

¡¡EMANCÍPATE!!

Guía de vivienda y Emancipación joven



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

injuve

Edición
Instituto de la Juventud.
C/ José Ortega y Gasset 71
28006 Madrid.

Coordinación de la publicación:
José Alberto Crespo Jareño
Programa de Emancipación Joven. División de programas, Injuve.

NIPO: 802-10-020-X
Fecha de actualización: Julio/2012

Imprime: DIN Impresores, S.L.

La publicación “¡Emancípate!! Guía de vivienda y emancipación joven”, es una publicación de carácter divulgativo, por lo que para informaciones de carácter específico recomendamos acudir a los diversos textos legales vigentes.



Agradecimientos

Esta guía ha sido elaborada con la indispensable colaboración de la Entidad Provivienda en el marco de la colaboración establecido por ambas Instituciones entorno al programa de emancipación joven.

De igual forma es de destacar la importancia de las aportaciones teóricas aportadas por el Observatorio de la Juventud de España para la realización de la presentación de esta publicación.

Presentación

La emancipación es una de las principales reivindicaciones de las personas jóvenes que viven en España. Vivir de manera autónoma, independiente, libre se ha convertido en la piedra filosofal de las políticas de juventud de nuestro entorno.

La autonomía esta directamente vinculada con el poder adquisitivo, con los ingresos, donde el Estado del Bienestar y en especial las políticas sociales y de empleo, son determinantes para facilitar el acceso de los jóvenes a una vida autónoma.

Desde hace más de una década tiene especial presencia en los datos y reflexiones sobre la juventud y, como consecuencia, en la opinión pública, el importante retraso en la emancipación que viene afectando fuertemente a las últimas generaciones de jóvenes en nuestro país.

En el primer Informe Juventud en España, correspondiente a 1984, aparecía ya el concepto de emancipación juvenil vinculado a la imperiosa necesidad de inserción laboral que requería la gente joven, en momentos difíciles en los que el paro se ensañaba contra ellos y, sobre todo, contra ellas.

Una década después el Injuve llevó a cabo una investigación monográfica (Garrido/Requena "Emancipación de jóvenes en España". 1995) en la que se ampliaba el análisis a la perspectiva longitudinal y se sentaban nuevas bases conceptuales y metodológicas al respecto.

Desde la vertiente evolutiva se señalaban en el estudio dos generaciones precedentes, que tuvieron también especiales dificultades de emancipación durante el siglo pasado. La primera fue la nacida a principios de los años 20, que padeció, en edad de juventud, la convulsión de la guerra civil. Posteriormente la generación compuesta por quienes nacieron en la segunda mitad de los 50 y principios de los 60, se topó en edad de juventud con el inicio de las crisis económicas del petróleo del 73 y del 79.

Esta vez las dificultades para lograr la autonomía económica y la emancipación joven se vieron agravadas por causas demográficas: las cohortes de edad que formaban esta generación eran muy extensas en número, por efecto de la explosión demográfica que vivió nuestro país con cierto retraso respecto del baby-boom en USA y en otros países occidentales. Por el contrario, la generación del 68 -es decir quienes nacieron en los cuarenta y principios de los cincuenta-, no sólo es emblemática por razones socioculturales, sino que, en nuestro país, "presenta la emancipación más completa y temprana durante el siglo" (Garrido/Requena. 1995).



Hace apenas una década -finales del siglo pasado y comienzos de éste-, empiezan a manifestarse los primeros cambios en las composiciones familiares de origen y de quienes consiguen emanciparse para constituir nuevas familias. Estos cambios coinciden en esta ocasión con la disminución del peso demográfico de la juventud en nuestro país. Las familias españolas de clases medias reflejan en esos momentos “pactos de convivencia” que pretenden asegurar, por parte de sus componentes, un tránsito a la autonomía y a la emancipación lo menos traumático posible para quienes salen del hogar familiar y sin excesiva pérdida de calidad de vida. En esos pactos se incluyen modelos diversos de trayectorias de inserción social y laboral (por ejemplo, las ‘yo-yo’, que hacen referencia a las salidas frustradas y consiguientes retornos).

Es en el Informe de la juventud en España (IJE) de 2004 cuando se detecta el inicio de la reducción del porcentaje de jóvenes (entre 15 y 29 años) que vive en casa de los padres, tras una larga serie de ascensos que se estabilizan en el 77%, tanto en el IJE1996 como en el IJE2000. La cifra cae al 69% iniciando una etapa favorable a la emancipación de la gente joven como efecto del periodo alcista en la economía de nuestro país, tendencia que se consolida en el IJE2008, con una caída hasta el 63%, justo antes del inicio de la crisis económica.

La coyuntura desfavorable actual no recoge aún el posible crecimiento de jóvenes dependientes de la economía familiar, aunque, dado que los momentos de economía en recesión y consecuente retracción del mercado del empleo afectan de modo intenso a la población más joven, es previsible que las cifras de emancipación inicien un retroceso inminente. Es obvio que el retorno de las altas tasas de paro juvenil sumado al incremento de los precios de la vivienda en los últimos quince años, vuelve a provocar una situación de grave dificultad para la autonomía y la emancipación de quienes componen la actual generación joven en nuestro país. Es un retraso que se da también en otros países de la UE, aunque de modo desigual y con menor intensidad.

El Instituto de la Juventud, consciente de esta problemática desarrolla desde hace más de quince años el programa de bolsa de vivienda joven en alquiler. Este programa ha facilitado la interrelación de miles de propietarios y jóvenes, dinamizando el mercado del alquiler joven, reduciendo los costes del alquiler para las personas jóvenes, y facilitando la seguridad jurídica y de cobro de los propietarios.

En esa misma línea, el INJUVE, en el año 2005, puso en marcha el Programa de Emancipación Joven que tiene como objetivo principal facilitar a los y las jóvenes el acceso a un empleo y una vivienda en condiciones dignas y de calidad, a través de un servicio público y gratuito gracias a la colaboración de las Comunidades Autónomas, las Ciudades de Ceuta y Melilla, y diferentes entes locales.

La publicación de “¡Emancíparate!! Guía de vivienda y emancipación joven”, supone un paso más a favor de las políticas de emancipación joven y del acceso a la vivienda. Este recurso, pretende ser un cuaderno de bitácora sobre los primeros pasos para acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler para las personas jóvenes.

EL ALQUILER DE LA VIVIENDA	7
Recomendaciones previas	7
Partes que intervienen en la celebración del contrato	7
Gastos que origina el contrato de arrendamiento	8
La duración del contrato de arrendamiento	9
La renta: determinación y actualización	10
Gráfico dinámico actualizable con la evolución del IPC	11
Gastos repercutibles al arrendatario (*)	12
Cesión del contrato, subarriendo y subrogación	12
Fianza arrendaticia	14
Otras Garantías para el arrendador: Acales y Fianzas Personales	14
Las obras	15
Alquiler de viviendas sujetas a algún régimen de protección	16
Finalización del contrato	17
Derecho de adquisición preferente	18
Alquiler con opción a compra	18
Ventajas Fiscales	19
Reducción por arrendamiento de vivienda	19
COMPRA DE VIVIENDA	20
Observaciones previas	20
Tipos de Vivienda	20
Vivienda Protegida	21
La reserva o señal	21
El precontrato	22
El contrato de compraventa	22
La escritura pública. Notario y Registro	23
Impuestos y gastos	23
Las reclamaciones	25
Ventajas Fiscales	26
FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA	31
Préstamos Hipotecarios	31
Elementos determinantes del coste del préstamo:	31
Capital a pedir prestado	31
Tipos de interés	32
Comisiones	33
El sistema de amortización	35
Gastos de constitución de la hipoteca	36
Pasos en la contratación de los préstamos hipotecarios a través de entidades de crédito	36
Información precontractual	36
Ficha de información precontractual	37
Ficha de información personalizada	37
Operaciones previas a la emisión de la oferta vinculante	37



Oferta vinculante	38
Novación y subrogación	39
Documentación que exigen las entidades para solicitar un préstamo hipotecario	39
Pasos en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios a través de entidades no financieras	40
Ventajas fiscales	42
COOPERATIVAS DE VIVIENDA	44
¿Qué es una cooperativa de vivienda?	44
Funcionamiento	44
Ventajas e inconvenientes	44
Derechos y obligaciones del socio cooperativista	45
Transmisión	46
Otros aspectos de la Cooperativa	46
PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2009-2012 -AYUDAS A LOS JÓVENES PARA EL ALQUILER O LA COMPRA DE VIVIENDA	47
Fundamentación	47
Fomento del alquiler y ayudas	48
Cuantía y gestión de la ayuda	48
Ayudas para adquisición de vivienda	49
Ayudas para la financiación de la adquisición de vivienda	51
Ayudas estatales directas a la entrada (AEDE)	53
Ayudas a la rehabilitación	54
Renta Básica de Emancipación	56
Aranceles	59
AYUDAS DE LAS CC.AA PARA EL ALQUILER O COMPRA DE VIVIENDA	61
GLOSARIO	64
ENLACES DE INTERÉS	70
Oficinas Liquidadoras ITP	70
Cooperativas	72
Fianza	73
LEGISLACIÓN	76
Legislación	76

Recomendaciones previas

Si pretendes alquilar una vivienda o solventar alguna duda, respecto a los derechos y obligaciones que pueden derivarse de tu contrato de alquiler, siempre que lo hayas firmado con posterioridad al 1 de enero de 1.995, debes tener en cuenta las normas contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

A efectos de la aplicación de la citada Ley, se entiende por **arrendamiento de vivienda**, el contrato que se formaliza sobre una edificación habitable cuya finalidad es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

A la hora de suscribir un contrato de arrendamiento deberás tener en cuenta que:

- Es conveniente que el contrato se formalice por **escrito**. No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto; basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respecto; aún así, y para facilitar, en parte, esta labor, existe un 'contrato-tipo', de venta en estancos, con cuya adquisición se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Este modelo no recoge los posibles acuerdos, sino los datos de identificación de la finca, las partes que intervienen, la renta y la duración.
- Hay determinados aspectos del contrato de arrendamiento, que pueden pactarse por las partes, como por ejemplo, quién paga los gastos por servicios con que cuente el inmueble, la cuota por Comunidad de Propietarios o el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Podemos solicitar información acerca de la situación de la vivienda en el Registro de la Propiedad del lugar donde esté situado. De esta manera, confirmaremos la titularidad de la vivienda y si la misma se encuentra sometida a algún régimen de protección jurídica.
- La Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) establece ciertos mecanismos de protección, especialmente dirigidos al arrendatario, quizá como figura más vulnerable en esta relación. Por ello, regula la nulidad de aquellas estipulaciones que modifiquen, en perjuicio del arrendatario, las normas establecidas en esta Ley para los arrendamientos de vivienda, excepto en los casos en los que la propia norma expresamente lo autorice.
- A la hora de formalizar el contrato de arrendamiento es conveniente especificar que el domicilio de la vivienda arrendada es el que se tendrá en cuenta a efectos de actos de comunicación con el fin de facilitar las notificaciones en caso de procedimiento de judicial.

Partes que intervienen en la celebración del contrato

En la celebración del contrato de arrendamiento intervienen dos partes:

- **Parte arrendadora:** Es la parte que se obliga a dar el goce o uso de una cosa, en este caso una vivienda, por tiempo determinado, a cambio de recibir el precio o renta pactada. Normalmente esta parte ostenta un derecho de propiedad, pero también pueden ser arrendadores, los usufructuarios, los titulares de la patria potestad, los representantes legales de personas jurídicas, etc.

- **Parte arrendataria:** Es la parte que se obliga a pagar la renta pactada al arrendador a cambio de usar o gozar de una cosa, en este caso, la vivienda, por tiempo determinado. También se le denomina “inquilino”.

Gastos que origina el contrato de arrendamiento

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

El contrato de arrendamiento es una operación onerosa sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El **obligado al pago es el arrendatario**, aunque el arrendador se convierte en responsable subsidiario si hubiere percibido la primera mensualidad de renta, sin exigirle al arrendatario el abono del impuesto.

<i>Euros</i>	
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante	0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.

Salvo que la Comunidad Autónoma hubiese aprobado otra tarifa, podrá satisfacerse la deuda tributaria, mediante la utilización de **efectos timbrados en el estanco o liquidarse directamente mediante ingreso en la Delegación de Hacienda del lugar que nos corresponda**, en plazo, normalmente, de 30 días hábiles desde la firma del contrato, según la siguiente escala:

Inscripción en el Registro de Propiedad

Para que el contrato de arrendamiento acceda al Registro de la Propiedad, es necesario elevarlo a Escritura Pública, ante Notario. Los gastos de escrituración serán de cuenta del arrendatario.

La inscripción del contrato de arrendamiento es útil cuando la duración pactada es a largo plazo, o incluso, frente a situaciones jurídicas controvertidas en que el arrendatario se verá afectado de una u otra manera, según conste o no inscrito su contrato.

Formalización del contrato de arrendamiento

Como ya hemos dicho, es conveniente que la relación que nace de un arrendamiento se formalice por escrito. A este respecto se refiere el artículo 37 de la ya citada L.A.U. Es aconsejable que un profesional nos asesore y nos redacte su clausulado. El pago de estos honorarios no está regulado por ninguna norma, por lo que, en la práctica, suele pagarse a medias entre ambas partes.

La duración del contrato de arrendamiento

La **duración** del contrato de alquiler se pacta libremente entre las dos partes que intervienen en su formalización. No obstante, 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 intención de continuar en la vivienda alquilada.

Transcurrido el plazo de los 5 años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre que lo **preavise** al arrendatario con un mes de antelación.

Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se **prorroga** por otros **3 años** más, salvo que sea el inquilino el que comunique al propietario su voluntad de no renovar el contrato. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Por tanto, el propietario está legalmente obligado a la prórroga del contrato de arrendamiento hasta alcanzar los primeros cinco años. Esta situación tiene una excepción: que el arrendador haya manifestado, expresamente en el contrato, que necesitará ocupar la vivienda antes del transcurso de este tiempo, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial y debe señalar la causa que lo motiva.

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos establece un régimen especial para los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas se considerarán contratos de arrendamientos de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18.

