicios que sean necesarios, e

incluso aportar directa y personalmente el trabajo de sus socios.

**Adjudicación:** Si las obras de construcción no se realizan directamente por la cooperativa, éstas se adjudicarán de conformidad con la normativa que se contenga en sus propios Estatutos o que sea acordada por la Asamblea General expresamente convocada para ello.

**Gestora:** Las cooperativas podrán también incluir entre sus fines la conservación y administración de las viviendas, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios. Al igual que en el caso de las Comunidades de Propietarios, es frecuente que, para el cumplimiento de sus fines, las cooperativas designen una entidad gestora que será responsable ante la propia cooperativa de cualquier perjuicio que causen sus actuaciones a los intereses de la misma e igualmente, y de forma individualizada, frente a los socios y terceros.

## BAJA DEL SOCIO

El socio debe preavisar su baja al consejo Rector en los plazos fijados en los Estatutos. Si no lo hace este órgano podrá exigir el cumplimiento de dichos requisitos o bien una compensación por los daños y perjuicios ocasionados.

Será justificada en los siguientes supuestos:

- Si esta disconforme con un acuerdo de la Asamblea general que implique más obligaciones o cargas no previstas en los estatutos





- Si hay modificación o alteración sustancial del objeto social.
- Si hay Prórroga de la sociedad cooperativa.
- Si se agrava la responsabilidad de los socios
- Si se produce la fusión, escisión o transformación de la cooperativa.

Por el contrario, la cooperativa podrá dar de baja al socio cuando pierda los requisitos necesarios para serlo de acuerdo con la ley y los Estatutos. El acuerdo será adoptado por el Consejo rector, previa audiencia del interesado.



## LA RESPONSABILIDAD DEL SOCIO

Los socios no responden personalmente de las deudas sociales, salvo que así se disponga en los Estatutos. Pero si causa baja responde de ellas personalmente durante cinco años desde la pérdida su condición respecto a las obligaciones anteriores a su baja, hasta el importe reembolsado o pendiente de rembolsar de sus aportaciones al capital social.

## REEMBOLSO DE LAS PARTICIPACIONES

Los socios pueden pedir el reembolso de sus aportaciones en caso de baja en la cooperativa y se les podrá deducir las pérdidas imputables al socio correspondientes al ejercicio económico en que se haya producido la baja en la proporción que le corresponda y en el caso de expulsión o baja no justificada, se podrá aplicar una deducción no superior al 40% ó 20%, respectivamente, del importe de las aportaciones obligatorias, una vez realizada la deducción por pérdidas.

El reembolso se hará en cinco años máximo a partir de la fecha de baja o de un año en caso de defunción del socio, con derecho a percibir sobre el importe de la aportación no reintegrada el tipo de interés básico del Banco de España, o el fijado para los socios en activo, si fuera mayor.

Las cantidades pendientes de reembolso no son susceptibles de actualización.

## DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

Consiste en una limitación a la transmisión de la adjudicación recibida por el socio para evitar que el mismo pueda obtener un lucro.

El plazo legal de ambos es de 5 años aunque puede aumentarse en los estatutos, computándose desde la cédula de habitabilidad.

Una vez que le notifique el cooperativista la transmisión esta la ofrecerá a los socios por orden de antigüedad al precio desembolsado por el socio mas una revalorización según IPC. Si en 3 meses ningún socio la quiere

estará autorizado para transmitirla a terceros.

Ejercitado el retracto se debe pagar al tercero adquirente el importe señalado mas los gastos por el socio incumplidor.

No obstante estos derechos no rigen para la transmisión a cónyuge, descendientes o ascendientes en línea directa

### COMUNIDAD DE BIENES:

**Definición:** son promociones en las que varias personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria para comprar un terreno o solar en común con la finalidad de construir viviendas y adjudicarlas entre sí.

**Objeto:** El objeto de la comunidad de bienes sería la puesta en común de un patrimonio para crear unos pisos o casas y repartirlos entre los comuneros. Los comuneros pueden actuar por sí o bien a través de una gestora que va a impulsar, gestionar y coordinar la construcción. Se rigen en primer lugar por los estatutos de constitución. En segundo lugar y sino existen por el Código Civil (artículos 392 y ss.). Y por último, y una vez adjudicados los pisos o casas por la ley de propiedad horizontal y por la ley de ordenación de la Edificación.

**Denominación:** No está regulada la denominación de la comunidad, por lo que podrá adoptar cualquier nombre, acompañado de las palabras comunidad de bienes o "C.B."

#### **Características:**

- No hay exigencia de un mínimo de comuneros aunque sí de un

estatuto de constitución.

- Tampoco se exige una aportación mínima obligatoria y puede aportarse bienes solamente o dinero o trabajo.
- Los comuneros responden frente a terceros con todo su patrimonio.
- Su funcionamiento no es democrático como en las cooperativas.
- No tienen personalidad jurídica y por ello la compra o hipoteca la deben hacer los propietarios de forma individual.
- Se puede constituir en cualquier forma, salvo que se aporten inmuebles o derechos reales, siendo entonces precisa la escritura pública.

## 1.2. Contrato:

### TIPOS DE CONTRATO

#### A) PRECONTRATO

Se pueden utilizar varios tipos de contrato antes de firmar el contrato de compraventa. El tipo que se elija, se hará en función de las dos partes implicadas en el proceso.

##### A.1) OPCIÓN DE COMPRA:

**Definición:** El vendedor se compromete a vender la vivienda al comprador a un precio determinado antes de una determinada fecha y el comprador debe abonar una cantidad de dinero por tener ese derecho.

**Clases:** Este "precio de la opción" se descontará o no (según el con-



trato firmado) del precio final de la vivienda. Si el comprador decide finalmente no adquirir la casa, normalmente perdería el dinero adelantado. Puede también ir ligado a arrendamientos anteriores.



