

# FELICES FIESTAS!!!



OS DESEAMOS :

¡FELICES FIESTAS!

Y QUE 2014 VENGA CARGADO DE SALUD, PAZ Y FELICIDAD PARA TODOS.

Adriano Servicios Inmobiliarios

---

## ALQUILERES EN EL MUNDO

Tabla comparativa :

	España	Francia	Alemania	USA
Precio medio en capital y otras	Capital Madrid 12€/m <sup>2</sup> , Barcelona 12 €/m <sup>2</sup> , Valencia 8 €/m <sup>2</sup> , Bilbao 10 €/m <sup>2</sup> , Sevilla 7€/m <sup>2</sup>	Capital París 20 €/m <sup>2</sup> Lyon 13 €/m <sup>2</sup> , Toulouse 20 €/m <sup>2</sup>	Capital : Berlin 12 €/m <sup>2</sup> Hamburgo 12 €/m <sup>2</sup> Dusseldorf 13 €/m <sup>2</sup> Munich 16 €/m <sup>2</sup>	Capital : Washington 10 €/m <sup>2</sup> Boston 10 €/m <sup>2</sup> New York 15€ /m <sup>2</sup> Miami 8 €/m <sup>2</sup> Dallas 7 €/m <sup>2</sup> Los Ángeles 13 €/m <sup>2</sup>

Ley por la que se regula	Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013	Codigo Cívil de Francia (art. 1708-1751)	Ley de Alquiler/Arriendo	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea. <a href="http://www.espanol.hud.gov/localoffices.cfm">http://www.espanol.hud.gov/localoffices.cfm</a>
Precio Agencia	1 mes	1 mes	2,38 meses	Muy variable según estados, 1-6 meses
Fianza	1 mes	0 mes	0 meses	0 (en general)
Deposito	0-3 meses	2 meses	2-3 meses (cuenta bancaria conjunta, no va a propietario estrictamente)	1-6 meses (en general)
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), DNI o pasaporte,	Documento identidad o pasaporte o documento de residencia, documento que acredite ingresos, ultima declaración impuestos, documento de cuenta bancaria	3 últimas nóminas, contrato de trabajo, Selbtauskunft (documento donde se pone nombre, si tienes deudas, cuanto ganas...), fotocopia del pasaporte o documento identidad, Schufa (declaración de libre de deudas).	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Limite aceptable sin aval	35-40% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Seguro de la vivienda corre a cargo del inquilino, el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Pueden existir gastos como basuras, limpieza de calle,...	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	1 año de modo natural prorrogable hasta 3.	1 año (aunque lo habitual son periodos de 3 años)	1 año	Variable.

Abandono de vivienda antes de plazo	A partir de los 6 meses con un mes de preaviso.	Aviso antes de tres meses de abandono, por escrito al propietario. Puede estipularse penalización en contrato.	Suele ser un periodo de preaviso de 3 meses. Puede estipularse penalización.	En general al menos 2 meses de preaviso por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.
Donde se registra contrato	Cámaras de la propiedad de cada provincia	–	–	Variable.
Impuestos de formalización	30 € aprox. por el registro de contrato en la cámara de la propiedad.	–	–	Variable por estado.
Inventario	Empieza a ser común	Siempre	Siempre	En general común.
Prudencias	Alquileres en negro o cláusulas leoninas. También dificultades en devolución de fianzas (cada vez ocurre menos al ser depositadas en organismo autonómico)	Mirar con detenimiento el documento del inventario por ser fuente de conflictos. En la devolución del depósito el propietario deberá justificar con facturas si se le resta algo al inquilino por daños en la vivienda.	Es habitual tener un acuerdo de redecoración. Suele permitirse una vez en la vida del contrato. Pueden existir normas de la casa (Hausordnung). Es habitual que existan gastos añadidos a la renta como costes recogidas basuras, limpieza de nieve... El incremento anual del alquiler no tiene porque ir vinculado al IPC.	Ofertas falsas con propósito de estafa, a veces calidades pésimas en la vivienda o vicios ocultos, cláusulas leoninas..

Precauciones		Para hacer copia de la llave hay que pedir permiso al propietario.	Si no existe encargado, es obligación (legal) de los residentes de la calle mantener limpia de nieve las entradas al edificio y aledaños. El primer día propietario e inquilino revisan la casa en conjunto y se toma nota de los desperfectos. Lo que no conste se restará de depósito. Cuidado con los horarios de ruidos, porque pueden causar desahucio.	Dado que la regulación es muchas veces más débil que en Europa, leer detenidamente el contrato lo que dice y lo que NO dice. No dar nada por supuesto.
Portales de referencia	<a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> , <a href="http://www.enalquier.com">www.enalquier.com</a> , <a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>	<a href="http://www.pap.fr">www.pap.fr</a> , <a href="http://www.seloger.com">www.seloger.com</a> , <a href="http://www.sergic.com">www.sergic.com</a>	<a href="http://www.wg-gesucht.de/">http://www.wg-gesucht.de/</a> <a href="http://www.studenten-wg.de/">http://www.studenten-wg.de/</a>	<a href="http://www.rent.net">www.rent.net</a> <a href="http://www.apartmentguide.com">www.apartmentguide.com</a> <a href="http://www.rentcheck.com">www.rentcheck.com</a>
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Existen asociaciones de inquilinos que prestan ayuda legal.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	1-2%	1-2%	2-3%
Renta per cápita	22300 € (2012)	31.100€ (2012)	32.600€ (2012)	40.200€ (2012)
Localización y teléfono embajada	–	22, Avenue Marceau.. 75008 Paris , Teléfono: 01 44 43 18 00 (desde España: +33 1 44 43 18 00), número de emergencia: 06 15 93 87 01 (desde España 00 33 615 93 87 01).	Lichtensteinallee 1, 10787 Berlin, Alemania +49 30 2540070	2375 Pennsylvania Ave NW, Washington, DC 20037, telf (202) 452-0100