La renta: determinación y actualización

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 pacto en contrario, el pago de la renta es **mensual** y debe realizarse por anticipado dentro de los **7** primeros días de cada mes.

Recibo de pago

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario un **justificante** o recibo del pago de la renta, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario).

Actualización de la Renta

Para su **actualización**, 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; así, la renta se incrementará si sube el IPC o disminuirá si éste lo hace. Esta actualización puede solicitarse por el arrendador o por el arrendatario.

La **actualización** de la **renta** se efectúa una vez transcurrido un año de vigencia del contrato, mediante una sencilla operación, que consiste en multiplicar el importe de la renta por la variación porcentual experimentada por el I.P.C. en los doce meses anteriores a la fecha de actualización del contrato, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del mismo.

La renta actualizada será **exigible** a partir del mes siguiente a aquel en que el propietario comunique al inquilino el importe de la actualización.

Durante los 5 primeros años las partes están obligadas a mantener este sistema de actualización; a partir del 6º año la renta se actualizará conforme hayan **pactado** las partes en el contrato de arrendamiento; si no hubiesen manifestado nada al respecto, se seguirá aplicando el I.P.C.

Gráfico dinámico actualizable con la evolución del IPC

MES	IPC
Enero	3,1
Febrero	3,3
Marzo	3,4
Abril	3,5
Mayo	3,1
Junio	3,1
Julio	3,3
Agosto	3,3
Septiembre	3,7
Octubre	3,5
Noviembre	3,4
Diciembre	3,7

MES	IPC
Enero	4,2
Febrero	...

Ejemplo:

Si tu contrato se firmó en septiembre de 2.004, debes tomar como referencia la variación porcentual del I.P.C. experimentada en el período comprendido entre Agosto de 2004 a Agosto de 2005. De esta manera:

Renta antes de actualizar = 400 euros

I.P.C. = 3,3%

Renta actualizada exigible a partir de Septiembre de 2005 = 413,20 euros

En el siguiente enlace podrás calcular el IPC que debes aplicar para la actualización de renta de tu contrato:

<http://www.ine.es/cgi-bin/calcula>

Gastos repercutibles al arrendatario (*)

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Es un tributo de carácter municipal que grava la propiedad, tanto del suelo como del vuelo. Su repercusión al inquilino se puede pactar libremente por las partes contratantes. Es aconsejable que lo pague el propietario; en principio, porque como ya hemos dicho, es un impuesto que grava la propiedad, y en segundo lugar, porque con independencia del pacto que pueda suscribirse, el mismo, no afecta a la Administración, que a efectos de reclamación, se dirigirá siempre al sujeto pasivo del mismo, que es el propietario.

Comunidad de Propietarios

Si se acuerda que este gasto se repercuta al inquilino, debe recogerse por escrito, determinando su importe anual y mensual. Durante los cinco primeros años, la revisión por este concepto, sólo podrá hacerse anualmente y no podrá exceder del doble de aquél en que pueda incrementarse la renta. Con independencia de este acuerdo, en caso de impago, la Comunidad de Propietarios, se dirigirá contra el propietario.

Gastos de Suministros

Como luz, teléfono, agua, gas..., que se individualicen mediante aparatos contadores, serán de cuenta del arrendatario.

Tasa de Basuras

Esta tasa se puede repercutir al arrendatario al ser un servicio prestado para la retirada de la basura generada por el arrendatario. Actualmente puede darse el caso de estar ante una Tasa que no existía en el momento de arrendar y que no se ha recogido nada en el contrato de arrendamiento. La Doctrina está a favor de repercutir esta Tasa, pues se debe acudir a la causa de la misma, que no es otra que la recogida de basuras generada por las viviendas y locales, siendo lógico y justo que paguen los que depositan los desperdicios y se benefician de su retirada, esto es, aquellos que ocupan la finca.

**Es conveniente que en el recibo de pago se especifiquen, separadamente, las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago.*

Cesión del contrato, subarriendo y subrogación

Cesión

La **cesión del contrato** conlleva la transmisión por el arrendatario de sus derechos y deberes, lo que en la práctica significa que el contrato de arrendamiento pasa a una tercera persona. (*)

Subarriendo

El **subarriendo** es el arrendamiento que realiza el inquilino, de una parte de la vivienda de la que él disfruta a favor de otra persona.

El arrendatario sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y únicamente durante 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 los dos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, el propietario debe prestar su consentimiento por escrito.

Subrogación

La **subrogación** supone la **sustitución** de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, de modo que si te subrogas adquieres todos los derechos y deberes que poseía el anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

Se produce la **subrogación de la parte arrendadora** cuando ésta vende a una tercera persona la vivienda arrendada. En este caso, el adquirente está obligado a respetar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, que permanecerá en vigor hasta que transcurra el período de duración mínimo de cinco años.

La subrogación en la posición del **inquilino** se produce cuando fallece éste.

Hay que tener en cuenta, que el **fallecimiento** del **inquilino** no conlleva, necesariamente, la extinción del contrato de arrendamiento dado que pueden **subrogarse** en el mismo:

- El cónyuge o persona que conviviera de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge.
- Los descendientes sujetos a patria potestad o tutela.
- Los ascendientes
- Los hermanos.
- Otros parientes hasta el tercer grado colateral, tíos y sobrinos, con una minusvalía igual o superior al 65%.

Se exige, como regla general, la convivencia con el arrendatario de, al menos dos años, excepto en el caso de cónyuges o parejas que tengan descendencia común, que no será preciso.

El contrato se extingue si no existe ninguna de estas personas.

Cabe la posibilidad de subrogarse en la posición del arrendatario titular del contrato en caso de **separación, divorcio o nulidad**, así como en caso de **desistimiento** de éste siempre y cuando, el cónyuge no titular del contrato de arrendamiento manifieste al arrendador su intención de subrogarse en el mismo.

Fianza arrendaticia

A la hora de formalizar un contrato de arrendamiento de vivienda y por imperatividad de la Ley de Arrendamientos Urbanos, estás obligado a dejar en depósito al arrendador, una cantidad en metálico equivalente a una mensualidad de la renta pactada, que se denomina fianza.

Esta cantidad permanece inalterable durante los cinco primeros años de vigencia del contrato.

La fianza arrendaticia sirve para sufragar, al término del contrato, todas aquellas obligaciones asumidas por el arrendatario que tengan una traducción económica. Por ejemplo: suministros pendientes de abono, posibles desperfectos o impagos de rentas.

El arrendador tiene la obligación de devolverte la totalidad de la fianza o la cantidad resultante si parte la aplicó a su finalidad, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de terminación del contrato. Si no la hubieses recibido en dicho plazo, devenga el interés legal del dinero.

También puede darse el supuesto de que el importe de la fianza que obra en poder del arrendador no sea suficiente para cubrir esas posibles eventualidades, por lo que tendría derecho a reclamarte la diferencia.

La fianza debe depositarse, en el Organismo público que tenga asumida dicha competencia.

Se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad.

El ingreso de la fianza se realiza por el arrendador o subarrendador, a través de transferencia bancaria, adjuntando, normalmente, copia y original del contrato de arrendamiento y copia y original del Documento Nacional de Identidad.

Otras Garantías para el arrendador: Avaluos y Fianzas Personales

La Ley de Arrendamientos Urbanos faculta a las partes para pactar cualquier tipo de garantía que asegure el cumplimiento, por el arrendatario, de sus obligaciones arrendaticias. Los propietarios se han vuelto muy cautos, en parte, por la lentitud de los procedimientos judiciales asociados a los incumplimientos derivados de un contrato de arrendamiento, por lo que, últimamente, exigen más garantías a sus inquilinos.

El aval bancario es una herramienta de garantía, ejecutable según proceda en acuerdo bilateral, pero que implica disponer de una cantidad de dinero líquido, que queda a disposición de la entidad bancaria concedente del aval y que además te acarrea unos costes mensuales o trimestrales.

El banco suele cobrar el 1% al principio (incluyendo gastos de apertura, notario, etc...), y después en torno a un 0.75% ó 1% trimestralmente, aproximadamente.

Pasos a seguir para solicitar un aval:

- Debes ir a tu Banco o Caja; te exigirán que ingreses la misma cantidad de dinero que el importe del aval, aunque en ocasiones, te piden una cantidad mayor para cubrir los intereses y gastos del mismo..
- Es habitual que el Banco imponga su modelo de aval con la cantidad y duración acordada.
- Una vez aprobado el aval, los Bancos suelen proponer que incluyas el dinero del aval en un fondo de inversión de poco riesgo para que te rentabilice un interés.
- Formalizado el aval, el arrendatario tendrá que firmarlo ante el Notario que el Banco te indique. En la comisión del aval el Banco te incluye ya los gastos del Notario.

A la hora de firmar el contrato debes entregar al arrendador el Documento original del aval bancario, quedándote con una copia del mismo; una vez resuelto el contrato de arrendamiento el propietario debe devolverte el documento original para liberarte de tus obligaciones frente al Banco.,

La fianza personal

Es un contrato de garantía personal, que regula el Código Civil, en virtud del cual un tercero se compromete a responder ante el arrendador en caso de que incumplas las obligaciones legales o pactadas, derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda.

En el caso de que el arrendador te exija formalizar un documento de fianza personal, debes presentar una persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza.

Las obras

Obras de conservación necesarias

El propietario de la vivienda está obligado a realizar las reparaciones necesarias, sin elevar por ello la renta, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, a fin de servir al uso convenido, con las siguientes **excepciones**:

- Que el deterioro sea imputable al arrendatario.
- Que los daños impliquen la destrucción de la vivienda arrendada por causa no imputable al arrendador (incendio, inundación, terremoto)

Si estas obras duran más de veinte días, se disminuye la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

Cuando las obras deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, puedes efectuarlas, siempre que se lo comuniques al propietario, teniendo derecho a que éste te restituya su importe.

Obras de mejora

Son aquellas que pueden suponer mayor comodidad en los servicios de que dispone la vivienda, o mejorar los existentes, o incluso la creación de otros nuevos. Pueden afectar a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino la intención de llevar a cabo tales obras con, al menos 3 meses de antelación al comienzo de las mismas, especificando el objeto de las obras, su duración y coste previsible.

El arrendador que haya efectuado obras de mejora no puede incrementarte la renta dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato.

Si te ves obligado a soportar una obra de mejora, igualmente tienes derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que te veas privado, así como a la indemnización de los gastos que las obras te obliguen a efectuar.

Alquiler de viviendas sujetas a algún régimen de protección

Este tipo de viviendas pueden ser de dos tipos:

- De **promoción pública**, son aquellas que impulsan, programan y financian las administraciones públicas.
- De **promoción privada**, son aquellas que impulsan, programan y financian otros agentes, distintos de las administraciones públicas. En ocasiones se promueve bajo la figura jurídica de cooperativas de viviendas o comunidades de propietarios.

A su vez, tenemos que distinguir según que la vivienda se haya promovido en régimen de compra-venta o en régimen de alquiler.

Vivienda protegida en régimen de compra-venta

Si la vivienda la promueve un particular en régimen de venta, el hecho de que haya recibido ayudas públicas, la somete a una serie de prohibiciones y limitaciones a la hora de disponer. Así, es frecuente que se establezca que, durante un determinado plazo, deben destinarse a vivienda habitual del adjudicatario, no estando permitido su arrendamiento. Una vez transcurrido dicho plazo, el propietario puede arrendarla teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

- El precio máximo de renta que puede exigir está determinado por unos módulos que fija el Organismo público que en cada Comunidad Autónoma tenga asumidas las competencias en materia de vivienda. El arrendador no podrá arrendarlas a precio libre.
- El precio del módulo multiplicado por el número de m² útiles, nos dará el precio por el cual podremos alquilar la vivienda.
- La revisión de la renta, cualquiera que fuere la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del I.P.C.

- El contrato de arrendamiento de vivienda protegida debe contener unas **cláusulas específicas obligatorias**, cuyo contenido facilita la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Si bien, es necesario consultar la normativa autonómica referente a vivienda protegida, puesto que las CC.AA han asumido competencias en esta materia; en su defecto se aplicará, subsidiariamente, lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U).
- Existe obligación de visar estos contratos; es decir, se exige su presentación ante el órgano competente en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma para comprobar que se han incorporado las cláusulas obligatorias y que el precio estipulado de renta entra dentro de los límites marcados por la Administración.
- Cualquier persona podría arrendar este tipo de viviendas.

Vivienda protegida en régimen de arrendamiento

Actualmente existen viviendas protegidas de nueva construcción de promoción pública o privada en régimen de arrendamiento, como medida para fomento del alquiler, especialmente, dentro de determinados colectivos, entre ellos, los jóvenes.

La formalización del contrato de arrendamiento recoge las características señaladas en el apartado anterior (renta, contrato visado, etc)

En este caso, los arrendatarios que quieran acceder a este tipo de viviendas, deben reunir determinados requisitos, especialmente, de ingresos; hay que consultar los que exige el actual Plan de Vivienda 2009-2012 del Ministerio de la Vivienda, y los posibles Planes Autonómicos.

Estas viviendas quedan vinculadas al régimen de arrendamiento, diez o veinticinco años, en función del plazo de amortización del préstamo cualificado. Transcurrido este período, el arrendador podrá disponer libremente de ellas.

Vivienda protegida en régimen de arrendamiento con opción a compra

Promoción de viviendas destinadas a este régimen durante 10 años; Podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra. En cuyo caso, el arrendatario puede adquirirla hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.

Del precio de venta se deduce, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las CC.AA y Ceuta y Melilla. Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el Plan de Vivienda 2009-2012 no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas.

Finalización del contrato

Una de las causas más habituales de extinción del contrato de arrendamiento es el **transcurso del plazo pactado** o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

También el acuerdo de las partes puede poner término al contrato, aunque no haya vencido el plazo contractual. En este supuesto, es conveniente formalizar un documento de Resolución de contrato, donde las partes acuerdan, entre otros extremos, sobre liquidación de gastos y aplicación de fianza.

Finalmente, la L.A.U. permite poner término al contrato cuando se produce algún incumplimiento contractual; en este caso, puede haberse originado por el propietario (por ejemplo porque no realiza las reparaciones necesarias en la vivienda) o por el inquilino (no abona la renta o realiza actividades molestas). Será necesario, si no hay acuerdo, utilizar la vía judicial para la resolución del contrato.