**Ventajas:** De esta manera, dispone de más tiempo para pensar sobre la compra. En todo caso, debe ser muy consciente de la posible pérdida de ese dinero adelantado si finalmente decide no comprar la vivienda. Puede tener acceso al Registro de la Propiedad si se ha hecho en escritura pública.

## A.2) COMPROMISO O PROMESA DE COMPRA-VENTA:

**Definición:** Es un acuerdo previo donde las partes implicadas se comprometen a vender y a comprar el inmueble y el comprador debe abonar una cantidad de dinero que se descontará del precio final. El propio contrato sirve como justificante.

**Consecuencias:** Se puede dar el caso, en cambio, de que alguna de las partes implicadas rompa el pacto. Si el que lo rompe es el comprador, perderá la señal entregada. Pero si el que lo rompe es el vendedor, lo habitual es que entregue al comprador el doble del importe de la señal, siempre y cuando esté reflejado así en el contrato.

## A.3) CONTRATO DE SEÑAL:

**Definición:** Se suelen utilizar indistintamente los términos contrato de señal y contrato de arras, pero en realidad no significan lo mismo. El contrato de señal hace referencia al documento que incluye el pago de una señal, o lo que es lo mismo, una cantidad de dinero que ya es parte del precio pactado por la vivienda. Es decir, propiamente ya se está comprando la vivienda, a diferencia de otros contratos como la opción o promesa, que solamente es un compromiso.

En este contrato de señal tendrá que aparecer el nombre y apellidos, estado civil, domicilio y DNI del vendedor y el comprador, y una descripción de la finca que es objeto de la vivienda, y el garaje y trastero si los tiene (localidad



donde está la vivienda, calle, planta, puerta y superficie). Debe detallar la señal económica convenida entre ambas partes, que es libre, aunque se recomienda que sea entre un 5% y un 15% del precio de la vivienda.

**Consecuencias:** La principal consecuencia consiste en que el contrato es perfecto y que se puede exigir, incluso judicialmente, por el vendedor la entrega del dinero y por el comprador la entrega del inmueble. La señal se imputa siempre al pago total del precio.

#### A.4) CONTRATO DE ARRAS:

El contrato de arras no es un contrato en sí, sino una cláusula del contrato en la que se pactan las consecuencias de la resolución contractual por desistimiento de las partes.

**Consecuencias:** Si desiste de la venta, el comprador pierde la cantidad entregada como señal, y si desiste el vendedor debe devolverla el doble. Está regulada en el artículo 1454 del Código Civil y se debe incluir de forma expresa para que tenga validez.

**Clases:** Hay tres tipos de arras:

- Las confirmatorias, coinciden con lo que denominamos contrato de señal.
- Las penitenciales, coinciden con lo que hemos denominado arras. El vendedor debe devolver el doble y el comprador la pierde en el caso del desistimiento de uno u otro.
- Las penales, suponen la posibi-

lidad de pedir, además, una cantidad por daños y perjuicios. Se debe indicar expresamente en el contrato.

#### B) CONTRATO PRIVADO:

**Definición:** Es el contrato previo al contrato ante notario que se firma entre vendedor y comprador. El notario no interviene, pero le puede informar. Los aspectos más importantes son:

- Los datos personales del comprador y del vendedor.
- Si tienen la capacidad legal necesaria para celebrar el contrato.
- Identificación de la vivienda: superficie, lindes, posibles anejos (garaje, trastero..)
- El plano y la memoria de calidades de la vivienda (normalmente en obra nueva).
- El precio y las condiciones de la adquisición. Especialmente lo relativo al préstamo hipotecario y a su posible subrogación.
- Importe de los impuestos que habrán de satisfacerse.
- La fecha de entrega de la vivienda y la penalización que el constructor debe satisfacer al comprador por cada mes de retraso respecto a la fecha prevista para la entrega la penalización si así se pacta.
- Firma de las partes que contratan (comprador y vendedor).



- Documentación anexa: descripción de la vivienda y del edificio en que se encuentra, así como las zonas comunes y servicios accesorios. Plano de la vivienda y de dónde está localizada. Trazado de redes eléctricas, de agua, gas y calefacción y las garantías de las mismas, así como las medidas de prevención de incendios del edificio. Materiales empleados en la construcción de la vivienda. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que necesiten algún cuidado especial y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia. Datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o mención de que no se haya inscrita en el mismo. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y Cédula Urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas del suelo.

**Vivienda usada:** En la vivienda usada, los aspectos del documento privado de compraventa de una vivienda de segunda mano más importantes son:

- A) Quién firma por la parte vendedora. Entre particulares la compra ha de ser firmada por todos los propietarios y titulares de algún derecho sobre la misma. Sea o no ganancial la vivienda, habrán de firmarlo el marido y la mujer. Si son los herederos del titular fallecido los que pretenden vender la vivienda, es adecuado asegurarse de que tienen la documentación en regla y son los únicos con dere-

chos sobre la misma.

- B) Estado de cargas de la vivienda. Para ello se debe solicitar al Registro de la Propiedad correspondiente una nota simple informativa.
- C) Cuotas de la comunidad de propietarios: hay que comprobar que está al día en cuanto a los pagos o, si no lo está, qué atrasos tiene, solicitando este dato al presidente o al administrador de la comunidad, el cual también podrá informar de los estatutos o normas internas que tenga el edificio y del estado de la comunidad en cuanto a pleitos y gastos previstos.
- D) Precio y arras. En el contrato figurará el precio de la vivienda y si está completamente abonado o queda aplazado en todo o en parte, y la manera de satisfacer la parte aplazada. Es habitual que se pacten arras confirmatorias. Es decir, que se establezca una cierta cantidad que el comprador entrega al vendedor como señal y que suele ser también parte del precio. También pueden incluirse arras penitenciales e incluso penales.
- E) Elección del notario. Si quien vende es un promotor inmobiliario, la parte compradora tiene derecho a elegir notario. Si son particulares ambos, debe pagar el vendedor, aunque lo habitual es que se pacte que lo pague el comprador.