	Irlanda	Gran Bretaña	Italia
--	---------	--------------	--------

Precio medio en capital y otras	Capital : Dublin 18 €/m <sup>2</sup> cork 13 €/m <sup>2</sup>	Capital : Londres 18 €/m <sup>2</sup> Edimburgo 10 €/m <sup>2</sup> Manchester 11 €/m <sup>2</sup> Belfast 14 €/m <sup>2</sup>	Capital : Roma 13 €/mes Bolonia 12 €/mes Turín 9€/mes Napoles 9€/mes
Ley por la que se regula	Ley de alquiler de vivienda de 1993	Law of Property Actde 1925 y laCommonhold andLeasehold Reform Act2002.	Ley de reforma (L.431/1998)
Precio Agencia	1 mes o % alquiler mes durante duración contrato. Algunas veces cobras cuota de inscripción	2 meses y por solicitud de vivienda, hasta 300 €	1-1.5 meses
Fianza	0 meses	0 meses	0
Deposito	1-2 meses	6 meses	1-3 meses
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nomina, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nomina, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nomina, jubilación), identificación o pasaporte.
Limite aceptable sin aval	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta	35% ingresos sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Tasa de TV (13 €/mes) y City Council (varía hasta 120 €/mes) van a cargo del inquilino el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato.	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.
Duración contratos	9 meses -1 año	1 año	4 años de modo natural, pero es posible fijar otros periodos. Lo natural una año.
Abandono de vivienda antes de plazo	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder el deposito por ruptura de contrato.	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder parte del deposito por ruptura de contrato.	Por ley 6 meses antes, de facto 3 meses.
Donde se registra contrato	-	-	Registros de propiedad
Impuestos de formalización	-	-	2% del valor de renta anual. A pagar a medias entre propietario e inquilino
Inventario	Siempre	Siempre	Optativo
Prudencias	Ser muy puntiglioso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves).	Alquileres en negro.
Precauciones	Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Comprobar bien el transporte y los tiempos de viajes en ciudad. Preguntarlo todo, no dar nada por supuesto (ejemplo se puede enseñar con muebles y luego no alquilarlo con ellos). Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Revisar a fondo la vivienda en busca de desperfectos. Suele ser motivo de conflicto habitual su reparación.
Portales de referencia	www.daft.ie	www.loot.com	www.casa.it www.immobiliare.it www.idealista.it
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	2-3%	1-2%
Renta per cápita	35.700€ (2012)	30.500€ (2012)	25.700€ (2012)
Localización y teléfono embajada	17 A, Merlin Park Ballsbridge Dublin 4 Irlanda local: (01) 269.1640 internacional: +353.1.269.1640	39, Chesham Place.-London SW1X 8SB telf 7235 55 55	Palacio Borghese, Largo Fontanella di Borghese, 19.-00186 Roma, telf ( 00 39 ) 06 684 04 01

	Canada	China	Australia
Precio medio en capital y otras	Capital : Ottawa 12 €/m <sup>2</sup> Montreal 11 €/m <sup>2</sup> Vancouver 15 €/m <sup>2</sup> Toronto 14 €/m <sup>2</sup>	Capital : Pekin 10 €/m <sup>2</sup> Shanghai 10 €/m <sup>2</sup>	Capital : Canberra 9 €/m <sup>2</sup> Sydney 10 €/m <sup>2</sup> Melbourne 15 €/m <sup>2</sup>
Ley por la que se regula	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.	-	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.
Precio Agencia	Variable según estados, 1-4 meses	1 mes	1-2 meses
Fianza	0 (en general)	0 meses	1 mes
Deposito	1-3 meses (en general)	3 meses de alquiler por adelantado + 1 mes de deposito	0-6 meses (rentas anticipadas)