Derecho de adquisición preferente

Si el propietario de la vivienda que tienes arrendada pretende **venderla**, está obligado legalmente a ofrecértela, indicándote, por escrito las condiciones de la transmisión, entre ellas, el precio.

Si estás interesado, podrás ejercer sobre la misma el derecho de adquisición preferente o de **tanteo** y dispondrás de un plazo de **30 días** para comunicar tu decisión de comprar.

Si no te interesa, el propietario, transcurrido ese plazo, podrá hacer el ofrecimiento de venta a cualquier otra persona. Ahora bien, si la vende sin haberte hecho el ofrecimiento o a un precio inferior al que te comunicó o incumple cualquiera de los requisitos de la venta, podrás impugnarla y adquirirla en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero. En esto consiste el **derecho de retracto** y el inquilino podrá ejercerlo en un plazo de **30 días** desde que se le notifique la venta de la vivienda.

Alquiler con opción a compra

El derecho de opción supone una especie de “plus” en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario y que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado.

Este tipo de contrato no dispone de una cobertura legal. Es importante determinar en el contrato de arrendamiento con opción de compra la **duración de la opción**; ésta podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará, necesariamente, en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

Hay que pactar si la totalidad de las cantidades desembolsadas en concepto de renta hasta el momento del ejercicio de la opción se imputan al precio de compra del inmueble o sólo una parte. Dicho precio se abonará, íntegramente, en la fecha en que se ejerza el derecho de opción a compra.

La renta satisfecha por el arrendatario está sujeta al IVA al 7% en el caso de vivienda de obra nueva.

En los Planes de Vivienda Autonómicos y como hemos visto en el actual Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, se recoge como protegida, entre otras actuaciones, el arrendamiento con opción a compra. La duración y condiciones del ejercicio de la opción, variará en función del Plan.

Ventajas Fiscales

En la Ley 35/2006¹ del I.R.P.F se introdujo esta deducción por arrendamiento de vivienda habitual que se aplicará sobre la cuota íntegra estatal del impuesto. La deducción consiste en la cantidad resultante de aplicar el 10,05 % de las cantidades satisfechas en el periodo por el alquiler de la vivienda habitual siempre que la base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales.

La base máxima de esta deducción será de:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por el 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

Algunas Comunidades Autónomas ofrecen ya estas deducciones, la deducción por arrendamiento de vivienda habitual a aplicar sobre la cuota íntegra estatal del impuesto (10,05%) es compatible con las deducciones existentes en las CC.AA que se aplican sobre la cuota íntegra autonómica. Todo ello siempre y cuando se reúnan los requisitos exigidos para la aplicación de las mismas.

En la actualidad muchas Comunidades Autónomas tienen prevista una deducción en el I.R.P.F por arrendamiento de vivienda habitual para menores de 35 años.

Reducción por arrendamiento de vivienda

Con efectos desde 1 de enero de 2011, la Ley de Presupuestos Generales para 2011 modifica el apartado 2 del art.23 de la Ley 35/2006 de 28 de noviembre de I.R.P.F, que queda redactado en los siguientes términos:

- En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto que debe declarar el arrendador, se reducirá en un 60 %. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.
- Dicha reducción será del 100 %, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, en la forma que reglamentariamente se determine, el cumplimiento de estos requisitos.

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en este número 2.^º

En contratos anteriores a 1 de enero de 2011 la edad del arrendatario se ampliará hasta la fecha en que cumpla 35 años a efectos de la aplicación de la reducción del 100 por 100.

¹ Añadido por Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2008. Redacción según Ley 39/2010 de 22 de Diciembre, de PGE para el año 2011.

COMPRA DE VIVIENDA

Observaciones previas

Antes de firmar un contrato o precontrato de compraventa, debes pedir al vendedor copia de la escritura que le acredite como propietario del piso o solar.

Es aconsejable, también, acudir al **Registro de la Propiedad**, donde consta toda la información relativa a constitución, transmisión y extinción de derechos reales que pueden recaer sobre una finca, como las hipotecas u otras cargas. De existir cargas, puedes o debes, según los casos, acordar con el vendedor la cancelación de las mismas. Respecto a la hipoteca puedes pedir que el propietario la cancele o subrogarte, si las condiciones te pueden interesar.

Los datos que debes conocer son los relativos a identificación del propietario o copropietarios, la superficie del inmueble o solar, la cuota de participación del piso en la contribución a gastos comunes, si está hipotecada o tiene otro tipo de cargas y, por último, si es de edificación libre o sometida a algún régimen de protección.

Tipos de Vivienda

Vivienda Nueva

En el caso de que estés buscando una vivienda nueva puedes encontrarte dos posibilidades:

- **Vivienda en construcción o sobre plano.** Puesto que no puedes comprobar su acabado debes exigir junto a la copia del contrato de compraventa, un **Plano** concreto de la vivienda con su correspondiente **Memoria de calidades** cuanto más exhaustiva mejor, porque también forman parte del contrato.
- **Vivienda ya construida.** En este caso puedes comprobar por ti mismo, las características y calidades de la vivienda, aunque no las de la propia edificación. El promotor o vendedor deberá entregarte la Licencia de Primera Ocupación que en su día él obtuvo o la Cédula de Habitabilidad, así como los **certificados** que garantizan que las instalaciones de electricidad, cableado, agua... etc. se adecuan a la normativa vigente.

Acudir a una empresa promotora es el medio habitual de conseguir una vivienda nueva. Otra opción son las **inmobiliarias** o los **Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**, profesionales colegiados que pueden intervenir como mediadores en la compraventa de una vivienda; su mediación supone un gasto añadido ya que hay que abonar una comisión.

Agruparse en cooperativas o comunidades de propietarios para conseguir una vivienda, es otra opción.

Vivienda de Segunda Mano

Para adquirir una vivienda de segunda mano, puedes acudir a un particular, con lo que te ahorrarás algunos gastos o utilizar los servicios de una agencia inmobiliaria que se encargará de tramitar toda la operación.

Debes solicitar una “**nota simple**” en el Registro de la Propiedad. En la Nota Simple figurará, además, de una breve **descripción** de la vivienda, quién es el **propietario** y las **car-gas** que, en su caso, existen. También es conveniente cerciorarse de que la vivienda no está arrendada.

Pregunta al Presidente o Administrador de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece el inmueble, si la vivienda está o no al corriente del pago de las cuotas de comunidad y derramas o si tienen previsto efectuar alguna obra importante en el inmueble.

Tendrás que verificar, igualmente, si el vendedor ha satisfecho el Impuesto de Bienes Inmuebles.

- Tanto en compra de vivienda nueva como de segunda mano, solicita la **acreditación** de la persona que te vende la vivienda, (promotor, particular, agente de la propiedad inmobiliaria), para posibles reclamaciones.

Vivienda Protegida

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección, son aquellas calificadas previamente por la administración y sometidas a una serie de limitaciones impuestas por la normativa que las regulan. Éstas se justifican desde el momento, en que el adquirente de las mismas, se beneficia con una serie de ayudas públicas para su adquisición.

Las viviendas de protección oficial, tipología que existe a nivel nacional, se caracterizan por lo siguiente:

- Su superficie útil no puede superar los 90 m²,
- Su precio de renta y venta, está legalmente determinado.
- Los titulares o adjudicatarios de dichas viviendas, no deben superar determinado límite de ingresos económicos.

A su vez, las viviendas de protección oficial (V.P.O.) pueden ser de dos tipos:

- V.P.O. promoción pública, si es la propia Administración la que impulsa, programa y financia su construcción para un determinado sector de la población.
- V.P.O. promoción privada, si una empresa privada, comunidad de propietarios, cooperativa o autopromotor, impulsa, programa y financia su construcción.

La reserva o señal

Una vez que hayas hecho las comprobaciones oportunas, si sigues interesado en la vivienda, es conveniente dar una **señal** como garantía del compromiso.

Se trata de un contrato por el que la vendedora se compromete a no vender el inmueble a otra persona, a cambio de la **entrega** de una cantidad de dinero que, normalmente, se entiende como parte del precio de la vivienda.

Lo habitual es pactar las denominadas “**arras penitenciales**”; en este caso si el vendedor desiste de la operación, debe devolverte el doble de lo entregado. Si el que decide paralizar la operación es el comprador, lo normal es que pierda la señal anticipada.

El precontrato

Si decides comprar una vivienda, es frecuente comprometerse también a la entrega de ciertas **cantidades de dinero** de forma **periódica** (mensual o semestral) mientras se construye y hasta la firma del contrato de compra-venta; estas cantidades se descontarán del importe total de la misma.

Es conveniente exigir al promotor el aval suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más un interés del 6% anual por si la construcción no se inicia, no llega a término, no se termina en el plazo convenido, o no se obtiene Cédula de Calificación Definitiva si la vivienda es de Protección Oficial.

En cualquiera de estos casos procedería, por parte del promotor, la **devolución** de las cantidades entregadas de forma periódica, junto con los intereses.

El contrato de compraventa

El contrato privado de compraventa es el documento básico donde se formaliza la compra de la vivienda. Debe contener, al menos, lo siguiente:

- Los **datos** de identificación de las partes, tanto del comprador como del vendedor.
- Verificación del título que acredite la propiedad del vendedor.
- **Capacidad** legal necesaria para celebrar el contrato.
- Descripción de la vivienda; superficie, lindes, posibles anejos (garaje, trastero..) Hay que indicar la cabida y la cuota correspondiente en la comunidad de propietarios, a fin de determinar su contribución a los elementos comunes.
- Emplazamiento de la vivienda.
- El **plano** de la vivienda y la memoria de **calidades** en caso de vivienda de nueva construcción
- El **precio de la compra** y las condiciones de la adquisición: la cantidad periódica a pagar, así como la póliza del seguro que se presta para garantizar las cantidades entregadas, la cuenta corriente que se haya abierto para el pago de esas cantidades, las penalizaciones que se estipulan para el caso de que no realices los pagos acordados o para el vendedor, si no ofrece las calidades comprometidas.

- Indicación sobre la situación de cargas, gravámenes, y arrendamientos
- También figurará el importe de los **impuestos** que habrán de satisfacerse.
- La fecha de **entrega** de la vivienda y la **penalización en caso de retraso**.

Todas estas prevenciones se recogen en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

El contrato de compraventa se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades entre las partes, aunque no se haya entregado la cosa, en este caso, la vivienda, ni se haya pagado el precio.

En cuanto a la formalización del contrato de compraventa, se puede firmar contrato privado o Escritura Pública ante Notario.

La escritura pública. Notario y Registro.

La **firma de la Escritura Pública de compraventa** de vivienda, otorgada ante Notario, equivale a entender transmitida la cosa objeto de contrato, a no ser que de su redacción se desprenda lo contrario. Puede ser una compraventa pública o la protocolización o elevación a público del contrato de compraventa privado.

Respecto al precio que figura en la escritura, éste sirve de base para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, cuando se trata de vivienda de segunda mano o del Impuesto sobre el Valor Añadido, si la vivienda es nueva.

Liquidados los impuestos, la Escritura debe presentarse a inscripción en el Registro de la Propiedad.

Impuestos y gastos

Impuesto sobre el valor Añadido (I.V.A)

Se liquida cuando la vivienda es nueva. El tipo impositivo aplicable es el tipo impositivo reducido, el 10%² (*Con efectos desde 1 de septiembre de 2012*) si bien con vigencia exclusivamente hasta 31 de diciembre de 2012, se aplicará el tipo super reducido del 4%³ del IVA. Si la vivienda es de promoción pública o vivienda de protección oficial de régimen especial, se aplicará en cualquier caso el 4%. El porcentaje se aplica sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública y su pago corresponde al comprador.

² R.D-Ley 20/2012 de 13 de julio de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

³ R.D Ley 9/2011 de 30 de diciembre de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Este impuesto grava la **segunda y posteriores transmisiones de viviendas**, siendo el tipo impositivo del 6% sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública. Lo abona la parte compradora.

Este porcentaje varía, en función de las Comunidades Autónomas, ya que al estar transferido, se puede legislar al respecto. Así, en el caso de Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid, Murcia, La Rioja y la Comunidad Valenciana, que lo han establecido en el 7%, o la Comunidad Canaria que lo ha fijado en el 6,5%.

Si la vivienda es de nueva construcción se abona, además del I.V.A. el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**. Este impuesto grava también la constitución de los préstamos hipotecarios. El tipo impositivo general es el 0,5%, pero al igual que sucede con el I.T.P., está transferido a las Comunidades Autónomas, por lo que habrá que estar a cada Comunidad para conocer su porcentaje. Es el caso de Aragón, Cataluña, Galicia, Madrid, Comunidad Valenciana y Canarias.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

Este impuesto grava el incremento de valor que experimentan los solares, por lo que hay que tomar como referencia tanto el valor del suelo, que figura en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el momento de la transmisión como el tiempo transcurrido entre la anterior transmisión y la que se va a efectuar. La Ley señala que deberá abonarlo el vendedor, salvo pacto en contrario, en cuyo caso puede repercutirse al comprador.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Es un impuesto obligatorio tanto si la vivienda es nueva como si es de segunda mano.

La base imponible del impuesto está constituida por el valor catastral del inmueble, que estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción.

El vendedor será sujeto pasivo del impuesto mientras no se perfeccione la transmisión de la titularidad del inmueble, y lo será el comprador una vez que dicho traslado se haya consumado.

Es obligatorio que el vendedor entregue el original del último recibo de I.B.I. al formalizar la Escritura de compra-venta.

Gastos Notario y Registro

El trámite de escrituración notarial e inscripción en el Registro conlleva una serie de gastos, a los que hay que añadir los de la Gestoría.

Tanto los honorarios notariales como los registrales se fijan en función del valor de la operación de compraventa. Este valor será, en defecto del valor comprobado fiscalmente, el

consignado por las partes en el correspondiente documento, es decir, el declarado en la Escritura de compraventa.

En el caso de viviendas declaradas protegidas existe una reducción de hasta el 50% en los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad.

Normalmente los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública, impuestos, gestoría y registro son de cuenta del comprador.

El abono de los posibles gastos de cancelación de cargas y gravámenes (por ejemplo, hipotecas... etc.), corresponde al vendedor.