En el caso de **vivienda nueva** en construcción, si decide adquirir la vivienda, es frecuente comprometerse a la entrega de ciertas cantidades de





dinero de forma periódica (mensual o semestral) hasta la firma del contrato notarial de compra-venta. Estas cantidades se descontarán del importe total de la misma. Las cantidades que entregue a cuenta de forma periódica, deben ser garantizadas por los promotores de la vivienda mediante seguro o aval.

En los casos en los que la construcción no llegue a iniciarse o no se termine, la constructora estará obligada a devolver dichas cantidades más intereses legales o pactados. Por ello, asegúrese a la hora de firmar el precontrato de que en el mismo figura este seguro o aval.

Por su parte, el promotor deberá entregarle la póliza individual de este seguro o algún documento que acredite la existencia del aval e información sobre los mismos que también podrá obtener directamente de la compañía aseguradora o la financiera, respectivamente. De esta forma, podrá conocer cuál es el capital cubierto para su vivienda, la duración

de la póliza... etc. Si la vivienda no llega a construirse o no está terminada en el plazo acordado, puede exigir la devolución de las cantidades entregadas de forma periódica, formulando al promotor una petición o solicitud de devolución. Realice esta petición de modo que quede constancia de la misma, por ejemplo, por telegrama con acuse de recibo, burofax o mediante requerimiento notarial. Si el promotor no contesta a dicha petición, puede dirigirse a la compañía aseguradora o entidad financiera que prestó el aval para solicitar la devolución del capital entregado a cuenta en la compra de su vivienda.

Después de finalizada la obra, y por ley, ésta tiene un seguro obligatorio contra los defectos constructivos que podrá hacerse efectivo en el caso de que el promotor constructor no procedan a reparar los mismos, según se expresa en el apartado de garantías y responsabilidades.



Aunque, como se ha dicho, el documento privado es plenamente válido, no es suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad, ni tampoco para pedir una hipoteca al banco. Para ello es imprescindible contar con un documento de efectos muy superiores, y que proporcione la seguridad suficiente exigida por el ordenamiento. Es la escritura pública notarial.

### C) DOCUMENTO PÚBLICO ANTE NOTARIO:

La escritura es un documento público otorgado ante notario. La escritura no es obligatoria para otorgar una compraventa. Sin embargo, la escritura pública tiene unos efectos poderosos, regulados específicamente por las Leyes, que superan con mucho lo que pueda producir el documento privado y, además, la actuación profesional del notario dota de un plus de seguridad y eficacia al negocio que contiene la escritura:

#### C.1) FEHACIENCIA:

Los otorgantes de una compraventa declaran ante el notario, en la escritura pública, su voluntad de vender y comprar y las condicio-

nes de aquélla, y el notario recoge bajo su fe esas declaraciones.

#### C.2) SEGURIDAD JURÍDICA:

El notario proporciona seguridad jurídica a través de diversas comprobaciones: petición de información registral y presentación inmediata de la escritura en el Registro de la Propiedad, comprobación del pago o no de las cuotas de comunidad y datos catastrales.

#### C.3) ASESORAMIENTO:

El notario es un profesional del Derecho y, entre sus funciones, se encuentra la de asesorar y aconsejar de modo gratuito. Es y debe ser, además, imparcial.

Generalmente, la entrega de las llaves se realiza a la firma de la Escritura Pública de compraventa de la vivienda otorgada ante notario. A partir del momento de la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad (previa liquidación de los impuestos correspondientes), el comprador es tercero de buena fe y el piso no responde de las deudas del vendedor.

## GESTIONES POSTERIORES:

### I) PAGO DE IMPUESTOS Y GASTOS:

#### VIVIENDAS NUEVAS:

Para abonar los impuestos correspondientes a la Comunidad Autónoma, se tiene un plazo máximo de 30 días hábiles desde la fecha de la escritura, aportando copia

de la misma y el impreso correspondiente. Pasado ese plazo se incurre en demora.

El **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)** que se aplica en estos casos es del 7%, menos en el caso de las viviendas de protección oficial y de promoción pública que están sujetas a un tipo del 4%.

El **ITPAJD (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)** se aplica en la primera escritura de compraventa y el tipo es del 1%. Las viviendas de protección oficial y de promoción pública están exentas de este impuesto.

Existen dos tipos de gastos que se abonan al adquirir una vivienda nueva. Los gastos notariales por la redacción de la escritura pública de compraventa de vivienda, en los que el importe dependerá del precio de la vivienda y de los folios en los que se extienda la escritura, Y los gastos del Registro de la Propiedad por la inscripción de la escritura pública de compraventa donde debe acompañar al original de la escritura los resguardos de haber liquidado los correspondientes impuestos. La plusvalía en la primera transmisión la debe pagar siempre el vendedor.

#### VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO:

El **ITPAJD (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)** que se abona también cada vez que se suscribe, por ejemplo, un documento notarial. Su importe dependerá del

precio de la vivienda que se haga constar en la escritura pública. En el caso de venta es el 7%.

El **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("Plusvalía")** grava la revalorización de la vivienda desde la última transmisión; la cuantía se calcula aplicando un porcentaje a la diferencia del valor de la vivienda



entre la transmisión anterior y la que se ha realizado y que corresponde abonar, salvo pacto, al vendedor.