Doc. que se pide	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Límite aceptable sin aval	35% ingresos sobre renta neta	-	33% sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	Variable. (pueden ser incluso de mes a mes)	1 año	1 año
Abandono de vivienda antes de plazo	De 1 a 3 meses de preaviso según estados, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso y suele implicar pérdida de fianza.
Donde se registra contrato	Variable.	-	Rental Bond Board
Impuestos de formalización	Variable por estado (en general ninguno)	-	Hay un cargo pequeño de una tasa administrativa que se abona por parte del propietario y por el arrendador en cada oficina del Rental Bond Board.
Inventario	Casi siempre.	Muy recomendable.	Siempre
Prudencias	El día de la mudanza, inspeccionar la casa o el apartamento minuciosamente ; tome notas o foto de cualquier daño que encuentre, tales como manchas de humedades, agujeros en la alfombra o en las puertas. Haga que su arrendador firme la lista de los daños encontrados y guarde una copia de la misma	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves). Inspeccionar la casa con atención porque suele tener desperfectos ocultos. Los estándares de calidad no se parecen a los europeos. Las agencias no son de fiar en muchos casos, no dar dinero por adelantado y pedir recibo de todo. No pagar nada hasta haber revisado todo. En China es obligatorio registrar tu dirección en la oficina de policía más próxima.	Ser muy puntual con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de depósito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.
Precauciones	Dependiendo de los estados, el incremento de la renta no tiene por qué ser en la anualidad del contrato. Revise cuidadosamente el criterio y fecha de incremento.	Regatear con el propietario. El precio es negociable en casi todos los casos (1-10%). Leer el contrato traducido, a los extranjeros se les tiende a poner peores condiciones de alquiler. Cuando hay acuerdo hay que pagar, en general en metálico la 3 meses de alquiler por adelantado mas uno de depósito, tener el dinero a mano. Cuando se elige un piso hay que depositar una cantidad para reserva (no se pierde), entorno a 100 €.	-
Portales de referencia	<a href="http://housing.justlanded.com/es/Canada">http://housing.justlanded.com/es/Canada</a>	<a href="http://www.58.com">www.58.com</a> , <a href="http://www.Soufun.com">www.Soufun.com</a> <a href="http://www.Lebiao.com">www.Lebiao.com</a>	<a href="http://www.rs.realestate.com.au/share">http://www.rs.realestate.com.au/share</a> <a href="http://www.domain.com.au/?mode=share">http://www.domain.com.au/?mode=share</a> <a href="http://www.flatmatefinders.com.au/flatmates-housemates-house-share-accommodation">http://www.flatmatefinders.com.au/flatmates-housemates-house-share-accommodation</a>
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Muy conveniente pedir ayuda al consulado sobre el sistema legal chino.	Denuncia en comisaría de policía. o incidencia en Rental Bond Board
Inflación del país	2-3%	2-4%	2-3%
Renta per cápita	40.662€ (2012)	4.720€ (2012)	52.842€ (2012)
Localización y teléfono embajada	74 Stanley Avenue.- Ottawa (Ontario), K1M 1P4. telf (613) 747-2252, 747-7293, 747-1143 y 747-6181.	Chaoyang Qu, Sanlitun Lu, 9 100600 Pekín, telf (+86 10) 6532 3629	15, Arkana St. Yarralumla. ACT 2600.

# SEGUROS DE COMUNIDAD

## ¿Qué son?

Un tipo de seguro que cubre posibles siniestros en las zonas comunes de una vivienda.

## **¿Son obligatorios?**

Si bien en la Ley de Propiedad Horizontal no se considera el seguro como obligatorio, sí se establece que en el fondo de reserva (5%) haya una dotación para contratar un seguro para los daños en la finca o a terceros, o para llevar a cabo el mantenimiento del inmueble.

En algunas comunidades autónomas, ha pasado a tener el carácter obligatorio, como por ejemplo Madrid para las construcciones posteriores a 1999.

## **¿Quiénes firman el contrato de Seguro?**

La compañía de seguros a través de uno de sus representantes cualificados y el presidente de la comunidad de propietarios por otra.

## **¿Cuáles son las coberturas básicas?**

Suelen ser estas :

- Incendio, implosión, explosión, rayos
- Daños causados por la electricidad
- Impacto > Lluvia, viento, pedrisco y nieve
- Inundación
- Achique, desembarre y extracción de lodos
- Otros gastos
- Intervención de cuerpos de extinción y salvamento
- Gastos de demolición y desescombro
- Pérdida de alquileres
- Inhabitabilidad
- Gastos de obtención de permisos y licencias (Primer Riesgo)
- Reconstrucción de jardín (Primer Riesgo)
- Reconstrucción de documentos (Primer Riesgo)
- Daños estéticos
- Asistencia

## **¿Cuáles son opcionales?**

Suelen ser estas :

- Rotura de espejos, lunas y cristales
  - Daños por agua
  - Daños con origen en heladas
  - Daños sin origen en heladas
  - Gastos de extracción de lodos
  - Avería de maquinaria
  - Responsabilidad Civil Propietario
  - RC Patronal
  - RC propiedad de perros para guarda y custodia
  - RC presidente, vicepresidente, secretario y administrador nombrados por la Junta de Propietarios (límite 60.000€)
- Robo, Expoliación y Hurto
- Robo de instalaciones fijas del Continente
  - Desperfectos en el edificio
  - Hurto del Contenido Comunal
  - Expoliación de dinero en efectivo, joyas, efectos personales de copropietarios e inquilinos
  - Robo y expoliación de fondos comunitarios
  - Sustitución de cerraduras y llaves
  - Vandalismo
  - Protección jurídica: Reclamación a propietarios por impago de gastos

### **¿Cuáles son las compañías más significativas?**

MUTUA DE PROPIETARIOS

ALLIANZ

ASEFA

GENERALI

LIBERTY

ZURICH

HELVETIA

MAPFRE

CATALANA OCCIDENTE

AXA

REALE

OCASO

**¿Qué precio suelen tener?**

Depende de la comunidad, básicamente, si el edificio tiene o no muchos años. En edificios de nueva construcción se pueden encontrar buenas ofertas en casi todas las compañías. Ahora bien, hay que mirar que el producto sea completo y cubra las necesidades de la comunidad.