En el B.O.E. de 24/05/2010 se ha publicado el Real Decreto-Ley 8/2010 de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para reducir el déficit público (entrada en vigor al día siguiente de su publicación).

En su Disposición Adicional Octava, "Aranceles notariales y registrales", se acuerda:

1. La rebaja de dichos aranceles en operaciones de cuantía.

Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos notariales y registrales, adicional a los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente.

2. Las obligaciones de información a los interesados que deben contener las minutas.

Las minutas expresarán, separadamente y con claridad: los conceptos por los que se devengan los derechos arancelarios (número y apartado del arancel aplicado), concepto minutable, aplicación o no de rebajas, bonificaciones o reducciones de cualquier clase, aplicación de descuentos notariales.

Igualmente expresarán la base aplicada o expresión de que es sin cuantía, honorarios de cada concepto y forma de obtener los valores para aplicar los aranceles y suplidos, si los hubiera.

Las reclamaciones

Cuando nos entreguen la vivienda debemos revisarla para detectar posibles defectos.

Para formular reclamaciones y solicitar la reparación de estas deficiencias, dispones 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**, si la vivienda se arruina o presenta vicios ruinógenos (la responsabilidad por vicios de la construcción se traslada al contratista y al arquitecto).
- **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, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación:**

- **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.

Ventajas Fiscales

. Deducción por inversión en vivienda habitual

Con efectos desde 1 de enero de 2011 el “Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público” (BOE 31/12/2011) se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 68, que queda redactado de la siguiente forma:

1.º Los contribuyentes podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base máxima de esta deducción será de 9.040 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

2.º Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma

no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

3.º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

4.º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:

a) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

b) Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.

Si tienes intención de ahorrar para planificar con tiempo la compra de la vivienda, existe la posibilidad de abrir una Cuenta Ahorro Vivienda.

2) Cuenta vivienda

El “Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público” Establece con efectos desde el 1 de enero de 2011 que los contribuyentes podrán deducirse el 7,5 por

ciento de las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, con el límite, conjuntamente con el previsto en el párrafo anterior, de 9.040 euros anuales.

3) Consideración de la deducción por inversión en vivienda en el cálculo de los pagos a cuenta

En los rendimientos que se satisfagan o abonen a partir del 1 de febrero de 2012, la cuantía determinante para la toma en consideración de la deducción por vivienda en el cálculo de dichos pagos a cuenta será de 33.007,20 euros.

Esta medida no procederá cuando las cantidades se destinen a la construcción o ampliación de la vivienda ni a cuentas vivienda.

Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (B.O.E. 12/05/2012). Entrada en vigor: el mismo día de su publicación.

Con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, se establece que estarán exentas en un 50 por ciento las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Modificaciones introducidas por el Real Decreto 6/2010 de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (entrada en vigor 14 de abril de 2010).

1) Modificación en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del I.V.A

Con efectos desde el 1 de septiembre de 2012, se aplicará el tipo reducido del 10% a las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

- b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40% de la base imponible de la operación.

Modificaciones introducidas por el Real Decreto –Ley 5/2011 de 29 de abril de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de viviendas (entrada en vigor 30 de abril de 2011)

2) Deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora en la vivienda habitual.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2011 hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período en cualquier vivienda de su propiedad o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de:

- a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 53.007,20 euros anuales: 6.750 euros anuales,
- b) cuando la base imponible esté comprendida entre 53.007,20 y 71.007,20 euros anuales: 6.750 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 euros anuales.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.



Préstamos Hipotecarios

El préstamo es un contrato por el que una de las partes (entidad bancaria) entrega a otra (prestatario) una cantidad de dinero con la obligación de restituirlo transcurrido un plazo de tiempo. Normalmente, su finalidad es emplear el dinero prestado para pagar la vivienda.

Su principal característica es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía de la devolución del capital, por lo que si no cumples con el pago del préstamo hipotecario, la entidad, previa tramitación del procedimiento judicial correspondiente, podrá solicitar el embargo de la vivienda y su posterior venta en subasta pública.

De conformidad con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

La cuota a abonar depende de tres factores: el tipo de interés, el importe del préstamo y el plazo de devolución (plazo de amortización).

Elementos determinantes del coste del préstamo

El precio del préstamo hipotecario (lo que nos va a costar realmente), viene determinado por el Capital solicitado, el Tipo de Interés y las Comisiones, influyendo en él, además, la forma en que se devuelve (sistema de amortización).

Capital a pedir prestado

La Ley 2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, establece el máximo del 80% en el caso de adquisición de viviendas si la entidad de crédito pretende emitir cédulas y bonos hipotecarios con la garantía de dichos créditos); El Real Decreto 716/2009 eleva el máximo al 95% si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con aval bancario prestado por entidad de crédito distinta de la acreedora o se halla cubierto por un seguro de crédito prestado por entidades aseguradoras, cuyos importes serán sufragados por la entidad, y no serán repercutibles al deudor, y que deberá reunir los requisitos descritos en el Real Decreto y que no podrán pertenecer al mismo grupo que el acreedor hipotecario.

Por tanto, hay que tener en cuenta que los Bancos no suelen dar más del 80% del valor de tasación de la vivienda (ya de por sí inferior al precio del mercado), y que debemos disponer en el momento de comprar de unos ahorros que cubran, por un lado, la cantidad restante hasta llegar al precio de mercado, además de los gastos descritos más abajo.



Tipos de interés

Tipo de Interés	Características	Ventajas	Inconvenientes
Fijo	El interés permanece constante.	Si los tipos suben no se alteran las cuotas. No asumes riesgos.	No puedes beneficiarte en caso de bajada de los tipos.
Variable	El interés varía durante toda la duración del préstamo.	En el caso de bajada del tipo, te puedes beneficiar.	Al interés inicial se le suma posteriormente un diferencial. Le afectan las subidas de tipos.
Mixto	Se establece un período inicial en que el interés es fijo, pasando luego a ser variable.	Al tener dos períodos diferentes los riesgos quedan más diluidos.	Se suman los inconvenientes señalados para los Fijos o Variables en los distintos períodos.
Variable limitado	Variable, con límite a la baja (suelo) o al alza (techo) (introducido por Orden EHA/2899/2011 transpenc y protección al cliente de servicios bancarios).	El techo si no se fija muy elevado.	El suelo, mínimo por el que se tendrá que pagar siempre.

Índices de referencia

Estos indicadores son los que se aplican a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable a la hora de revisar y actualizar su interés. Son índices objetivos que mensualmente publica el Banco de España en el B.O.E.

Son los que garantizan que cuando te revisen el interés de tu préstamo, éste quede ajustado a los precios de mercado. El índice que se aplica es el último disponible o publicado en la fecha en que proceda la contratación del préstamo o su revisión.

Euribor es el tipo actualmente más bajo, y por tanto, el más utilizado. Existen otros índices oficiales como el **IRPH-conjunto de entidades de crédito** calculado sobre préstamos a más de tres años de entidades españolas/o entre uno y cinco años de entidades de zona euro. Asimismo la ORDEN EHA 2988/2011, con entrada en vigor el 28/04/2012 ha introducido el IRS (interest rate swap) a cinco años.

Para aplicar otros índices no oficiales, la entidad bancaria debe notificar al cliente la variación del tipo, de forma individual, ya que, a diferencia de los anteriores, no serán publicados en el B.O.E.

- **Redondeo.** En los préstamos garantizados mediante hipoteca que se formalicen a tipo de interés variable, la entidad bancaria podrá acordar el redondeo de dicho tipo



de interés. Se efectúa al extremo del intervalo pactado más próximo, sin que éste pueda sobrepasar al octavo de punto.

- **Margen o diferencial.** Es la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base. Varía en función de lo que hayas podido negociar con tu entidad bancaria.

Revisión del Tipo de interés

La revisión se suele producir semestral o anualmente, añadiendo el diferencial al último índice disponible, que suele ser el correspondiente al mes inmediatamente anterior.

T.A.E

La Tasa Anual Equivalente (T.A.E.) es una fórmula matemático-financiera que incluye el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo. Nos da el coste efectivo de la operación si los tipos de interés actuales no variaran durante toda la vida. Por ello, es un elemento de comparación válido en los préstamos a tipo fijo, pero sólo una referencia en los variables. A la hora de tomarlo como elemento comparativo debe serlo entre préstamos idénticos.

COMISIONES

Apertura

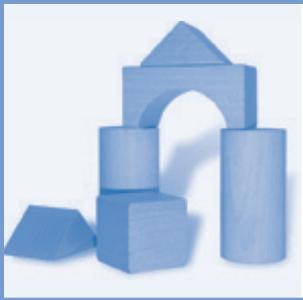
La Circular 8/1990 establece que en los préstamos sujetos a la O.M. de Transparencia en las condiciones de préstamo (capital hasta 150.000 euros, compra de vivienda sobre la que recae el préstamo), se devengará una sola vez y englobará cualesquiera gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista, con ocasión del préstamo. El porcentaje sobre el importe del préstamo oscila entre el 0-3%. Es negociable.

De estudio

Para los préstamos no descritos en el párrafo anterior, las entidades pueden cobrar una comisión que remunera por las gestiones y análisis que debe realizar para verificar su solvencia y los términos de la operación solicitada. En caso de que la entidad no conceda el préstamo, no se podrá cobrar esta comisión, pero sí podría exigirle los gastos que haya tenido que pagar por la intervención de otras personas o empresas, siempre que se haya pactado previamente. suele oscilar entre el 0-0,85% sobre el importe solicitado.

De modificación de condiciones - novación

Cantidad que se paga a la entidad financiera en concepto de gastos administrativos originados como consecuencia de la modificación de las condiciones del tipo de interés



inicialmente pactado o vigente, alteración del plazo del préstamo o ambas, o, tras 09/12/2007, fecha de entrada en vigor de la Ley 41/2007, ampliación o reducción de capital, método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo, prestación o modificación de las garantías personales. A su vez, la ampliación de capital, sólo se aplica a préstamos suscritos tras la fecha citada. Es un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. El límite máximo es de un 1%. El Real Decreto-Ley 2/2003, convalidado por la Ley 36/2003 ha rebajado el límite en la comisión por novación modificativa si tiene por objeto la ampliación del plazo del préstamo al 0,1 % del capital pendiente de amortizar.

Tratamiento diferente tiene la modificación de otras condiciones (solicitadas por el deudor hipotecario) o contenido del contrato o por cambio de garantías; en este caso el banco o la caja pueden exigir una comisión, por los trámites que debe realizar en la modificación del contenido del contrato y/o en el análisis de riesgos que pueden suponer para la entidad las modificaciones, como por ejemplo la aceptación de un nuevo deudor, en el caso de adquisición de vivienda al promotor o a un tercero -lo que se llama subrogación de deudor . No existen límites máximos legales.

Compensaciones aplicables a préstamos hipotecarios posteriores al 09/12/2007

Son los préstamos suscritos tras la entrada en vigor de la Ley 41/2007 de 07 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, y que se aplica a préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda, suscritos con posterioridad al 09/12/2007, fecha de entrada en vigor de la ley, por personas físicas, o jurídicas sujetas a Impuesto de Sociedades por pequeña dimensión.

Se han sustituido las comisiones por amortización parcial, cancelación anticipada subrogatoria o no por unas compensaciones.

Compensación por desistimiento

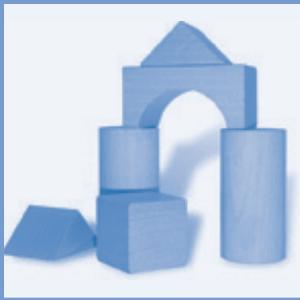
Las entidades de crédito podrán establecer el cobro de esta cantidad para el caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de los préstamos sujetos a la citada ley.

La cantidad máxima a percibir por la entidad será la siguiente: 0,5 del capital amortizado anticipadamente si la amortización se produce en los cinco primeros años de vida del préstamo o crédito; 0,25 si se produce en un momento posterior; la pactada si es igual o inferior a las anteriores

Compensación por riesgo de tipo de interés

Las entidades de crédito podrán establecerla para el caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de los préstamos y créditos sujetos a la ley citada.

La comisión se genera por pérdida de capital para entidad acreedora por variación de tipo de interés, si una vez aplicadas las reglas que establece la ley, se produce pérdida para la entidad (lucro cesante). Si se produce ganancia no se aplicará la comisión.



Es decir, que se va a producir la ganancia para la entidad, cuando los tipos de interés en el momento de producirse la cancelación estén por debajo del que se pactó, no ha lugar en un contexto de subidas de los tipos de interés. No habrá lugar a esta revisión si las cancelaciones se producen dentro de un periodo de revisión de tipos de interés con duración pactada igual o inferior a 12 meses.

El máximo que puede cobrar la entidad es, según lo pactado en la escritura: 1) un porcentaje fijo sobre el capital pendiente; 2) la cantidad computada como pérdida generada a la entidad, según lo dicho anteriormente, en este caso con previsión de compensación de la entidad al prestatario de forma simétrica si la cancelación genera ganancia de capital para la entidad.

Se entenderá por ganancia de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia positiva entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo o crédito. Cuando dicha diferencia arroje un resultado negativo, se entenderá que existe pérdida de capital para la entidad acreedora.

El valor de mercado del préstamo o crédito se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el Ministro de Economía y Hacienda. (según la D.T. Única hasta que reglamentariamente se determine el tipo de interés, se aplicará el de rendimiento interno entre mercado secundario de deuda pública con vencimiento residual de 2-6 años).

En caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza.

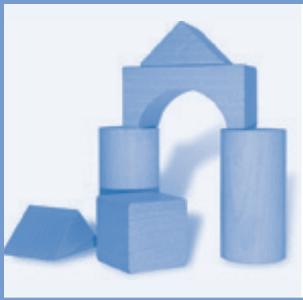
EL SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

La cuota a abonar depende de tres factores: el tipo de interés, el importe del préstamo y el plazo. Esta cuota debe adaptarse a la capacidad económica individual. El plazo de amortización puede ser a 10, 15, 20, 25 ó 30 años. Con tipos bajos el alargamiento del plazo produce una disminución de la cuota; con tipos altos, el plazo más largo no implica descenso significativo de la cuota a pagar.