Los gastos que deberá abonar cuando adquiera una vivienda de segunda mano son los siguientes: el abono de los posibles gastos de



cancelación de cargas y gravámenes (por ejemplo, hipotecas... etc), que corresponde, salvo pacto en contra, al vendedor porque se originaron con anterioridad a la venta. Aunque, sin embargo, en los casos de subrogación de hipoteca, generalmente los gastos serán asumidos por el comprador. Y, por otro lado, los gastos derivados del otorgamiento de escrituras públicas, que se distribuirán según pacten las partes y a falta de pacto, serán de cuenta del vendedor. También será necesario hacer frente a los gastos derivados de la inscripción de la escritura pública en el correspondiente Registro de la Propiedad.

## II) REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Después de firmar la escritura pública de la vivienda y pagar los impuestos correspondientes, se puede presentar la escritura de la casa en el Registro de la Propiedad e inscribirla. Realizar este paso no es obligatorio, pero es una práctica muy generalizada ya que goza del beneficio de la fe pública registral. Así mismo, también da una seguridad jurídica. Las tasas que se cobran al registrar la vivienda las aprueba la Administración Pública y se publican en el Boletín Oficial. Esta tarifa depende, fundamentalmente, del precio de la venta de la vivienda que figura en la escritura. Estos gastos suelen ir, en la mayoría de los casos, por cuenta del comprador.

Si la escritura se ha presentado por telefax el mismo día de su firma, hay que presentar la copia autorizada firmada por el notario en el plazo de diez días. Una vez examinada por el registrador, el comprador inscribirá la vivienda a su nombre y se le entregará la copia de la escritura, con los justificantes de haberse pagado el impuesto, y cambiado de nombre en el registro. Recuerde que también hay que cambiar el recibo del I.B.I., (la antigua Contribución Urbana), para que al año siguiente venga a nombre del comprador.

En todo caso, recuerde que la adquisición de una vivienda habitual conlleva también una deducción en el IRPF. Se deduce, por una parte, un 15% en la cantidad invertida a la hora de comprar la vivienda, incluidos los gastos por la tramitación de la compra (gastos de nota-

ría, por ejemplo). Por otra parte, se aplica una deducción del 20% en los intereses por los préstamos que se han pedido. Asimismo, las llamadas Cuenta Vivienda suponen una deducción en la declaración anual. Estas cuentas son una fórmula de ahorro que facilita la compra de una vivienda en un plazo máximo de cinco años. Eso sí, los fondos de esta cuenta, que se puede abrir en cualquier entidad bancaria, están destinados a la compra, construcción, ampliación y/o rehabilitación de la vivienda habitual.

### III) SOLICITUD DE PRÉSTAMOS PARA EL PAGO:

#### PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:

Después de comprar una vivienda es muy frecuente que el comprador no disponga de todo el dinero para pagarla al contado. Por ello, se suele solicitar un préstamo a una entidad de crédito, banco o caja de ahorros. Es aconsejable acudir a distintos centros financieros para elegir el préstamo que mejor se adecúa a las necesidades de cada persona. El préstamo hipotecario es un préstamo en el que el comprador y a la vez solicitante de la hipoteca, ofrece al prestamista como garantía la vivienda. La hipoteca es la mayor garantía que el banco puede conseguir, ya que, en caso de impago, se cubre el valor con la vivienda o inmueble que está hipotecado. Para realizar una hipoteca es obligatorio que ésta se redacte mediante

escritura pública ante notario. Así mismo, la vivienda adquirida debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Cuando se solicita una hipoteca, el banco suele pedir al solicitante la última declaración del IRPF y las últimas nóminas. También se suele solicitar el contrato de compra-venta del inmueble. El banco suele encargar una tasación para valorar la garantía que se ha aportado. Este gasto, al igual que otros, suele abonarlo la persona solicitante de la hipoteca.

La entidad bancaria suele conceder el 80% del valor que resulte de la tasación del inmueble que se pretende adquirir. Al adquirir la vivienda, puede que ésta ya estuviese hipotecada, en cuyo caso podrá optar por renegociar las condiciones del crédito con la entidad financiera (novación), continuar con la hipoteca en las condiciones pactadas por el anterior propietario o cambiar de entidad financiera (subrogación).

Si el banco decide concederle el préstamo emitirá una "oferta vinculante" en la que figurarán todas sus condiciones. Esta oferta obliga al banco, pero no al cliente, por lo que podrá rechazarla libremente. El plazo de validez de la oferta vinculante no puede ser inferior a 10 días y, al menos, debe contener el capital objeto del préstamo, el plazo de amortización, los intereses ordinarios, comisiones y gastos que, en caso de aceptar la oferta, debemos asumir. Si acepta la oferta se formalizará el préstamo hipotecario



en escritura pública y el notario comprobará que no existen diferencias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante y las cláusulas financieras del documento contractual.

### PRÉSTAMOS AL CONSUMO:

Si el solicitante no desea hipotecar la casa, puede pedir un crédito personal. En este caso, el coste, es decir, el tipo de interés, es más elevado que en el hipotecario. Este proceso se hace mediante una póliza de préstamo o crédito.

## 1.3 Garantías y responsabilidades:

Recibidas las llaves de una vivienda nueva, es aconsejable que la revise para detectar sus posibles defectos. Para formular reclamaciones y solicitar la reparación de estas deficiencias, el comprador dispone de los siguientes plazos:

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

- 6 meses desde la entrega de la vivienda para aquellos defectos que no afecten a la finalidad principal de la vivienda.
- 10 años desde el día en que concluyó la construcción por defectos en los elementos esenciales de la estructura del edificio.

- 15 años para los casos en los que el constructor no haya cumplido las condiciones del contrato.