**¿Se puede negociar el precio?**

En general no. Pero al igual que con seguros de automóvil, el no dar partes puede rebajar la prima.

**¿Necesito contratar un seguro en mi casa si la comunidad tiene ya uno?**

Sí. El seguro de la comunidad sólo cubre los desperfectos ocasionados en las zonas comunes. Caso tipo de esto, es la avería de tuberías donde dependiendo de la zona, lo cubre el seguro de la casa o el comunitario.

**¿Una instalación de una antena parabólica debe notificarse al seguro?**

En la medida que es un nuevo elemento común se debe hacer constar.

**¿Si se roba la recaudación de la comunidad de vecinos mientras se realiza o se transporta al banco?**

Está bajo la cobertura de las pólizas de seguro en la medida de que lo robado es propiedad de la comunidad y será cubierto hasta el límite de robo contratado.

**¿Qué ocurre si una persona ajena a la comunidad sufre un accidente en una zona común?**

En este caso la póliza cubre a través de la responsabilidad civil que se tenga contratada. La cifra de responsabilidad civil es un parámetro muy importante en la contratación de un seguro.

**¿Puede actuar contra morosos en la comunidad?**

Cubrir su impago muy en general no, pero si se contrata en

la póliza los servicios jurídicos, éstos se podrán usar para reclamar las cantidades debidas.

### **¿Cubre un robo en el garaje/trastero comunitario?**

En general no lo cubren, al ser bienes privativos los robados. Por extensión, si el robo es en trastero privado, mucho menos dan cobertura.

### **¿Qué hacer en caso de siniestro?**

- Comunicarlo a la compañía de seguros en menos de 7 días naturales. En caso contrario la compañía podrá reclamar daños y perjuicios a la comunidad por la tardanza en la notificación.
- Conservar todo lo posible que acredite el siniestro y sus circunstancias (denuncias, partes de peritos, informes de terceros...).

En caso de que el siniestro sea un robo o hurto presentar denuncia y en la misma indicar la compañía y el numero de póliza suscrita. Si hubiera notificaciones judiciales, la comunidad tiene el deber de notificar a la compañía aseguradora (por ejemplo que se ha apresado a los ladrones).

### **¿En caso de robo?**

O hurto. Además del punto anterior, la compañía debe personar un perito para que notifique lo robado y a partir se vea que tiene cobertura y que importe se asigna como indemnización.

Si no hay acuerdo con la compañía, cada parte designara un perito. Si hay acuerdo, el tema queda cerrado, pero si no lo hay (entre los peritos) ambas partes designarán a un tercero. Si no hubiera acuerdo sobre quien debe ser este tercer perito, será el juez de primera instancia de la zona el que lo designe. El dictamen del perito puede ser impugnado judicialmente, en el plazo de 30 días para la compañía y de 180 días para el asegurado. Si no interpone

la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable. Si el dictamen de los peritos fuese impugnado, la Compañía deberá abonar el importe mínimo de lo que pueda deber según las circunstancias que conozca. Si la compañía aseguradora retrasase el pago, la indemnización se verá incrementada con el interés moratorio establecido en la Ley.

### **¿Qué es un infraseguro?**

Un **infraseguro** ocurre cuando el valor que se da al bien asegurado es menor que el que realmente tiene. En comunidades de vecinos, suele ser el valor del continente (estructura, suelos, techos, paredes, ventanas, puertas...) el que se suele asegurar por menos valor del que realmente tiene. Esto abarata la póliza, pero en caso de siniestro grave la indemnización contemplada en la póliza puede ser claramente insuficiente.

---

## **ANTE EL DESAHUCIO**

### **¿Qué es un desahucio?**

Desalojo o expulsión legal de un inquilino por parte del dueño de la finca al privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) mediante una resolución judicial. Se aplica indistintamente al inquilino de vivienda de alquiler como a propietario con hipoteca sobre vivienda.

Al acto de desalojar físicamente a los ocupantes de la vivienda se le denomina lanzamiento. Al lanzamiento va un representante del juzgado, un cerrajero y en determinadas ocasiones representantes de las fuerzas de orden público.

### **¿Cuándo se produce un desahucio?**

Tanto el caso de alquiler como hipoteca el desahucio se

produce como el hecho final que se origina con un proceso de impago de renta o cuota de hipoteca.