Se utiliza por lo general en España, el sistema francés, por el cual al principio se pagan más intereses y se amortiza menos capital, incrementándose éste hasta superar al final a los intereses pagados.

En la amortización anticipada se puede optar por reducir la cuantía o el plazo.

La cuota puede ser mensual (la más común), trimestral, semestral o anual. Su importe puede ser variable, en los préstamos a tipo variable, según vaya modificándose el tipo de interés; o constante (en los préstamos a tipo fijo y en los préstamos variables con cuota constante, donde se alarga o acorta el tiempo para acoplar el capital pendiente al tipo de interés actual).



La carencia es el período en el que sólo se pagan los intereses que genera el capital, sin amortizar el mismo. En la carencia total (apenas usada) no se pagan ni intereses ni capital, incrementándose la deuda del cliente para el nuevo cálculo de intereses.

Gastos de constitución de la hipoteca

- **Valor de Tasación de la casa.** A través de una sociedad de tasación autorizada sabrás cuál es la valoración del inmueble y si la cantidad que te pide el vendedor se ajusta a los valores de mercado, pues no tiene por qué coincidir con el precio que realmente pagamos por ella. Las entidades no suelen conceder más del 80% de ese valor de tasación. El Real Decreto 716/2009 eleva el máximo al 95% si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con aval bancario prestado por entidad de crédito distinta de la acreedora o se halla cubierto por un seguro de crédito prestado por entidades aseguradoras, cuyo importe será sufragado por la entidad, y no será repercutible al deudor, y que deberá reunir los requisitos descritos en el Real Decreto y que no podrán pertenecer al mismo grupo que el acreedor hipotecario.
- **Escritura pública y registro** Pasos necesarios para el nacimiento del derecho. Vienen sus honorarios regulados por arancel, y estarán en función del importe del préstamo y, en el caso de los honorarios notariales, de las páginas de la escritura, con las reducciones indicadas más abajo en el caso de vivienda protegida.

A ellos hay que sumar el Impuesto de actos jurídicos documentados y la gestoría. El total de gastos, por lo general, asciende al 10% del importe de la vivienda.

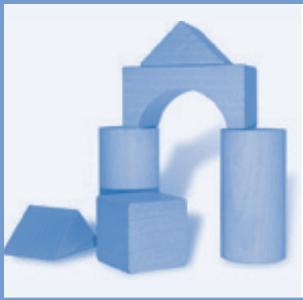
Además hay que tener en cuenta que las entidades de crédito suelen exigir la contratación de seguros inherentes al préstamo. Normalmente la entidad financiera extiende el seguro a uno multirriesgo que cubre no sólo el continente, sino el contenido, mobiliario y enseres. También es habitual que la entidad exija un seguro de vida al titular del préstamo durante todo el plazo de amortización; producido el fallecimiento o invalidez permanente del titular el seguro, la compañía paga directamente a la entidad financiera lo que falta por abonar del préstamo. Incluso es frecuente que pidan uno de desempleo.

Pasos en la contratación de los préstamos hipotecarios a través de entidades de crédito

INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

(Orden Ministerial sobre transparencia y protección al cliente de servicios bancarios (B.O.E. nº 261, 29-Oct-2011, entrada en vigor el 29/04/2012), Circular del Banco de España 8/1990, Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (B.O.E. 24 de junio de 2.000),

La ORDEN EHA 2899/2011 de 28/10/11 ha derogado a la OM 1994 sobre transparencia en las condiciones financieras de préstamos hipotecarios sobre vivienda, ampliando su ámbito de aplicación, que se extiende ahora a los préstamos hipotecarios sobre vivienda o adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir; la antigua orden quedaba limitada a préstamos iguales o inferiores a 150.000.- €.



Por un lado, establece la OM que el Banco de España elaborará una Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario, con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario dispongan, con carácter previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación. Estará disponible en todos los establecimientos comerciales de las entidades de crédito, en sus páginas electrónicas y en la página electrónica del Banco de España, y deberá hallarse a disposición de los clientes, en cualquier momento y gratuitamente.

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Por otro lado, establece que las entidades de crédito deberán proporcionar a los clientes que soliciten cualquiera de estos servicios, información clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan, información gratuita a disposición del cliente en todos los canales de comercialización de la entidad, de carácter orientativo, que se facilitará mediante la Ficha de Información Precontractual (FIPRE):

FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA

Las entidades de crédito, una vez que el cliente haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, proporcionarán a este la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no suscribir el contrato. Esta información se facilitará mediante la Ficha de Información Personalizada (FIPER), se entregará a todos los clientes de préstamos, de forma gratuita, con la debida antelación y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por cualquier contrato u oferta..

Toda información adicional que la entidad facilite al cliente figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la Ficha de Información Personalizada.

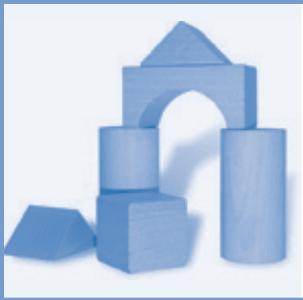
OPERACIONES PREVIAS A LA EMISIÓN DE LA OFERTA VINCULANTE

Antes de emitir la oferta vinculante, será necesaria la realización de la tasación del inmueble y de las comprobaciones registrales, además del análisis de la capacidad financiera o evaluación de la solvencia del cliente.

Para realizar esta última, la OM ha introducido una serie de garantías para que la valoración previa de la capacidad crediticia de los bancos sea lo más acertada.

Para ello obliga a las entidades a analizar la información suficiente obtenida por medios adecuados a tal fin, entre ellos, la información facilitada por el propio cliente a solicitud de la entidad, así como con procedimientos internos especialmente desarrollados a tal fin, revisados periódicamente, ajustados a la normativa específica sobre gestión de riesgos y control interno que resulte aplicable a las entidades de crédito, y que contemplen, al menos:

La adecuada evaluación de la situación de empleo, ingresos (incluso su nivel previsible tras la jubilación si se prevé que parte sustancial del préstamos se pague en dicho período),



patrimonial y financiera del cliente, en base a la documentación adecuada para evaluar la variabilidad de los ingresos, historial crediticio (CIRBE, y otros ficheros de solvencia patrimonial y crédito, con la garantía de la legislación de protección de datos)

La valoración de la capacidad del cliente y de los garantes de cumplir con sus obligaciones de pago derivadas del crédito o préstamo, para lo que se tendrán en cuenta, además de sus ingresos, sus activos en propiedad, sus ahorros, sus obligaciones derivadas de otras deudas o compromisos, sus gastos fijos y la existencia de otras posibles garantías.

En el caso de créditos o préstamos a tipo de interés variable, y de otros en los que el valor de las cuotas pueda variar significativamente a lo largo de la vida de la operación, se deberá valorar cómo afectaría esta circunstancia a la capacidad del cliente de cumplir con sus obligaciones teniendo en cuenta la información a la que se refiere la letra anterior.

En el caso de créditos o préstamos hipotecarios o con otras garantías reales, la valoración prudente de tales garantías mediante procedimientos que eviten influencias o conflictos de interés que puedan menoscabar la calidad de la valoración.

OFERTA VINCULANTE

Se facilitará mediante una Ficha de Información Personalizada como la descrita más arriba, adicionalmente, se especificará que se trata de una oferta vinculante y el plazo de vigencia de dicha oferta.

Toda información adicional que la entidad facilite al cliente en la oferta vinculante figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la Ficha de Información Personalizada.

Si la oferta vinculante se hace al mismo tiempo que se entrega la Ficha de Información Personalizada y coincide íntegramente en cuanto a su contenido, podrá facilitarse al cliente en un único documento.

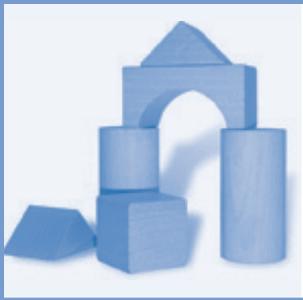
Salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, la oferta vinculante tendrá un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega.

DOCUMENTO CONTRACTUAL Y ACTO DE OTORGAMIENTO: LA ESCRITURA PÚBLICA

La Orden EHA 2899/2011 establece que “los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas”.

El otorgamiento de escritura pública es constitutivo para el nacimiento de la hipoteca.

En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.



Novación y subrogación

En el momento de adquirir la vivienda, puede que ésta ya estuviese hipotecada o que tú hubieses concertado el préstamo hipotecario. En cualquiera de estos casos, puedes optar por renegociar las condiciones del préstamo con la entidad financiera (**Novación**).

También puedes continuar con la hipoteca del promotor o vendedor en las condiciones pactadas por éste (**Subrogación del deudor hipotecario**) o cambiar de entidad bancaria porque te ofrecen mejores condiciones (**Subrogación del acreedor hipotecario**). Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre Subrogación y Modificación de préstamos.

Muchas sentencias entienden que las cláusulas que obligan a subrogarse en el préstamo del promotor son abusivas.

Notaría y Registro

- **Notaría y Registro.** La cantidad a satisfacer depende del importe de la responsabilidad hipotecaria. Están **exentos** de I.V.A.
- Los **gastos de gestión** por realizar los trámites administrativos, se abonan también a la firma de la escritura y su carácter es **voluntario**. Comprende la liquidación de los impuestos y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, como ya hemos dicho, al ser necesaria la inscripción del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad para el nacimiento de este derecho, el Banco no permite que el comprador realice esta gestión. Su tarifa es variable.
- Una vez realizadas todas las gestiones el banco deberá justificar los gastos con las facturas correspondientes.

Los gastos de constitución de la Hipoteca oscilan entre el 1% y el 2% del precio de la vivienda.

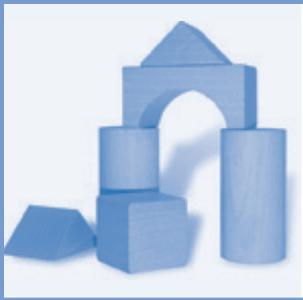
Documentación que exigen las entidades para solicitar un préstamo hipotecario

Información personal

- D.N.I.-N.I.F. de los compradores.
- Régimen económico matrimonial (si estás casado)

Información económica

- Declaración de la renta del último año.
- La nómina del mes anterior o certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo.
- Documento de arras o señal.



- El contrato privado de compraventa, o precontrato (si fuese el caso).
- Fotocopia de la escritura del vendedor inscrita (en vivienda usada).
- Fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva (vivienda nueva).
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Pasos en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios a través de entidades no financieras

Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Obligaciones previas de las empresas

La ley 2/2009 se refiere a la contratación de los consumidores con personas físicas o jurídicas que, de manera profesional realicen la concesión de préstamos o créditos hipotecarios en pago aplazado, apertura de crédito u medio equivalente de financiación, así como la intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito con cualquier finalidad a un consumidor.

Las empresas descritas deberán contar con un tablón de anuncios en el que se recogerá la existencia del folleto de tarifas; y demás extremos que determina la ley.

Comisiones

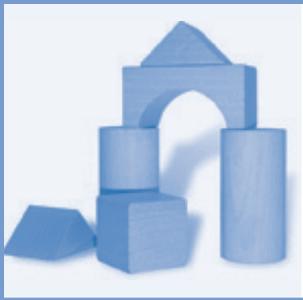
En general, las empresas descritas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin que puedan cargarse por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

La **compensación por amortización anticipada** en los préstamos o créditos hipotecarios será la establecida en la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada descrito más arriba para los préstamos hipotecarios, en cuyo caso será éste el aplicable.

La **comisión de apertura** en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas se devengará una sola vez, y englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la empresa ocasionada por la concesión del préstamo o crédito.

Folleto informativo

Las empresas deberán informar obligatoriamente a los consumidores que soliciten préstamos o créditos hipotecarios mediante la entrega gratuita de un folleto en el que conste



una serie de informaciones relativas a la empresa, así como el descrito más arriba para los folletos emitidos por entidades bancarias en préstamos hipotecarios.

El folleto informativo indicará con claridad los gastos preparatorios de la operación, tales como asesoramiento, tasación, comprobación de la situación registral del inmueble, u otros que sean a cargo del consumidor aun cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse.

Información previa al contrato

La empresa deberá suministrar de forma gratuita al consumidor por escrito o en soporte duradero que permita dejar constancia de su recepción, con una antelación mínima de cinco días naturales a la celebración del contrato y, en todo caso, antes de que asuma cualquier obligación derivada de la oferta o del contrato de préstamo o crédito hipotecario, la información que establece la ley.

El incumplimiento de los requisitos relativos a la información previa que se deriven de los contratos, podrá dar lugar a la invalidez de los contratos.

Oferta vinculante

Tras la tasación del inmueble, las comprobaciones registrales y la capacidad financiera del prestatario, las empresas vendrán obligadas a efectuar una oferta vinculante de préstamo o crédito al consumidor o, en su caso, a notificarle la denegación del préstamo o crédito.

La escritura pública

Los Notarios y los registradores denegarán, respectivamente la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria o su inscripción cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente o los requisitos previstos en esta Ley. En particular, el Notario realizarán las siguientes acciones:

- Informará al consumidor del valor y alcance de las obligaciones, discrepancias entre la información previa al contrato, las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo o del crédito y las cláusulas jurídicas y financieras del documento contractual, advirtiéndole al consumidor de las diferencias que, en su caso, hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación
- Advertirá de que el índice o tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales, o que el aplicable en el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores, que existan límites a la variación del tipo de interés.
- Comprobará en el caso de préstamos o créditos a tipo de interés fijo, que el coste efectivo de la operación que se hace constar a efectos informativos en el documento se corresponde efectivamente con las condiciones financieras del préstamo o crédito; en el caso de que el préstamo o crédito esté denominado en divisas, advertirá al consumidor sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio; comprobará que ninguna de las cláusulas financieras del contrato implican, para el consumidor, comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.



Ventajas fiscales

La contratación de un préstamo hipotecario conlleva una serie de ventajas fiscales, ya que se puede aplicar una deducción en el I.R.P.F., por inversión en vivienda, siempre que ésta tenga carácter de residencia habitual y permanente.