Para viviendas con licencia de edificación posterior a mayo de 2000:

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

El comprador tiene un plazo de dos años desde que ocurrieron los daños para interponer las correspondientes acciones judiciales al respeto. Al margen, para cualquier contrato de compra-venta de vivienda, el vendedor está obligado a responder de los defectos ocultos que existan, obligación que para el comprador implica el derecho a escoger entre desistir del contrato y recuperar el dinero pagado, o bien obtener una rebaja en el precio global, según peritaje.

Si la vivienda que desea adquirir de segunda mano tiene una antigüedad de menos de 10 años, podrá exigir responsabilidades a la promotora, constructora y al arquitecto por los desperfectos estructurales que presente la misma, conservando los mismos derechos que correspondían al primer propietario. Si la vivienda tiene más de 10 años, sólo dispondrá de los 6 meses posteriores a la fecha de la compra para reclamar al vendedor la reparación de los desperfectos.



# Arrendamientos de vivienda:

## 2.1. Tipos de Arrendamientos:

### DE VIVIENDA:

Los destinados a servir permanentemente de vivienda al arrendatario y a las personas que con él convivan.

### VIVIENDA NO Suntuaria:

Son aquellas viviendas cuya superficie total no supera los 300 metros cuadrados o cuya renta inicial no supere 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

### VIVIENDA Suntuaria:

Son aquellas viviendas cuya superficie total supera los 300 metros cuadrados o cuya renta inicial supera 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

### DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA:

Los arrendamientos para uso distinto al de vivienda son los de temporada de verano o cualquier otra temporada, los celebrados para ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente y, en general, aquéllos cuyo destino primordial no sea el de servir de vivienda.

### EXCLUSIONES:

Los arrendamientos no regulados por Ley son los referidos a las viviendas asignadas por razón de su cargo a porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios. También incluye los referidos a viviendas militares, viviendas calificadas como universitarias asignadas a los alumnos y personal de la Universidad y los referidos a los que tengan como finalidad principal el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

## 2.2. Contrato:

### INFORMACIÓN PREVIA:

Si está buscando una casa y no sabe por dónde empezar, hay que tener en cuenta que se puede acudir a diversos profesionales y establecimientos para realizar esta labor. Consulte la prensa local y preste atención a los anuncios (algunos periódicos publican suplementos especiales sobre vivienda); póngase en contacto con agentes de la propiedad inmobiliaria y bolsas de vivienda; recorra las zonas que pudieran interesarle y fíjese en los anuncios. Tenga cuidado con la venta de listados de alquiler puesto que se han producido muchos fraudes.

La decisión de arrendar una vivienda es difícil ya que supone un coste económico importante. Además, hay que

encontrar una vivienda que nos guste. Por ello, debe tener en cuenta la renta, el entorno, los servicios públicos y colectivos de la zona, la distribución de la vivienda y el interior, mire con qué materiales está hecha la casa, la orientación que tiene, qué servicios ofrece y cómo es la accesibilidad, sus vistas, los metros cuadrados útiles, el estado de las vigas, las paredes, etc.

También es importante consultar al servicio de Urbanismo del Ayuntamiento para conocer el desarrollo urbanístico previsto para la zona de la vivienda y los aspectos referentes a los tributos que graven los inmuebles. El consumidor puede asegurarse a través de una o varias visitas personales a la finca y también por la consulta al servicio de información del Registro de la Propiedad para la revisión de los aspectos jurídicos: titularidad del inmueble, posibles cargas sobre la finca, coincidencia de la superficie real de la vivienda y/o de los garajes y trasteros anexos con las dimensiones publicitadas por el vendedor o promotor, estatus fiscal, cédula de habitabilidad, etc.

## CONTRATO:

El contrato de arrendamiento se realiza, normalmente, por escrito. En él debe constar la identidad del propietario y la del inquilino, una descripción del inmueble que se arrienda, la duración del contrato, la renta y aquellas otras cláusulas que se consideren convenientes.

No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto; basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respec-



to; aún así, y para facilitar esta labor, existe un 'contrato-tipo' de venta en estancos con cuya adquisición se liquida el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El contrato también puede realizarse en escritura pública celebrada ante Notario y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

## DURACIÓN DEL CONTRATO:

En principio, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato de alquiler. Si este plazo de duración fuese inferior a 5 años, llegada la fecha del vencimiento del contrato, éste se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene la intención de continuar en la vivienda alquilada.

Si transcurrido el plazo de cinco años el arrendador no previsa al inquilino y éste está de acuerdo, el contrato se



prorrogará por anualidades hasta un máximo de tres años.

### LA FIANZA:

En el momento de firma del contrato y por imperativo legal, el inquilino está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta. El importe de la fianza se le devuelve íntegramente al inquilino cuando finaliza el contrato, siempre y cuando entregue la vivienda al propietario en perfecto estado. La fianza no puede destinarse al pago de mensualidades de renta.

### LA RENTA:

La renta, esto es, la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda, se pacta libremente por ambas partes. Salvo acuerdo en contrario, el pago de la renta es mensual. En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

Respecto a la actualización de la renta, la ley establece que durante los 5 primeros años de duración del contrato la renta se incrementará o disminuirá de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La actualización de la renta se realiza transcurrido el año de vigencia del contrato mediante una sencilla operación matemática que consiste en multiplicar el importe de la renta por el porcentaje de IPC correspondiente al mismo mes en el que se celebró el contrato.

### GASTOS:

Los gastos generales, es decir, aquéllos que derivan del uso corriente del inmueble en general (tales como las cuotas de la Comunidad de Propietarios, la piscina, ascensores y garajes, servicios de vigilancia, etc) son de cuenta del propietario. Sólo en caso de que así se pacte expresamente en el contrato de arrendamiento, serán asumidos por el inquilino.