### **¿Qué dice la ley?**

En los últimos años las leyes han variado :

\* En el caso de alquiler (la variación completa de la LAU se encuentra en : <http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/> ) , la ley ha variado desde Ley 37/2011, de 19 de octubre, llamada ley de desahucio «express», para agilizar el proceso de desahucio. Con el impago de una renta (en general van a ser más) la maquinaria jurídica en apenas 2-6 meses (depende de la carga del juzgado) acaba en desahucio. El cambio más importante consiste en que el inquilino dispone de 10 días hábiles para desalojar el inmueble; enervar en los casos que proceda o alegar por escrito las razones por las que no debe todo o parte de la cantidad que le es reclamada o pagando todo lo debido para paralizar el desahucio. Si no hace nada de lo anterior, sin necesidad de la celebración de juicio de desahucio, el secretario judicial dictara resolución notificando a la parte que pide el desahucio para que solicite su ejecución.

\* En el caso de hipoteca , la ley vario con el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre , y con Ley 1/2013, de 14 de Mayo . En ensencia en el Real Decreto se establecia una moratoria para algunos casos y el la Ley 1/2013 se adecuaba la ley al marco europeo anulando cláusulas abusivas en algunos contratos hipotecarios. Consultar

<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-la-ley-hipotecaria/> para mayor detalle. En especial, el paso de 2 a 3 cuotas de impago para la posibilidad de inicio de proceso por parte del banco, las limitaciones de los intereses de demora y mejora del valor de adjudicación mínimo (70%) fueron las mejoras más reseñables.

### **¿Se puede parar?**

Depende. En el caso de alquiler, en general el propietario

no suele querer parar (vencidos los 10 días que mencionábamos arriba). Suele ser más paciente que un banco antes de ir juicio pero cuando va suele haber enconamiento personal y es más difícil de manejar (la frase más habitual es : Yo lo que quiero es que se vaya!)

En el caso de hipoteca, depende mucho de entidad, deuda pendiente, histórico de pagos... Si la entidad estima que el valor de la deuda es inferior o similar al valor de la vivienda, es posible que acepte dación de pago. Si no es el caso, entonces intentará cobrar y no aceptará dación. Si no ve perspectivas de cobro a medio plazo, se lanzará a ejecución hipotecaria que suele acabar en desahucio.

### **¿Qué hacer?**

Pagar si puede. La ley en España da pocas posibilidades al impago de renta de alquiler o de cuota hipotecaria por tanto con las leyes actuales, el inquilino o cliente de hipoteca tiene las de perder.

Si el caso es de alquiler, intente pactar antes del impago o de que éste sea severo porque siempre es más fácil y tiene más credibilidad al dar la cara. Evitar la secuencia de mañana pago, luego pasado... porque abrasa la paciencia del propietario y hace que el tema acabe siendo personal al sentirse burlado.

Si no puede pactar o no puede pagar esa cuota, póngase a buscar algo más barato rápido. Si su situación económica es especialmente delicada póngase en contacto con los servicios sociales de su ayuntamiento. Los servicios sociales están para evitar la situación de desamparo en especial si hay menores. No van a poder evitar el desahucio pero sí quizás tengan viviendas de baja renta a su disposición o ayudas directas sobre renta. Esto depende de cada ayuntamiento y comunidad autónoma.

En caso de ejecución hipotecaria, se trata de evitar a toda costa llegar a ese punto. Mucha de la banca acepta rebajas

de cuotas, periodos de carencia,... úseles. Si no remonta su situación claramente, venda la vivienda y hágalo ordenadamente. Lo peor que le puede pasar es que vaya a subasta y se declare desierta. En ese caso la vivienda podría pasar al banco y además seguirle debiendo dinero.

En todos los casos póngase en manos de un abogado para defender sus derechos, pero tengo en cuenta una realidad : muy en general, su abogado no va a poder cambiar el proceso, pero si ver si su caso está en alguno de los contemplados por la ley para evitar desahucio o si tiene cláusulas abusivas en el contrato que le puedan dar ventaja negociadora o incluso parar el desahucio. Ahora bien, la ley de alquiler y la ley hipotecaria son claras y por muy buen abogado que se tenga el juez no va a tener margen (aunque quisiera) para parar el desahucio si no esta contemplado por la ley.

En algunos casos , plataformas como Stop Desahucios han conseguido victorias en el paro de desahucios. Son pocas aunque muy visibles. En general han sido en casos con fuerte desgaste de imagen de una entidad bancaria (situaciones sociales atroces como ancianos, familias con hijos muy enfermos...) . La mayoría de las veces han luchado (a veces mucho, muchísimo) y han perdido. Y la resistencia numantina (y la esperanza de que a veces... hay dación o moratoria) ha llevado a no liquidar o salir de la vivienda en mejores plazos multiplicando los costes para el desahuciado. Téngalo en cuenta.