1. Deducción por inversión en vivienda habitual

Con efectos desde 1 de enero de 2011 el “Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público” (BOE 31/12/2011) se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 68, que queda redactado de la siguiente forma:

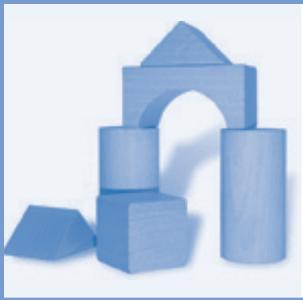
1.º Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

2.º Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

3.º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel



carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

4.º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual **los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma**, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:

- a) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
- b) Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.



¿Qué es una cooperativa de vivienda?

La Cooperativa de vivienda es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión, con el fin de construir viviendas para sus socios. Tiene carácter social y una estructura y funcionamiento democrático.

La Cooperativa tiene personalidad jurídica propia desde el momento en el que se inscribe en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Es una de las vías, en principio, menos costosas para adquirir una vivienda, pues en este caso los socios son **autopromotores**, por lo que se ahorran el beneficio empresarial que le correspondería a cualquier otro promotor.

Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas.

Funcionamiento

Las cooperativas adquieren terrenos, gestionan todo el proceso de construcción (licencias, impuestos), establecen el coste aproximado de la vivienda y anejos y desarrollan el programa de financiación estableciendo los plazos de ejecución. Se encargan también de negociar la concesión de préstamo con la entidad financiera. Pueden incluso aportar directa y personalmente el trabajo de sus socios.

Antes de incorporarte a la Cooperativa debes tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Cuantía de la aportación que es necesario efectuar al **capital social** de la cooperativa. Oscila entre 30,05 € y 300,51 €. En el caso de que te des de baja como socio, estas cantidades te serán reembolsadas.
- Cuota de **ingreso** y /o cuotas **periódicas**: Se destinan a abonar los gastos de actuación de la cooperativa y los servicios que ésta realiza en las primeras etapas de su funcionamiento (constitución, administración, mantenimiento etc.) Estas cuotas no son reembolsables y tampoco pasan a formar parte del capital social.
- Comprobar los datos que sobre la cooperativa figuran inscritos en el **Registro de Cooperativas** de viviendas.
- En cuanto a la **promoción** de la **vivienda**, es importante que prestes atención a las cuestiones relacionadas con la titularidad de los terrenos, los planes de edificación, el coste aproximado de la vivienda y anejos, el programa de financiación, el plazo de ejecución y las condiciones de transmisión de la vivienda o vinculación de la misma a limitaciones si está sujeta a algún régimen de protección.

Ventajas e inconvenientes

Ventajas

- **Menor coste** Su gran ventaja consiste en que, si se realiza una buena gestión, el precio final de la vivienda suele ser menor que si se acude al mercado libre, pues suelen construirse sometidas a algún régimen de protección jurídica, lo que permite que la Administración abarate los costes. Al mismo tiempo, no hay que abonar los beneficios que otro promotor obtendría.

- **Pagos cómodos.** Por lo general, los pagos suelen ser más asequibles que cuando se compra una casa de forma directa. Después se entrega la cantidad necesaria para que la cooperativa adquiera el terreno, si es que éste es en compra, ya que en determinadas actuaciones, la Administración puede ceder el terreno. Más tarde se dan cantidades periódicas, que junto al préstamo hipotecario sirven para pagar la construcción, dirección facultativa, gestión, etc.
- **Responsabilidad Limitada.** Otra ventaja es que la responsabilidad de los socios, normalmente, está limitada a las aportaciones de dinero realizadas a la cooperativa, a no ser que los estatutos establezcan otra cosa.
- Puedes **darte de baja** en cualquier momento, salvo que los estatutos de la cooperativa indiquen otra cosa.

Inconvenientes

- La vivienda se adquiere sobre **plano**, con lo que puede ocurrir que no se construya en los plazos previstos o que no se finalice.
- Como socio deberás hacer un mayor **seguimiento de la construcción** y participar en los órganos sociales de la cooperativa, aunque esto puede ser concebido como ventaja.
- **El coste final de la construcción no está cerrado** de antemano, sino que los socios deben pagar el coste real de las viviendas.

Derechos y obligaciones del socio cooperativista

Derechos del socio cooperativista

- Poder elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales a los que pertenezcas.
- Recibir información necesaria para el ejercicio de nuestros derechos y el cumplimiento de nuestras obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Recibir intereses por las aportaciones al capital social, si así lo prevén los Estatutos.
- Recibir el retorno cooperativo generado, normalmente, por los beneficios netos obtenidos en la venta o alquiler de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en disminuir el coste de la vivienda.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al Capital Social.

Obligaciones del socio cooperativista

- **No** podrás ser **socio** de dos o más cooperativas de viviendas en una misma localidad, salvo que tengas reconocida la condición de **familia numerosa**.

- Asistir a las **reuniones** de la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que el socio forme parte.
- Cumplir los **acuerdos** adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las **actividades** que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar **secreto** sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pudiera perjudicarla.

Transmisión

- Existe una **restricción de venta de 5 años**, como mínimo, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o desde la fecha de calificación definitiva en las viviendas de protección oficial. Se trata de un período de tiempo en el que está restringida la libertad para vender, existiendo un “*derecho de retracto*” a favor de la cooperativa. Es decir, que el cooperativista no puede transmitir sus derechos sobre la vivienda a quien quiera antes de haber transcurrido este plazo, sino que debe ponerlo a disposición de la cooperativa, que la ofrecerá a los socios expectantes que estén interesados en adquirirla.
- El **precio de venta** será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local, o, si es de protección oficial, el precio que fije la Administración.
- Si **transcurren 3 meses** desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, o bien no existan tales, el socio queda autorizado para transmitirlos a terceros no socios.
- Si el socio no cumpliera este requisito y transmitiera sus derechos a un tercero sobre la vivienda o local, la Cooperativa, si algún socio expectante quisiera adquirirla, ejercerá el Derecho de retracto, durante un año.

Otros aspectos de la Cooperativa

- Conviene leer detenidamente los Estatutos; en ellos se detallan todos los aspectos importantes de la cooperativa: obligaciones y derechos.
- Es importante que participes activamente en las reuniones de la Asamblea General para supervisar así de forma regular la actividad de los órganos de la cooperativa.
- Debemos ejercer nuestro Derecho a solicitar toda la información que necesitemos sobre la construcción de la vivienda y el funcionamiento de la cooperativa.
- Hay que comprobar la normativa autonómica, ya que es una materia transferida a las Comunidades Autónomas.

PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

AYUDAS A LOS JÓVENES

PARA EL ALQUILER O LA COMPRA DE VIVIENDA

Fundamentación

La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; u, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción, tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación** para el período **2009-2012**, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación del sector de la vivienda, en relación con el sector financiero y el global de la edificación.

El Plan se plantea una serie de objetivos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias.
2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.
3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente.
4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida no menos del 40% sea destinada al alquiler.
5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad.
6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas, de larga duración, con un plazo no menor de 30 años.
7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda.
8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido.
9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.
10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio.

Fomento del alquiler y ayudas

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre - BOE de 24 de diciembre 2008)

Programa de ayuda a los inquilinos

Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

- a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente (entre los que se incluye el de jóvenes menores de 35 años)

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

- a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- b) Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/ 2007, de 2 de noviembre.
- c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.
- d) Sea socio o participe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

Cuantía y gestión de la ayuda

Las ayudas consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de **3.200 euros** por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Ayudas para adquisición de vivienda

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre - BOE de 24 de diciembre 2008)

Los jóvenes menores de 35 años, entre otros colectivos, se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente de las ayudas que regula el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012.

La financiación para la adquisición de una vivienda podrá consistir en:

- Préstamos convenidos
- Subsidiación de los préstamos convenidos⁴
- Ayudas económicas directas para facilitar la entrada en el primer acceso a la vivienda

Las condiciones generales para acceder a las ayudas financieras son:

- No ser titulares del pleno dominio o de un derecho de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada.
- Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida por las CC.AA y Ceuta y Melilla.
- Estar inscritos en un registro público de demandantes, creado y gestionado por las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla.
- Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan en su caso las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla.
- No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa del Real Decreto que regula el Plan.
- Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida por las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla.
- No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

⁴ A partir de la entrada en vigor del Real Decreto ley 20/2012 (entrada en vigor 15/7/12) queda suprimida la ayuda de subsidiación de préstamos del R.D 2066/2008 que regula el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012.No se reconocerán tampoco aquellas solicitudes que estén en tramitación y que no hayan sido objeto de concesión por parte de la CC.AA.

Estas condiciones deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas.

Viviendas protegidas

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este Real Decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y concertado.

Viviendas usadas

Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en el Plan y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas ya descritas, las siguientes modalidades de viviendas:

- a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.
- b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

- c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

Condiciones de los solicitantes

Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas que reúnan determinadas características, los solicitantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para poder obtener préstamos convenidos
- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Ayudas para la financiación de la adquisición de vivienda

PRÉSTAMOS CONVENIDOS A LOS ADQUIRENTES

Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

La **cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública** de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.

Si se ha concedido préstamo convenido, optarán además a las siguientes ayudas:

Subsidiación de los préstamos convenidos

Dependiendo del préstamo convenido que te hayan concedido, de tu nivel de ingresos familiares y de la modalidad de actuación protegida puedes optar a la **subsidiación del préstamo convenido**.

La subsidiación de los préstamos convenidos consiste en el abono por parte del Ministerio de Vivienda, a través del órgano competente de la Administración Autonómica, correspondiente de una cuantía fija a la entidad de crédito dónde hayas tramitado el préstamo convenido.

La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

Si se formaliza el préstamo convenido con anterioridad a la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, la efectividad de la subsidiación requerirá resolución expresa de las CC.AA y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de la Vivienda.

La subsidiación de préstamo se concede por el período que en cada caso se determina en el Plan de Vivienda.

El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

Ingresos de los adquirentes (Nº veces IPREM)	Subsidiación (Euros/10.000 euros de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
Menor o igual a 2,5	100	5 (renovables otros 5)
Entre 2,5 y 3,5	80	5 (renovables otros 5)
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60	5 (renovables otros 5)

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda, si reúnen determinadas condiciones.

Ayudas estatales directas a la entrada (AEDE)

La Ayuda Estatal Directa a la Entrada podrá ser obtenida por los adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, serán las siguientes (excepto viviendas en ámbito territorial de precio máximo superior).

AYUDAS ESTATALES DIRECTAS				
Ingresos familiares (nº de veces el I.P.R.E.M.)	General	Jóvenes menores de 35 (1)	Familias Art. 1.2. h), j)	Colectivos 1.2. e), f), k)
≤ 2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
>2,5 ≤ 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
>3,5 ≤ 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000

Esta ayuda se suprime a partir de la entrada en vigor del R.D 1713/2010 de 17 de diciembre (1/01/2011), por el que se modifica el R. D 2066/2008 de 12 de diciembre, que regula

el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Sin perjuicio de la supresión de la AEDE a partir de la entrada en vigor de este R.D, podrán obtener dicha ayuda estatal, con arreglo a la normativa anterior:

- a) Los adquirentes, de viviendas protegidas financiadas en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.
- b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.
- c) Los adquirentes de viviendas usadas, en el marco del vigente Plan, que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.
- d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes a promociones régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que: La calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto.

El titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes de la finalización de este Plan, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

IPREM 2012

- El IPREM diario, 17,75 euros.
- El IPREM mensual, 532,51 euros.
- El IPREM anual, 6.390,13 euros.

En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM la cuantía anual del IPREM será de 7.455,14 euros en relación al SMI en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.390,13 euros.

Ayudas a la rehabilitación

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre - BOE de 24 de diciembre 2008)

Programa de ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

Condiciones de los beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

Actuaciones protegidas

Se consideran actuaciones protegidas en materia de rehabilitación a efectos de su financiación en el marco del Plan de Vivienda, las siguientes:

- a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Financiación de la rehabilitación de viviendas

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes cuantías:

- a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el **límite de 2.500 euros** con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.
- b) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) anterior será como máximo de **6.500 euros**.

Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Renta Básica de Emancipación

(Derogada a partir del 01/01/2012)

La renta básica de emancipación, consiste en un conjunto de ayudas directas del Estado, destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente, en las condiciones y requisitos que establece el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que veremos en esta unidad.

Requisitos de los beneficiarios

Podrán percibir la renta básica de emancipación, todas aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Tener una edad comprendida entre los **22 y 30 años** (la prestación se interrumpe al cumplir los 30 años)
- Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente. La cuantía de la prestación se dividirá por el número de inquilinos titulares del contrato. Cada uno de los titulares puede solicitar la renta básica de emancipación.
- Disponer de, al menos, una **fuentes regular de ingresos** que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros. A los efectos del cómputo de esta cantidad, se tendrán en cuenta los ingresos correspondientes al año natural.
- Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea. Para extranjeros no comunitarios es necesario tener la autorización de residencia permanente en España.

Si se modificara alguna de las circunstancias que permitieron la concesión de la Renta de Emancipación y se dejara de cumplir cualquiera de los requisitos exigidos, el beneficiario habrá de comunicarlo de inmediato al órgano que le reconoció el derecho a la ayuda, para que resuelva lo que proceda y lo comunique al Ministerio de Vivienda.

Cuantía

La renta básica de emancipación se desglosa en las siguientes ayudas:

- Una cantidad mensual de **210 euros** con el fin de facilitar el pago de los gastos del alquiler.
- **120 euros** para el caso de que se constituya un aval con un avalista privado.
- Préstamo sin intereses, por importe de **600 euros**, reintegrable cuando se extinga la fianza prestada en garantía del arrendamiento.

⁵ A partir de la entrada en vigor del R.Decreto-ley 20/2012 (entrada en vigor 15/7/12), la cuantía mensual de la Renta Básica de Emancipación será de 147 euros en lugar de los 210.

La ayuda de 210 euros se percibirá por meses completos, con efectos desde el mes siguiente al de su solicitud, durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos, o hasta aquel en el que se cumpla la edad de 30 años.