Respecto a los servicios individuales, es decir, aquéllos que el inquilino utiliza de forma independiente (agua, gas, teléfono, electricidad, etc), serán abonados por el mismo salvo que las partes acuerden lo contrario. A estos gastos también se les denomina "cantidades asimiladas a la renta".

### RÉGIMEN DE OBRAS:

#### A) DE CONSERVACIÓN:

El propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas, salvo que el deterioro lo haya producido el propio inquilino, o la vivienda haya quedado destruida por causas de las que no sea responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto, etc) y que dan lugar a la extinción del contrato. El propietario o arrendador no tendrá derecho a elevar la renta en estos supuestos. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario de la vivienda deberá abonarlas el inquilino.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede

retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas. El inquilino tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras. Cuando las obras deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino, siempre que se lo comunique al propietario, y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

## B) DE MEJORA:

Las obras de mejora son aquéllas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes. Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas, como en el caso de las obras de conservación.

Por su parte, el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador (expresado por escrito), obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma. En ambos casos el propietario podrá exigir que el inquilino reponga la vivienda a su estado original. Por último, el arrendatario, previa notificación por escrito al propietario, podrá realizar en la vivienda aquellas obras que sean necesarias para adecuar la misma a su propia condición de minúsculo o a la de su cónyuge, pareja de hecho o familiares que convivan con él. Cuando finalice el contrato, si lo exige el arrendador,

deberá reponer la vivienda a su estado inicial.

La realización de obras de mejora por el propietario, una vez transcurridos los cinco años de vigencia del contrato, darán derecho al mismo a incrementar la renta, salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá superar el 20 % de la renta vigente.

## DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE:

Si el propietario de una vivienda alquilada desea venderla, está obligado legalmente a ofrecérsela en venta, en primer lugar, al arrendatario, indicándole el precio y el resto de las condiciones. El inquilino, por su parte, dispondrá sobre la misma de un derecho de adquisición preferente o de "tanteo" y contará con un plazo de 30 días para optar por la compra.

Si el propietario no hiciese el ofrecimiento de la vivienda al arrendatario, y vendiese la vivienda por su cuenta a un precio inferior al comunicado, o incumpliese cualquiera de los requisitos, el inquilino podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero. A esto se le denomina derecho de retracto y el inquilino podrá ejercitarlo en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta de la vivienda.

El pacto por el cual el inquilino renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por una duración superior a 5 años.

La persona que compra una vivienda que se encuentra arrendada, adquiere igualmente los mismos derechos y obligaciones que tenía el vendedor, por lo que está obligada a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento hasta que éste alcance los 5 años de duración; después podrá optar por su extinción.

### EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

La primera de las causas de extinción del contrato de arrendamiento es el transcurso del tiempo por el que se celebró. Debe destacarse al respecto que, aunque las partes pueden acordar libremente su duración, si se pactó por un tiempo inferior a cinco años, el inquilino tiene derecho a continuar en la vivienda hasta agotar este término, si lo desea, sin que el propietario pueda oponerse.

En segundo lugar, tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que incumplan sus respectivas obligaciones. Así, el propietario podrá resolver el contrato si el inquilino:

- No paga la renta o la fianza.
- Subarrenda o cede a un tercero la vivienda sin consentimiento del propietario.
- Causa daños en la vivienda intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.
- Realiza en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de ser “primera vivienda” del inquilino.



Por su parte, el inquilino podrá resolver el contrato si el propietario:

- No realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas.
- Perturba al inquilino en la utilización de la vivienda.
- Por último, el contrato de arrendamiento también podrá extinguirse en los casos en los que se pierda la finca por alguna causa de la que no sea responsable el arrendador (por ejemplo, un terremoto) y por la declaración de ruina realizada por la administración competente.

### LA SUBROGACIÓN DEL CONTRATO:

La subrogación es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos los



derechos y deberes que poseía su anterior titular.

Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

## LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO:

Por cesión del contrato se entiende la transmisión que realiza el propietario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona. El subarriendo es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario. El inquilino sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando. En ambos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.

## LAS RECLAMACIONES:

En principio, todos los litigios judiciales que puedan plantearse respecto a cuestiones relacionadas con el contrato de alquiler (su duración, el incremento de la renta o de las cantidades asimiladas, etc) se tramitan en el procedimiento civil ordinario, a excepción de aquéllos que se detallan a continuación y que se tramitan por el llamado juicio verbal:

- En los que se solicite el desahucio (la expulsión del inquilino) por falta de pago de las rentas.

- En los que se solicite la extinción del contrato por el cumplimiento de su plazo de duración.
- Las reclamaciones por la falta de pago de la renta o cantidades asimiladas, independientemente de la cantidad que se reclame.

Debe tenerse en cuenta que los juicios de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas podrán archivarse si, antes del juicio, el inquilino paga al propietario o consigna notarialmente o en el juzgado o tribunal, el importe de las cantidades que se reclaman en la demanda y las que adeude hasta ese momento. Con este pago se enerva (detiene) la demanda de desahucio. No obstante, el inquilino no tendrá la oportunidad de enervar la acción de desahucio si ya hubiese hecho uso de esta posibilidad anteriormente o si el propietario le hubiese solicitado el pago de la renta mediante escrito fehaciente con al menos cuatro meses de antelación a la fecha de la presentación de la demanda.

## 2.3. Garantías y responsabilidades:

Las normas relativas al arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador. Por el contrario, las normas del arrendamiento de vivienda no se aplican a los contratos de arrendamiento de temporada, sea o no de verano.

# Administración Pública:

## 3.1 Subvenciones y ayudas:

### GOBIERNO DE ARAGÓN:

1. Ayudas para la rehabilitación de viviendas.
2. Ayudas para viviendas de promoción pública.
3. Ayudas para la adquisición de viviendas ya construidas.
4. Ayudas para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción.

### AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA:

1. Ayudas para el arrendamiento de viviendas para jóvenes.
2. Ayudas para la rehabilitación de viviendas.

## 3.2. Legislación vigente:

### LEGISLACIÓN GENERAL:

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. BOA nº156 de 31 de diciembre de 2003.

Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de



diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Decreto 80/2004, de 13 de Abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón. BOA nº46, de 21 de abril de 2004.

Orden de 8 de marzo, por la que se fijan los criterios para la aplicación de los artículos 37 y 50 del Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.



## LEGISLACIÓN SOBRE AYUDAS:

Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación y actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005. (BOE nº11, de 12 de enero de 2002).

Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, de modificación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y de creación de nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas. (BOE nº181, de 28 de julio de 2004).

Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005. (BOA nº71, de 19 de junio de 2002).

Decreto 177/2004, de 27 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 180/2002, de 28 de mayo, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo

para el periodo 2002-2005. (BOA nº88, de 28 de julio de 2004).


Orden de 4 de junio de 2002, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. (BOA nº71, de 19 de junio de 2002).

Orden de 28 de julio de 2004, de modificación de parámetros numéricos establecidos en el Decreto 180/2002, de 28 de mayo, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005. (BOA nº88, de 28 de julio de 2004).

Orden de 14 de julio de 2005, de modificación de parámetros numéricos establecidos en el Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005. (BOA nº90, de 27 de julio de 2005).

## Consejos Útiles

Tanto si la vivienda que desea comprar es nueva como si es de segunda mano es aconsejable que compruebe en el Registro de la Propiedad que dicha vivienda está debidamente registrada, que la persona que va a venderle la misma figura como propietario o titular registral en dicho registro y que sobre la casa no pesa ninguna carga de la que no estuviera informado previamente (ej.: hipotecas, arrendamientos...)

 Al visitar una **vivienda de segunda mano** es conveniente tener en cuenta los siguientes consejos:

- Si la vivienda tiene trastero, garaje u otras instalaciones anejas, no deje de visitarlos.
- Asegúrese de la superficie real de la vivienda: la que le indiquen, muchas veces incluirá participación en zonas comunes.
- Valore la iluminación y compruebe el funcionamiento de los servicios esenciales. Preste atención a la existencia de grietas, humedades o desperfectos.
- Visite la vivienda y su entorno a diferentes horas del día, durante distintos días de la semana.
- Desconfíe ante cualquier actitud o circunstancia que permita sospechar que la vivienda está habi-

tada por personas que desconocen la intención de venderla.

- Solicite información al conserje y/o vecinos sobre la vivienda, el edificio y las relaciones de vecindad.
- Solicite al presidente o administrador de la comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble, información sobre si el propietario está o no al corriente de pago de las cuotas de la comunidad y, lo que en su caso, adeuda, ya que quien adquiere la propiedad deberá pagar esas cuotas pendientes con el límite máximo de la anualidad en curso y la anterior.
- Compruebe en el Ayuntamiento si el vendedor ha satisfecho el Impuesto de Bienes Inmuebles y otros tributos de carácter municipal que afecten a la vivienda.


 Algunos **Consejos** para la compra de una vivienda nueva:

- La venta de una vivienda normalmente se basa en la figura del "cuerpo cierto", Usted compra el piso que visitó y, una vez firmado el contrato, no puede reclamar si descubre que tiene una superficie menor de la que figura en las escrituras o en el registro.



- Si el vendedor dejó sin pagar gastos de comunidad, recibos de contribución o deudas por hipotecas o cargas inscritas en el Registro, la Ley obliga al comprador a responder de ellos con cargo a la vivienda que ha comprado.
- El hecho de que la vivienda esté hipotecada o sujeta a otro tipo de cargas o limitaciones no constituye un impedimento para su adquisición, tan sólo exige que se pacte con detalle el procedimiento de su liberación y quién asume los costes correspondientes.
- Es muy probable que la nota registral revele la existencia de “afecciones fiscales”. No se alarme ante ello: la mayor parte de las fincas están sujetas a estas notas que no implican ninguna irregularidad ni le impiden obtener financiación hipotecaria.

No efectúe ningún pago sin firmar el correspondiente documento que determinará el consentimiento a la compra-venta, describirá la finca y sus anejos y fijará el precio. No acepte garantías de palabra o simples recibos.

 Cláusulas abusivas que puede encontrar en la compra de una vivienda nueva:

- Atribución al vendedor del derecho de interpretar o modificar unilateralmente el contrato.
- Inclusión de fechas de entrega meramente indicativas o condicionadas a la voluntad del promotor. No inclusión de la fecha de entrega.
- Declaraciones de conformidad por el comprador respecto a hechos o aspectos que no ha tenido oportunidad de conocer.
- Imposición al consumidor de la adquisición de bienes o servicios complementarios o accesorios no solicitados por él.
- Autorización al vendedor para incrementar el precio por conceptos que no impliquen prestaciones adicionales que pueda aceptar o rechazar libremente el comprador.
- Obligación del comprador de subrogarse o pagar un préstamo solicitado por el promotor.
- Obligación de pagar por reformas no acordadas previamente
- Cobro al adquirente de gastos administrativos o bancarios no generados por él.
- Renuncia del comprador respecto a su derecho a elegir notario.



## Preguntas más frecuentes

Algunas de las preguntas más habituales en materia de vivienda son:

1) **¿Me sirve una tasación de menos de tres meses para la solicitud de una hipoteca en otra entidad financiera?**

En principio, se entiende que la primera tasación debe servir a la otra entidad financiera. No obstante, puesto que la entidad puede no conceder el crédito por otros motivos, sería conveniente negociar con la misma.