---

# GUÍA DE COMPRA DE UNA VIVIENDA

## **¿Está seguro de que quiere comprar?**

Lo primero es autoevaluar la necesidad real de comprar. España es un país con gran cultura compradora porque históricamente, siempre se ha considerado que la mejor inversión de una familia era la vivienda que compraba. Ésto ha sido verdad en muchas ocasiones, puesto que el sector de la vivienda fué un sector protegido, regulado bajo el Ministerio de Vivienda con mucha promoción de vivienda de protección oficial. Ahora bien, lejos de ser una verdad absoluta, el sector de la vivienda ha dado sorpresas muy amargas a muchos propietarios que compraron durante la reciente época de la burbuja (1998-2007). Tal y como se detalló

en <http://www.adrianosi.com/blog/factores-en-el-cambio-de-tendencia-de-los-precios-de-la-vivienda/> el ajuste en precios no ha concluido y al menos quedan un par de años hasta su final. Evalúe la posibilidad de alquilar e incluso alquilar con opción a compra. Este simulador le puede ayudar a tomar una

decisión:

<http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php?adrModule=intranet&adrScript=compralquila.php>, por tanto, el consejo es: En ausencia de ganga, si puede esperar, espere.

## **Tengo que comprar, ¿por dónde empiezo?**

Antes de mirar un sólo anuncio:

1. Hacer una lista de qué requerimos de la vivienda que vamos a comprar. Si queremos obra nueva o vivienda usada, cuántos metros útiles, qué zonas nos gustan más, número de baños, ascensor, trastero, garaje, altura, jardín, colegios en la zona, supermercados, zonas comerciales, servicios sanitarios, facilidad de aparcamiento ... Todos los factores

que nos importen.

2. ¿Cuándo dinero queremos gastarnos? ¿Cuánto dinero nos podemos gastar? ¿Qué entrada estamos dispuestos a dar? ¿Cuánto dinero vamos a destinar a amueblar? ¿Cuánto para gastos corrientes (comunidad, seguros...)? En <http://www.adrianosi.com/adrianet/> tenemos un simulador de hipoteca. Jugar con la entrada, los años, poner varios posibles Euribors ..., es decir, ponerse en muchos casos, ya que lo que se va a firmar va a durar muchos años. Bajo ningún concepto los gastos de hipoteca+comunidad+seguros mensualizados debería superar el 35-40% de los ingresos netos de la familia.

3. Una vez visto el importe a pedir prestado, ojear las webs de entidades financieras donde podemos obtener las mejores condiciones. Existen en internet varias webs que compraran las condiciones que ofrece la banca como por ejemplo <http://www.rankia.com/comparador/hipotecas/portada> o <http://www.comparador.com/calculo-de-hipotecas/>.

4. Tantear los bancos seleccionados expresando nuestra intención de adquirir una vivienda, lo que estamos dispuestos a pagar, etc ... Es habitual que nos requieran domiciliar nóminas para ofrecer mejor interés. También, ahora, es habitual que la entidad le ofrezca alguna vivienda suya (nueva o de embargo). Por mirar no se pierde nada, pero a veces, lo que mejoran las condiciones de financiación lo empeora el precio. Por tanto, papel, lápiz y haga números.

5. Por último hay que estar atento a posibles cláusulas abusivas en la hipoteca (<http://www.adrianosi.com/blog/clausulas-abusivas-en-mercado-inmobiliario/> )

Normalmente la vivienda habitual es la inversión más importante que realiza un ciudadano en España a lo largo de su vida. El mejor amigo de su bolsillo es usted, por tanto,

gaste su tiempo en ahorrarse dinero. Una pequeña variación de condiciones de crédito, en años o tasa de interés puede representar muchos miles de euros a lo largo de la vida de la hipoteca.

**Ya tengo claras mis condiciones económicas, ¿dónde busco vivienda?** Tenemos dos opciones : – VPO (Vivienda de Protección Oficial) – Mercado Libre

Las VPOs pueden ser impulsadas por promoción pública, administración autonómica o local (muy raramente ya por el gobierno central) o por promotor privado (que recibe subvenciones para el proyecto). En ambos casos existen condiciones de venta (habitual es el límite de renta ... pero pueden ser variados) y tienen precio de venta máxima (que suele ser inferior al mercado libre). Para conocer la oferta de vivienda VPO, hay que consultar en las administraciones públicas (consejerías de vivienda de la comunidad y concejalía de vivienda). Hay que leer con detenimiento las condiciones de VPO, tanto de entrada (requisitos, límites de renta, ...) como las posteriores a la adquisición (se suele limitar el precio de venta de segunda mano, a veces se impide el alquiler durante años, etc ...). Tienen menor precio, pero también limitaciones.

En mercado libre ahora mismo hay anuncios de vivienda en casi todos los medios de comunicación, en nuestra opinión el mejor mecanismo es Internet. Existen varios portales, con años de experiencia que permiten seleccionar la oferta, ver fotos del inmueble y contactar con el propietario. Algunos portales:

- [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com)
- [www.milanuncios.com](http://www.milanuncios.com)
- [www.idealista.com](http://www.idealista.com)
- [www.yaencontre.com](http://www.yaencontre.com)

**Tengo seleccionadas varias casas, ¿cómo saber si el precio**

## **base es el adecuado?**

El precio de la vivienda en este momento está un 25-30% por encima de la media histórica en términos de esfuerzo de compra (consultar última gráfica, <http://www.adrianosi.com/blog/factores-en-el-cambio-de-tendencia-de-los-precios-de-la-vivienda/>). Por tanto haga lo siguiente (algunos portales ya lo hacen por usted): mire la media de precio por metro cuadrado, rebaje la media de la zona un 25-30%, y cuando vea un piso que le interese, compare su precio por metro cuadrado con su media rebajada. Si es similar, ese piso por precio es interesante, si no dista mucho anótele para intentar negociar con propietario y si rebasa en mucho (+15%) déjelo de lado porque esta fuera de precio real (y recuerde, que oferta de vivienda sobra).