Para percibir la renta básica son requisitos fundamentales:

- La domiciliación bancaria de esta ayuda en alguna de las entidades de crédito colaboradoras del Ministerio de Vivienda.
- Domiciliación bancaria del pago del alquiler. El número de cuenta desde la que pague el alquiler debe ser una cuenta de alguna de las entidades colaboradoras. Dicho pago podrá efectuarse mediante transferencia bancaria a una cuenta predeterminada del arrendador o de su representante a estos efectos, desde la cuenta del inquilino habilitada para ello; o bien, mediante el cargo de recibos domiciliados en esta última cuenta, directamente por parte del arrendador o de quien lo represente.
- Estar al corriente del pago del alquiler de la vivienda
- Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

El incumplimiento de los requisitos legalmente establecidos producirá la suspensión cautelar de la ordenación del pago de las ayudas por el Ministerio de la Vivienda. La incidencia será comunicada a los beneficiarios y a las Comunidades Autónomas.

Procedimiento de concesión de las ayudas

La gestión de las ayudas descritas se realizará conforme a lo que establezcan los futuros convenios de colaboración que el Ministerio de Vivienda suscriba con las CC.AA.

Será el órgano competente de la **Comunidad Autónoma** donde se ubique la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, quién instruirá y resolverá en el plazo máximo de dos meses, sobre el reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación.

Si se reúnen todos los requisitos, el pago de la subvención se realiza a partir del mes siguiente a presentar la solicitud.

Si transcurridos seis meses desde la notificación de la resolución que reconoce el derecho a la renta básica de emancipación, el beneficiario no ha acreditado el cumplimiento de todos los requisitos detallados en el apartado anterior, la CC.AA o Ciudades de Ceuta y Melilla dictará nueva resolución declarando la extinción del derecho desde la fecha de efectos económicos que se indican en la resolución de reconocimiento del derecho, excepto en el caso en que la falta de acreditación no sea imputable al beneficiario.

Verificación de ayudas

La verificación del mantenimiento de los requisitos para ser beneficiario de la renta básica de emancipación se realizará, al menos, una vez al año, y se referirá a todos los ejercicios cerrados en que el interesado haya sido beneficiario de las ayudas, sin perjuicio de que puedan realizarse otras comprobaciones en cualquier momento en que la Administración Pública competente estime oportuno.

Compatibilidades con deducciones fiscales

La renta básica de emancipación es compatible con las deducciones que pudieran establecerse a favor de los inquilinos en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Asimismo esta ayuda debe declararse como ganancia patrimonial en la declaración de la renta.

La percepción de la ayuda será incompatible con otras ayudas o subvenciones establecidas para los inquilinos en la normativa autonómica (R.D Ley 20/2012, entra en vigor 14/7/12).

Documentación necesaria para obtener la Renta Básica de Emancipación

Debes presentar la solicitud y en el caso de que ya estés de alquiler, una copia del contrato ante el departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma dónde esté situado el piso de alquiler. En algún caso deberás presentar otra documentación que demuestre que cumples algún requisito exigido, según cada Comunidad Autónoma.

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN SOLICITUD
Ejemplar para la Administración.

Datos personales: Nombre, Apellidos, Fecha de nacimiento, Sexo, Dirección (Calle, Nº, Escalera, Piso, Puerta, C.P., Provincia), Localidad, Teléfono, Correo electrónico, D.N.I./N.I.E., Número de identificación de Empleado, Nº Seguridad Social.

¿Tienes contrato de alquiler?
NO: Si aún no tienes contrato de alquiler, también puedes solicitar la Renta de Emancipación. Si cumples todos los requisitos, se te reconocerá provisionalmente el derecho a recibirla. Desde ese momento, tendrás tres meses para presentar el contrato de alquiler.
Para nuevos contratos de alquiler:
Fianza: Solicitas el préstamo de 600€? **SÍ NO**
Aval: Solicitas los 120€ para garantía del aval? **SÍ NO**

Datos del contrato de alquiler: Dirección de la vivienda que alquilas, Nº, Escalera, Piso, Puerta, C.P., Provincia, Localidad, Nº de inquilinos, Nº de ref. catastral.

Datos del arrendador: Nombre, Apellidos (o razón social), N.I.F./N.I.E./C.I.F., Nº de cuenta del arrendador, Nº de cuenta desde la que pagas el alquiler.

Declaración responsable: No tengo patrimonio en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador. Tengo una fuente regular de ingresos que cubra en los próximos meses las necesidades de vivienda en propiedad. La vivienda que alquila es vivienda habitual y permanente. He cumplido con los requisitos exigidos. Devolveré el préstamo de 600 euros al finalizar el contrato de alquiler o cuando deje de recibir la Renta. Conozco y acepto el resto de los requisitos exigidos.

Autorizo: A que la administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y con otras administraciones públicas competentes.

de de 20 Firmado,

La totalidad es documento público en virtud del Art. 302 del Código Penal.

Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid Dirección General de Vivienda

Derogación de la RBE a partir del 1 de enero de 2012 (Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público).

Esta normativa establece en su Disposición Derogatoria Primera lo siguiente:

1. Se deroga el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.
2. Los beneficiarios que tengan reconocido el derecho a la renta básica de emancipación al amparo de lo dispuesto en el citado real decreto continuarán disfrutando de dicho derecho en las condiciones establecidas en la norma que se deroga y de acuerdo con los términos de la resolución de su reconocimiento.

Excepcionalmente, **podrán ser beneficiarios del derecho a la renta básica de emancipación quienes lo hubieran solicitado a 31 de diciembre de 2011** y siempre que cumplan a dicha fecha los requisitos contemplados en la norma que se deroga, y en los términos que se establezca en la resolución de su reconocimiento.

Aranceles

Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas

(Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012)

Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

Los derechos arancelarios de los **Notarios** aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

- a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

- b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.
- c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

Los derechos arancelarios de los **Registradores** aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

- a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.
- b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.
- c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

Todos estos beneficios se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

En el siguiente enlace del *Ministerio de Vivienda* encontrarás toda la normativa de desarrollo para la aplicación del Plan Estatal 2009-2012:

<http://www.mviv.es/>

Andalucía

Urbanismo y Obras Públicas

www.juntadeandalucia.es

Aragón

Suelo y Vivienda de Aragón

http://www.svaragon.com/ins_Soli.asp

Toc-Toc (Viviendas protegidas de Aragón)

<http://www.viviendaragon.org/>

Departamento de Obras públicas, Urbanismo y Transporte

Ayudas

www.aragon.es

Asturias

www.asturias.es

Información sobre vivienda

www.princast.es

Canarias

Instituto Canario de la Vivienda

<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/buscador.html>

Cantabria

www.gobcantabria.es

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento

<http://www.planvclm.es/>

Castilla y León

Consejería de Fomento. Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Ordenación del Territorio.

www.jcly.es

Cataluña

Vivienda

<http://www.gencat.net/temes/cas/habitatge.htm>

Ceuta

Consejería de fomento

www.ceuta.es

Extremadura

Agencia extremeña de la vivienda, el urbanismo y el territorio.

www.viviendaextremadura.org

Galicia

Consejería de Vivienda y Suelo; nuevo plan gallego de vivienda.

<http://igvs.xunta.es/>

Illes Balears

Consejería de obras públicas, vivienda y transportes

www.caib.es

La Rioja

<http://www.larioja.org/web/centrales/vivienda/vivienda.htm>

<http://www.irvi.es/>

Madrid

<http://www.madrid.org/oficinavivienda/>

Melilla

www.emvismesa.es

Murcia

Plan de Vivienda Joven.

[http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=1424&IDTIPO=100&RASTRO=c43\\$m](http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=1424&IDTIPO=100&RASTRO=c43$m)

Navarra

[http://www.navarra.es/ /](http://www.navarra.es/)

País Vasco

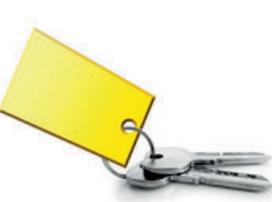
Juventud / Vivienda

<http://www.gazteaukera.euskadi.net/r58-848/es/>

Comunidad Valenciana

Instituto Valenciano de la Vivienda

<http://www.ivvsa.es/>



GLOSARIO

Arras confirmatorias – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Sirven para probar la existencia de un contrato y obliga a ambas partes a celebrar el contrato.

Arras penales – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Garantizan el cumplimiento del contrato de compraventa de forma más gravosa, ya que si éste no se celebra, cualquiera de las partes podrá exigir el abono de una indemnización y el cumplimiento del contrato.

Arras penitenciales – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Si el comprador renuncia a dicha adquisición, perdería el dinero entregado. Si, por el contrario, es el vendedor el que renuncia a la venta, deberá entregar al comprador el doble de la cantidad recibida.

Arrendador – Es la persona que se obliga a dar el goce o uso de una cosa por tiempo determinado, a cambio de recibir el precio o renta.

Arrendamiento (contrato) – Es un negocio bilateral (entre dos partes), por la que una, arrendador, se obliga a dar a la otra, arrendatario, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (art. 1543 C. Civil).

Arrendatario – Es la persona que se obliga a pagar la renta pactada al arrendador, a cambio de usar o gozar de una cosa, por tiempo determinado.

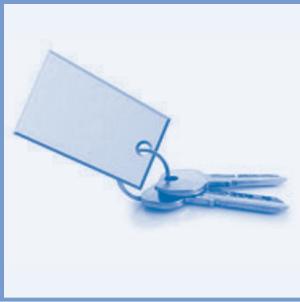
Cesión – Es aquella situación jurídica, en virtud de la cual el arrendatario o cedente desaparece de la relación contractual, ocupando su lugar un tercero llamado cesionario, con el cual el arrendador mantendrá las relaciones jurídicas derivadas del contrato de arrendamiento. Se regula en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Comprador – La persona que adquiere una cosa a cambio de pagar un precio por ella, en dinero o signo que lo represente.

Compraventa (contrato) – Es un negocio jurídico bilateral, es decir, celebrado entre dos partes, por el cual uno de los contratantes, vendedor, se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro, comprador, se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. (Artículo 1.445 C. Civil).

Cooperativa de viviendas – Es una figura jurídica que asocia a personas a fin de procurarles una vivienda para uso propio, por lo que se constituyen en promotores. Está integrada por diversos órganos, siendo al menos obligatoria la Asamblea General de socios, el Consejo Rector (Presidente, Vicepresidente y Secretario) y el Interventor, adoptando los acuerdos por las mayorías que en cada caso se requieran. Se regula por Ley 27/1.999, de 16 de julio, de Cooperativas (ámbito estatal) o Ley 4/1.999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid o bien por la ley autonómica propia en las Comunidades que hayan legislado sobre la materia.

Cuota Comunidad de Propietarios – En edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, la Ley de Propiedad Horizontal, asigna a cada piso o local del mismo, una cuota de participación a fin de contribuir al mantenimiento y conservación de los elementos comunes.



Derecho de retracto – Es el derecho de adquisición preferente que el arrendatario tiene frente a la vivienda arrendada, cuando ésta ha sido adquirida por un tercero, sin que el arrendador le haya notificado al arrendatario, o bien, su intención de vender y las condiciones de venta, o bien, cuando las condiciones ofertadas no se corresponden con las ofrecidas a dicho tercero. Este derecho también puede ser objeto de renuncia por el arrendatario, si el contrato de arrendamiento se pactó por plazo superior a los cinco años y consta expresamente en el mismo. Se regula en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Derecho de tanteo – Es el derecho de adquisición preferente que el arrendatario tiene sobre la vivienda arrendada. Puede ser renunciado en contratos de arrendamiento por plazo pactado superior a los cinco años, siempre que conste expresamente en el mismo. Se regula en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Elementos comunes – Los diferentes pisos o locales de un edificio por tener un aprovechamiento independiente, pueden ser objeto de propiedad separada, llevando inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, patios, ascensores, porterías, cubiertas, etc. (art. 396 C. Civil).

Enriquecimiento injusto – Es aquella situación jurídica por la que una persona sufre un incremento de patrimonio sin tener derecho a ello.

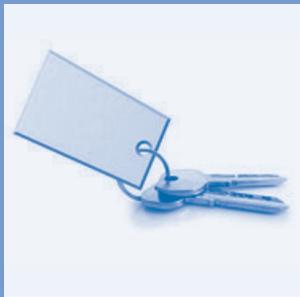
Escritura pública – Es el documento que se formaliza ante notario, en el que consta el acuerdo de voluntades de las partes intervinientes. Puede elevarse a escritura pública, tanto el contrato de arrendamiento como el de compraventa, procediéndose posteriormente a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa liquidación de los impuestos correspondientes.

Fianza arrendaticia – Es la cantidad de dinero que el arrendatario debe entregar al arrendador a la firma del contrato de arrendamiento. Se establece actualmente, en una mensualidad de la renta pactada cuando es arrendamiento de vivienda, y de dos mensualidades de renta, cuando el arrendamiento es de uso distinto del de vivienda.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales – Es un tributo de carácter estatal que grava las transmisiones, quedando sujeta tanto la operación de compraventa como la de arrendamiento. Está sometido a la normativa que se indica en el apartado de legislación.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles – Es un tributo de carácter municipal que grava el derecho de propiedad sobre el suelo y el vuelo. Fiscalmente, el sujeto pasivo o responsable de su pago, es el titular del derecho de propiedad a fecha 1 de enero de cada año. Se le conoce también con el nombre de “contribución urbana”.

Obras de mejora – Son aquellas que se regulan en los artículos 19 y 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, sin que incidan en las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Su ejecución puede demorarse en el tiempo. Caso de que el arrendatario esté conforme con soportarlas, se le repercute una parte de su importe.



Obras de reparación – Son aquellas que se efectúan por cuenta y cargo del arrendador, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, y que sirven para que la vivienda pueda seguir destinándose al uso pactado o convenido. Su ejecución no puede diferirse en el tiempo.

Precario – Es aquella situación jurídica, por la cual el propietario consiente el uso y disfrute de su finca (vivienda o local) sin recibir ninguna renta o merced, basándose exclusivamente en un acto de mera liberalidad.

Procedimiento de desahucio – Es aquél trámite judicial, por el cual se insta del Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radica la vivienda, la recuperación de la posesión por parte del arrendador, cuando el arrendatario no paga la renta u otras cantidades convenidas o por expiración del plazo pactado.

Registro de la Propiedad – Es la oficina pública donde se inscriben los derechos relacionados con el suelo y el vuelo y las cargas o limitaciones que afectan a los mismos.

