

# Ocho puntos imprescindibles para comprar una vivienda

Cuando vaya a comprar una vivienda ha de seguir siempre unos pasos genéricos:

1- Ver realmente hasta cuánto nos podemos endeudar, lo normal es destinar un tercio de los ingresos totales a la hipoteca.

2- Definir las características de lo que estamos buscando en función de nuestras necesidades personales; zona donde estamos buscando, metros útiles que necesitamos, nº de habitaciones, altura del piso, ascensor, etc.

3- Tantear entre distintos bancos el tema de la financiación, viendo así las condiciones que nos propone cada entidad.

4- Buscar la vivienda, a través de internet en webs especializadas como picassa.com o a través de prensa escrita.

5- Si la venta es entre particulares es recomendable contar con un abogado, el cual le podrá asesorar, si la compra se realiza a través de una inmobiliaria, hágalo con una que le transmita confianza desde el principio.

6- El banco se encargará del tema de la tasación, para así estimar el valor de mercado y la viabilidad de la operación, una vez aprobada el banco le ingresará el importe solicitado.

7- Comprobar en el registro de la propiedad que el inmueble elegido está libre de cargas, si la carga es la hipoteca, no se preocupe ya que se puede cancelar el mismo día de la firma.

8- En la notaría se reunirán el comprador, el vendedor, el representante del banco y el notario el cual dará fe del cambio de titularidad de la vivienda, desde este momento ya es usted el propietario de esa vivienda con la ventajas y obligaciones que eso conlleva.

Es importante dentro de los puntos tratados desarrollar algunos en profundidad como puede ser: Banco, notario, que hacer después de la firma, el tema de los defectos ocultos y la comunidad.

**BANCO:** Es importante dejar claro los siguientes puntos: importe del préstamo, plazo de duración y periodicidad de pago de las cuotas, tipo de interés (si será fijo o variable), saber todo tipo de comisiones de gastos por parte del prestatario e importe de las cuotas periódicas. Entérese de cuál es el interés de demora en caso de que usted se retrase en una cuota; la cancelación anticipada total o parcial ¿que comisión tiene?

**NOTARIO:** A la hora de escriturar la vivienda tiene derecho a elegir notario y a comprobar la escritura del préstamo desde los tres días hábiles anteriores a la firma. Antes de la firma exigiremos el título de propiedad y comprobaremos en el registro de propiedad que la vivienda está inscrita a nombre del ven-

dedor, que dicha finca está libre de cargas (todo esto se comprueba mediante una nota simple). En caso de ser de obra nueva pediremos también la cédula de habitabilidad y la licencia de primera ocupación. El impuesto de bienes inmuebles es un impuesto municipal, por lo que usted debe comprobar en el ayuntamiento que no exista ningún recibo pendiente del último año (si está en plazo de pago antes de la fecha de la firma debe ir por cuenta del vendedor). Otro documento importante es el del certificado de comunidad el cual está firmado por el presidente de la comunidad o el administrador de la finca diciendo que con fecha de escritura, la vivienda se encuentra al corriente de pago en cuanto a la cuota mensual y posibles derramas.

La firma de la escritura de compraventa origina al comprador ciertos gastos como son el impuesto de transmisiones patrimoniales y el de actos jurídicos documentados.

**DESPUES DE LA ESCRITURA:** El notario, el día de la escritura deberá comunicar al registro de la propiedad por fax la escritura con los datos de la misma, así pues se realizará un asiento de presentación con una validez de 10 días hábiles, días en los cuales habrá que presentar en el registro una copia de la escritura de venta.

El comprador está obligado a comunicar al catastro el cambio de titularidad de la vivienda en un plazo de 12 meses desde la firma de la escritura de compra.

**DEFECTOS OCULTOS:** Son aquellos desperfectos existentes en la vivienda que no fueron manifestados e impiden o disminuyen el uso normal de la vivienda, de manera que el comprador, de haberlos conocido, no habría comprado la vivienda. En este caso, el vendedor deberá correr con los gastos aún no sabiendo que la vivienda tuviera esos defectos. Tiene un plazo de seis meses desde la entrega de la vivienda para reclamar.

**COMPRA A TRAVÉS DE UNA PROMOTORA:** Las promotoras deben poner al servicio de sus clientes datos como: nombre y razón social, domicilio, los datos de inscripción en el registro civil, planos de la vivienda, los datos del inmueble que constan en el registro de la propiedad y las condiciones generales del contrato.

**COMUNIDAD:** Al igual que era necesario el IBI y el certificado de comunidad, es importante tener una copia del estatuto de la comunidad de vecinos.

Envíe sus preguntas:  
Página al cuidado de  
Daniel Sagrado Jiménez  
picassa@picassa.com  
www.picassa.com  
912291483/84