## **Ya he seleccionado varias casas, ¿Cuántas debo ver?**

No tenga prisa, ver al menos 5 o 6 viviendas es lo mínimo. No se enamore de la primera ni de la segunda ni de la tercera ... Vaya a cada vivienda con una libreta y apunte todo lo que le llame la atención (los móviles tienen cámara la mayoría por si ve algo singular a tener en cuenta como un mueble de alta calidad, las vistas, ...). No haga comentarios sobre el precio, simplemente vea lo que hay y si el propietario presiona sobre decisión, tenga calma e indique que va a ver más viviendas. Ahora mismo, el comprador marca los ritmos.

Señalar que no somos partidarios de compra sobre plano con la oferta actual. Hace años, era una opción razonable porque comprábamos a precios de hoy, en un mercado que subía cada año con una rebaja sobre el precio del momento. Luego había retrasos y problemas varios, pero podía compensar económicamente (3%-7% del precio final). En un mercado bajista, la ventaja desaparece y sólo quedan los problemas (a veces muy graves como por ejemplo, pagar entrada y al

final quebrar la constructora en el proceso).

### **¿En qué me debo fijar en la vivienda?**

En varios elementos :

1. La estructura de la vivienda. Ladrillo, madera, metálica o de hormigón. Puede estar muy bien decorada, pero la estructura nos dirá la calidad de aislamiento y los riesgos de goteras.
2. Grosor de las paredes. Lo que vea dentro de la casa es probablemente lo que le separe de sus vecinos (ruidos...). Abra una ventana (al menos una) y mire el groso del muro exterior.
3. Abra grifos y mire la cantidad de agua que sale, así comprobará si la presión es buena.
4. ¿Cómo es la calefacción? Si es central, entonces en general no suele dar problemas. Si es individual normalmente va a ser de gas. En este caso, apunte la marca porque hay diferencias de rendimiento y de cantidad de averías marcadas. Hay informes comparativos en internet, en especial de [www.ocu.es](http://www.ocu.es). Si es eléctrica, tenga en cuenta que implicará un alto coste en invierno. De mejor a peor: central, gas individual, eléctrica. Revise también que todas las habitaciones tienen un radiador proporcional a la estancia que calientan.
5. Revise la calidad de las ventanas. Si es simple lámina, en invierno será un punto de pérdida de calor de la casa. Si son doble lámina, pregunte si tienen ruptura de puente térmico, en caso contrario, se tienden a formar humedades. Las dobles ventanas, son una solución «antigua» pero aceptable desde el punto de vista de aislamiento.
6. Calidades de las puertas. Revisar la puerta exterior, la calidad de la cerradura y el anclaje a la pared cuando se cierra. Y en las puertas interiores, revisar los casos de imitación a madera que son papel prensado-barnizado

(visualmente muy convincentes, pero nada que ver con la calidad de la madera).

7. Calidades de suelos. Tenga en cuenta que los parqués son bonitos de ver y tediosos de cuidar (hay grados, desde muy delicados hasta resistentes). Tarima tiene las ventajas visuales del parquet, pero es mucho menos delicado. En los últimos años las cerámicas han alcanzado un grado de sofisticación alto. Se han vuelto más cálidas, visualmente atractivas y siguen siendo muy resistentes al día a día.

8. Luminosidad y orientación. ¿están las estancias bien iluminadas con luz natural? La orientación óptima de la casa en términos de luz y calor es: Sur.

9. Zonas comunes. Estado del ascensor, escaleras, fachada. Pregunte por la última obra en el tejado. Se trata de ver si hay una derrama de comunidad inminente.

10. Acabados varios. Rodapies, molduras, paredes, ...

### **¿Qué debemos preguntar?**

- ¿A quién pertenece, y por tanto, quién o quiénes son sus propietarios? Debe coincidir con quien dice que tiene la capacidad de venta.
- ¿Existen hipotecas, embargos u otras cargas que la afecten?. Piense que si existe una hipoteca quizás las condiciones actuales sean más favorables y le convenga negociar con él.
- ¿Existe algún contrato de arrendamiento en vigor?. Con la nueva LAU (<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/>) podremos recuperar la vivienda con un preaviso de 3 meses. Aún así es preferible evitar esa situación.
- ¿Está al corriente de pagos de la comunidad de propietarios? ¿Hay alguna derrama? . Desde la adjudicación, el nuevo propietario sólo responde por la deuda correspondiente al año en curso y al anterior. El

resto de la deuda, si la hubiere, es reclamable al anterior propietario. Existe el derecho de pedir un certificado para ver si la vivienda está al corriente de pago, lo entregará el secretario de la comunidad validado por el presidente.