Renta – Es el precio o merced que se pacta en el contrato de arrendamiento y cuyo pago corresponde al arrendatario, al recibir a cambio el uso o goce de una cosa por tiempo determinado.

Requerimiento fehaciente – Es la notificación que una persona remite a otra y de la cual debe quedar constancia, no sólo de su envío y/o recepción, sino también de su contenido. El sistema usualmente entendido como tal, es aquel que se realiza a través de Notario, aunque actualmente también es válido el burofax (con acuse de recibo y certificación de texto).

Reserva o señal – Es la cantidad de dinero que las partes acuerdan a fin de señalar la compra de una vivienda o local (inmueble).

Resolución – Es aquel acto por el cual, las partes ponen término a una relación contractual. En el caso del arrendamiento, puede ser solicitada por el arrendador si tiene necesidad de usar por sí mismo la vivienda arrendada, o bien puede resolverse el contrato de mutuo acuerdo o bien si se da alguno de los supuestos contemplados en el artículo 27 L.A.U.

Subarriendo – Es aquella situación jurídica en virtud de la cual, el arrendatario o subarrendador establece una relación contractual con un tercero llamado subarrendatario. Esta relación contractual debe ser consentida y autorizada por el arrendador. Se regula en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Subrogación – Es aquella situación jurídica en virtud de la cual una persona se coloca en la posición que jurídicamente ocupaba otra.

Usufructo – Es un derecho real que permite disfrutar de los bienes ajenos, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que se autorice en el título constitutivo, a otra cosa (art. 467 C. Civil).

Usufructuario – Es la persona que goza del derecho de usar y disfrutar de un bien ajeno, y que puede concertar un contrato de arrendamiento.

Vendedor – Es la persona que se obliga a entregar una cosa determinada a cambio de recibir un precio por ella en dinero o signo que lo represente.

Vicios ocultos – Son aquellos defectos que presenta la cosa vendida si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o bien disminuyen de tal modo este uso que de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella. Se regula en el artículo 1484 del C. Civil.

Vicios ruinógenos – Son aquellos defectos que no sólo pueden producir la ruina de la cosa vendida (ruina estructural) sino que también la pueden hacer impropia para el uso convenido (ruina funcional), siempre que dicha ruina obedezca a un actuar negligente de constructores, arquitectos o aparejadores. El comprador dispone de un plazo de 15 años para ejercer la acción por vicios ruinógenos a contar desde que éstos aparecen y siempre que éstos a su vez se manifiesten dentro de los 10 primeros años de entregada la vivienda. Se conoce a esta acción como “acción decenal” y se regula en el artículo 1591 del C. Civil. No obstante, tras la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en fecha 5 mayo 2000, hay obligación de concertar el seguro decenal a cargo del promotor.

FINANCIACIÓN

Actualización de una tasación: Es la revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifican las advertencias, condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Amortización anticipada: posibilidad de devolver el préstamo antes del tiempo pactado. Hay que saber de antemano si el banco reconoce esta posibilidad y en qué condiciones (si establece una cantidad mínima y el importe de las comisiones por pago anticipado).

Aval bancario: es un instrumento de garantía frente a terceros, en virtud del cual la entidad bancaria o financiera se compromete a responder de los posibles incumplimientos económicos derivados de una relación contractual de la persona que avala. Es un negocio bilateral que se formaliza a través de una operación que se inscribe en el Registro Nacional de Avals, tiene una fecha de inicio y de fin o puede, en su caso, prorrogarse e implica unos costes para la persona avalada.

Avalista: persona que firma un crédito para responder del pago si no lo hace el deudor. Suele responder a primer requerimiento.

Cancelación: liquidación de la deuda con el banco una vez devueltos el préstamo y los intereses.

Comisiones: gastos por servicios a los clientes que cobra la entidad de crédito. Tienen que ser aceptados por ambas partes y estar recogidos en el folleto informativo, oferta vinculante y la escritura pública del préstamo.

Comisión de apertura: gastos de estudio del préstamo, concesión, tramitación y otros gastos de gestión que le ocasiona el préstamo hipotecario a la entidad financiera.

Comisión de cancelación: la cobra la entidad financiera tras pagar la totalidad de la deuda -préstamo más intereses-.

Cuota: incluye parte del capital prestado y parte de los intereses. Puede ser *constante* (siempre se paga lo mismo porque los intereses se reducen en proporción a la amortización de capital), *creciente* (cada año se amortiza más capital por lo que bajan los intereses) o *decreciente* (cada año se amortiza el mismo capital, por lo que los intereses se reducen progresivamente y el total va descendiendo).

Embargar: retener bienes para garantizar el pago de una deuda. Lo ejecuta la autoridad competente.

Entidad de crédito: con la que se contrata el préstamo (hipotecario, personal) (Bancos, Cajas de Ahorro, entidades reguladas por el RD 896/1997, entidades cooperativas de crédito y sociedades de crédito hipotecario).

Entidades tasadoras: Son las sociedades de tasación homologas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España.

Interés de demora: tipo de interés a aplicar para penalizar al deudor que incumple sus obligaciones de pago. El importe debe aparecer fijado en el contrato.

Novación o modificación de préstamo: renegociación del préstamo con la entidad financiera a fin de modificar el tipo de interés, el plazo o ambas cosas a la vez.

Préstamo a interés fijo: se pacta con la entidad financiera un interés que permanecerá inalterable durante toda la duración del préstamo. Al no variar el tipo de interés, la TAE también permanece fijo

Préstamo a interés mixto: combina un periodo de interés fijo y otro variable que se ajusta al mercado. Suelen tener un tipo fijo durante un plazo determinado (de 1 a 3 años), convirtiéndose en variable a partir de ese momento, con revisiones periódicas de acuerdo con lo que se pacte (semestrales o anuales).

Préstamo a interés variable: el interés permanece fijo durante un tiempo -normalmente de seis meses a un año- y después se va revisando en función de la variación del *índice de referencia*, publicado mensualmente en el BOE; evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado. Suelen concederse en mejores condiciones, pero al variar la TAE nunca se sabe lo que se va a pagar en el periodo siguiente.

Préstamo de cuota fija: el tipo de interés es variable, pero la cuota permanece fija, por lo que varía el plazo de devolución del préstamo.

Préstamo cualificado: lo conceden las entidades financieras que tienen suscrito un convenio con la Administración, dentro del marco de los Planes de Vivienda, en el que el tipo de interés suele estar por debajo del que fija el mercado.

Préstamo hipotecario: contrato firmado entre una entidad de crédito y un particular, por el que la entidad presta hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda y el particular se compromete a devolver dicha cantidad más los intereses correspondientes en un plazo delimitado. Si el particular incumple el compromiso de devolución del préstamo en las condiciones pactadas, se suele subastar la vivienda para hacer frente a la deuda, y si la venta no cubre la totalidad del préstamo, se embargan los bienes personales.

Plazo de Amortización: periodo de duración del préstamo para su total devolución. En el contrato se fija la fecha del primer pago y del último. Cuanto mayor es el plazo, menores son las cuotas a pagar, pero con mayores intereses por lo que al final se paga más. Se recomienda que la cuota mensual no supere el 35% de los ingresos netos. A mayor plazo, menor es la cuota a pagar, pero mayor será el pago total.

Subrogación: cambio del préstamo hipotecario a otra entidad financiera o a una tercera persona. Cuando se trata de una operación entre entidades financieras, supone conservar las condiciones de la hipoteca inicial, a excepción del tipo de interés y el plazo o ambas cosas a la vez y pagar la comisión correspondiente. En caso de una compra-venta de una vivienda hipotecada, la subrogación supone que el comprador se hace cargo del préstamo con la misma entidad y las mismas condiciones.

T.A.E.: Tasa Anual Equivalente, que supone el coste efectivo anual del préstamo hipotecario en función del interés, las comisiones y el plazo de devolución del préstamo. Para comparar préstamos, no sólo hay que fijarse en la TAE más baja, sino en que las condiciones (importe solicitado, plazo de devolución y distribución del pago de las cuotas) sean similares.

Tasación: Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado se conoce el valor real del inmueble y además sirve de referencia para obtener financiación.

Tasador: El profesional que debe suscribir el informe de tasación.



ENLACES DE INTERÉS

Oficinas Liquidadoras ITP

Estatal

<http://www.aeat.es/>

CC.AA

Andalucía

Tributos Andalucía

Aragón

www.aragon.es

Asturias

Tributos del Principado de Asturias

Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/>

Cantabria

Tributos Cantabria

Castilla-La Mancha

<http://www.jccm.es/vp1juventud/>

Castilla y León

Tributos Castilla y León

Cataluña

Tributos Cataluña

Ceuta

956 52 82 00

Tributos Ceuta

Extremadura

Portal Tributario Extremadura



Galicia

<http://www.economiaefacenda.org/ga/areaTributaria.htm>

Portal Tributario Galicia

Illes Balears

Portal Tributos Baleares

La Rioja

http://ias1.larioja.org/webcon_tributos/consulta/index.jsp

Portal Tributos La Rioja

Madrid

<http://www.madrid.org/cs/Satellite?idConsejeria=1109266187236&idListConsj=1109265444710&c=Page&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&sm=1109265843983&pid=1109265444699&cid=1109265843983>

Melilla

Tel. 952.69.91.00

Portal Tributos Melilla

Murcia

Portal Tributos Murcia

Navarra

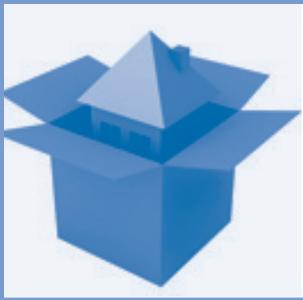
Portal Tributos Navarra

País Vasco

http://www.ogasun.ejgv.euskadi.net/r51-341/es/contenidos/informacion/telefonos_atencion/es_6039/zuzenean.html

Valencia

http://www.gva.es/c_economia/web/hacienda/index_sara_c.htm



Cooperativas

Comunidades autónomas:

<http://www.viviendajovenclm.com/7.htm>

Experiencias:

<http://www.uv.es/~cidedc>



Fianza

Andalucía

<http://www.andaluciajunta.es/>

<http://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/ov/tributos/modelos/confeccion.htm?806>

Aragón

<http://portal.aragon.es/portal/page/portal/VIVIENDA/OTRAS/FIANZAS>

Asturias

http://www.princast.es/servlet/page?_pageid=2874&_dad=portal301&_schema=PORTAL30&p_denomnivelorganico=Consejer%EDa&p_nombreorgano=&p_acronimoorgano=&p_nivelorganico=CJ

Consejería de Vivienda y Bienestar Social
C/ Alférez Provisional s/n, planta 1ª
Tlf.:985.10.65.51

Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/>

Cantabria

http://www.consejeriadeeconomiayhacienda.com/seccion/consejero/ampliar.php?Id_contenido=599

Castilla-La Mancha

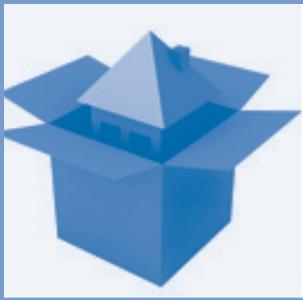
<http://www.jccm.es/vp1juventud/>

Delegación de Vivienda y Urbanismo
Gobierno de Castilla-La Mancha
Tlf.:902 26 70 90

Castilla y León

<http://www.tributos.jcyl.es>

Servicio Territorial de Hacienda de cada provincia



Cataluña

<http://www6.gencat.net/incasol/>

Incasol (Instituto Catalán del Suelo)
C/ Princesa, 1-3 - 4ª planta - Barcelona
Teléfono: 93 2286000

Ceuta

Fianza Ceuta

Extremadura

Fianza Extremadura

Galicia

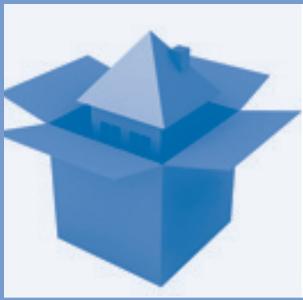
<http://igvs.xunta.es/>

Illes Balears

Fianza Balears
Departamento Fianzas IBAVI
Tlfs.971.17.23-24 / 902 344 434

La Rioja

Fianza La Rioja
Consejería de Hacienda
Dirección general de Planificación y Presupuestos
Tesorería
C/ Portales, 71, 3ª planta
941-291100



Madrid

Fianza Madrid
IVIMA
C/ Basílica, 23
28020 Madrid

Melilla

Fianza Melilla
Servicio de Depósito de Fianzas de la Consejería de Fomento

Murcia

Fianza Murcia

Navarra

No existe obligación de depositar la fianza de conformidad con el Decreto Foral 240/1998, de 3 de agosto, por el que se suprime el depósito de fianzas correspondientes a contratos de arrendamientos urbanos ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

País Vasco

Fianza País Vasco

Comunidad Valenciana

www.gva.es/

Registro de la Dirección Territorial de Economía y Hacienda de Alicante, Castellón y Valencia
963.866.000 (centralita)

LEGISLACIÓN

Legislación

1.1. Arrendamientos

- Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 19/2009 de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

1.2. Compraventa

- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Ley 26/1984 de 19 de julio General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- Ley 57/1968 de 27 de julio sobre Percibo de Cantidades anticipadas en la construcción.
- Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda.
- Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal modificada por Ley 8/1999 de 6 de abril.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (B.O.E. 30 de Noviembre de 2007).
- Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio por la que se regula el Registro General del Código Técnico de la Edificación (B.O.E. 19 junio 2008).
- Real Decreto 1675/2008 de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (B.O.E. 18 octubre 2008).
- Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, se modifica el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo aprobado por el Real Decreto 1270/2003 y se modifican y aprueban otras normas tributarias (B.O.E. 18 noviembre 2008).
- Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (B.O.E. 23 abril 2009).

1.3. Préstamos

- Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre Subrogación y modificación de préstamos.
- Orden de 27 de octubre de 1995 por la que se modifica la de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.
- Circular 8/1990 de 7 de Septiembre a entidades de crédito sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.
- Real Decreto 1975/2008 de 28 de Noviembre sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. (*deroga Real Decreto 685/1982 de desarrollo de determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario*).

1.4. Cooperativas

- Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas.
- Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

injuve