2) **¿Me pueden pedir un aval en un contrato de alquiler? ¿Cuánto tiempo debe durar?**

Sí se lo pueden pedir, aunque no es obligatorio para el arrendador pedirlo. Dependerá de la confianza que el arrendador tenga en el arrendatario. En principio, el aval deberá coincidir con el plazo pactado en el contrato y suelen ser anuales y renovables.

3) **¿Puedo exigir factura a la agencia inmobiliaria cuando compro o alquilo?**

Es un derecho que tenemos como consumidores y se puede denunciar la falta de entrega de la misma ante la Inspección Provincial de Consumo, como una infracción en materia de consumo.

4) **¿El inquilino debe pagar todos los gastos de comunidad?**

Sólo debe pagar los que la ley le obliga a sufragar, que son los comunes, siempre que se hayan pactado. No deben pagarse los que devienen de la propiedad, como reparación de fachadas, tejados, etc.

5) **¿Cuántos meses de fianza me pueden pedir en un alquiler?**

La fianza es obligatoria y consiste en una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

6) **Cuándo se compra un piso, ¿quién elige al notario?**

Lo elige la persona que lo va a pagar y que suele ser el comprador.

7) **¿Cómo puedo saber cuántas alturas va a tener el edificio de al lado?**

A través de las Concejalías de Urbanismo, o bien de los sitios web de los consistorios aragoneses podemos consultar el número de alturas, según el Plan General de Ordenación Urbana o la Normativa Urbanística, que se van a construir en cada área de actuación.



8) ¿Debe pagar el inquilino el IBI (contribución) al propietario?

Si se ha pactado, sí. El propietario puede repercutir este impuesto al inquilino, pero debe mostrarle el recibo del pago.

9) ¿Debo subrogarme en la hipoteca que me contrata el constructor o promotor?

No tengo obligación. Si quiero, puedo pagar el precio en efectivo o buscar financiación en otra entidad sin tener que pagar por ello gastos derivados de la cancelación de la hipoteca del promotor constructor.

10) ¿Es abusivo que una agencia que me vende la casa me pida un porcentaje del precio de venta sin que se haya vendido la casa?

En principio, es una cláusula penal excesiva y podría ser corre-

gida por los tribunales o incluso pensarse que es abusiva si en un breve plazo se planteó la resolución del contrato sin haberse cumplido el objeto del mismo, es decir, su venta.

11) ¿Qué puedo hacer si el piso que compro mide más metros en el contrato de reserva que en la nota simple del Registro de la Propiedad?

El Código Civil le permite resolver el contrato y pedir la devolución del dinero siempre que la diferencia de superficie exceda del 10%. Si es inferior podrá pedir, sólo, una rebaja del precio.

12) ¿Debe pagar el inquilino el buzón de la casa cuando se cambia?

No, puesto que es un gasto que luego queda en poder de la propiedad al terminar el arriendo, y está vinculado a la misma.



## Páginas web de interés

---

[www.aragon.es](http://www.aragon.es) (Gobierno de Aragón)

[www.viviendaragon.org](http://www.viviendaragon.org) (Viviendas Protegidas de Aragón)

[www.savaragon.com](http://www.savaragon.com) (Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.)

[www.mviv.es](http://www.mviv.es) (Ministerio de Vivienda)

[www.smruz.es](http://www.smruz.es) (Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza)

[www.cipaj.org](http://www.cipaj.org) (Servicio de Juventud del Ayuntamiento de Zaragoza)

[www.ine.es](http://www.ine.es) (Instituto Nacional de Estadística)

[www.iaf.es](http://www.iaf.es) (Instituto Aragonés de Fomento)



## Definiciones

---

### LA AGENCIA INMOBILIARIA

Es el profesional dedicado a la intermediación inmobiliaria que vende los pisos o viviendas ya construidos o por construir del promotor a los compradores percibiendo por ello una comisión.

### EL CONSTRUCTOR.

Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

### EL DIRECTOR DE OBRA.

Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

### EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

### LA GESTORÍA.

Es el profesional dedicado a llevar a cabo, mediante un precio, la correcta gestión encargada y referente a la compra de la vivienda y normalmente también respecto de la hipoteca (compra, hipoteca, impuestos, etc.)

### LOS IMPUESTOS Y GASTOS.

Los primeros suponen un porcentaje del valor declarado, atendiendo a varios parámetros, que se debe pagar a un poder público cuando se cumple un determinado hecho que se fija por ley. Sin embargo, los gastos tienen un concepto más amplio y normalmente referidos a otro tipo de salidas de dinero asociadas a conseguir que la vivienda sea habitable (como por ejemplo las altas de los suministros).

### **EL NOTARIO.**

Es el funcionario encargado de dar fe pública al acto de la compraventa. Su función es redactar la escritura de venta conforme a lo indicado por las partes velando porque se cumpla la ley, pudiendo ser consultado con anterioridad por las partes.

### **EL PROMOTOR.**

Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

### **EL PROYECTISTA.**

Es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

### **EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

Es un organismo oficial donde se inscriben de forma temporal y por fincas registrales las escrituras de compraventa, asegurando al comprador su titularidad frente al resto por el principio de buena fe registral y salvo que diga lo contrario una resolución judicial.

### **LOS SEGUROS.**

Son contratos que se llevan a cabo con entidades aseguradoras para que ante un siniestro de cualquier tipo (daños, etc.) el patrimonio quede salvaguardado.

### **LOS SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS.**

Son los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.



# Dirección de la Oficina de Vivienda de Aragón

---

OFICINA DE INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA EN ARAGÓN

Espoz y Mina 6-4º, Zaragoza

Tfno. 976 29 76 38

Horario: 10.00 a 13.30 y de 17.00 a 19.00 horas

[info@aragonvivienda.com](mailto:info@aragonvivienda.com)