– ¿Está al corriente de pagos del IBI? Ocurre lo mismo que con las deudas de la comunidad de propietarios. Son deudas del inmueble y por tanto de quien lo posea.

– Tratándose de viviendas en construcción o nuevas, ¿tiene el promotor un seguro que cubra los daños que se puedan producir por defectos estructurales del edificio?. Esto es fundamental por si se produjeran daños a nosotros o terceros en los primeros años de vida de la vivienda.

– Si es VPO o VPT (Vivienda de Precio Tasado), ¿existe alguna prohibición de disponer sobre la misma? ¿existen derechos de tanteo y de retracto a favor de la Administración? Dependiendo de la promoción, existen limitantes en futuros derechos de venta, alquiler, ... Sabiendo quién lanza la VPO (qué administración) nos podremos informar sobre ello. Es vital, saber las limitaciones de la vivienda que adquirimos y sobre cuántos años actúan.

Es preferible cubrirnos antes, aún cuando se haga constar en el contrato de compraventa que ninguna de las posibles pegas expresadas anteriormente aplique a la vivienda. Si ocurriera, el contrato estaría viciado y se podría anular o pedir compensación, pero siempre es preferible prevenir y evitarse dolores de cabeza.

### **Ya tengo seleccionadas unas pocas, ¿y ahora?**

Empezar por las dos o tres que mas nos han gustado. Realizar una oferta económica especificando al propietario que se han lanzado más ofertas (dos o tres) a otras casas que nos han gustado. El primero que conteste aceptando se lo lleva. Si hay contraoferta, esperar (un día o dos) a ver si alguna de las ofertas es aceptada. Tener paciencia y

temple porque ahora mismo el comprador juega con ventaja.

### **Hemos llegado a preacuerdo económico, ¿qué debemos firmar?**

Lo primero que debemos hacer es solicitar una nota simple de la vivienda. Una nota simple es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que informa de la titularidad de la propiedad de un inmueble, así como de los datos registrales, la referencia catastral y las cargas que sobre el inmueble pesan. Lo podemos solicitar online en: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>.

Con este documento, nos aseguramos de que el vendedor es propietario real de la casa. No hay que fiarse de que el propietario nos enseñe una, porque puede estar atrasada y la vivienda haber cambiado de manos.

Si la nota simple indica que la vivienda es del vendedor y que no está en ejecución hipotecaria (la está embargando un banco), si todo esta en orden, lo siguiente a firmar es un contrato de arras.

### **¿Qué es un contrato de arras?**

Un contrato de arras, es un contrato de tipo privado, firmado por propietarios y compradores, donde no es necesaria la presencia de un notario, donde las partes pactan la reserva de la compraventa de un bien (como una vivienda), entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal.

Es habitual que contenga penalizaciones para las dos partes si la transacción finalmente no se lleva a cabo. Teniendo que compensar una parte a la otra si la operación no se realiza por su culpa.

También es habitual que la compensación sea asimétrica, siendo más habitual que el propietario deba compensar más al comprador si al final, por la razón que sea no le vende la vivienda.

### **¿Qué debe constar en el contrato de Arras?**

Al menos lo siguiente:

- Los datos de la vivienda para ser identificada sin ambigüedad alguna
- El precio
- La forma de pago
- El plazo previsto para el otorgamiento de la escritura pública
- Los pactos sobre distribución de gastos en la compraventa, si existieran
- Las compensaciones de cada parte en caso de no compra

### **¿Qué cantidad se suele entregar en el contrato de arras?**

No hay una cantidad fija puesto que se trata entre propietario y comprador. Hace años se solía poner el 10% del valor de venta, pero al subir tanto los pisos, esa cifra ha caído. Ahora mismo la cifra suele ser de 6000 € a 12000 €. Hay que tener en cuenta, que el contrato de arras es un mecanismo que da seguridad a ambas partes. Un propietario que ve poco depósito en el contrato de arras puede pensar que un comprador no va en serio o que puede ser tentado por otra oferta de última hora. Un comprador, con una buena cantidad depositada en el contrato de arras, se asegura de que al propietario no le compense la oferta de otro comprador (es habitual que el comprador pida el doble de lo depositado si el propietario se echa atrás en la transacción).

### **¿La cantidad del contrato de arras se resta del precio final?**

Sí, es parte del dinero pagado al propietario por el inmueble.

### **¿Y ahora?**

Ahora hay que formalizar un contrato de compraventa. Tenemos que avisar al banco para que prepare el cheque y el

contrato hipotecario. Lo habitual es que el contrato de compraventa de viviendas se formalice en escritura pública. Es el notario quien recoge la voluntad de las partes, emite juicio de identidad y la capacidad de las mismas. El notario va a redactar el documento ajustándose a los requisitos legales, y hará las advertencias correspondientes a las obligaciones que van a cargo de cada parte y resulten de la celebración del contrato.

La elección del notario recae en el vendedor si es una empresa y en el comprador si el vendedor es un particular.

- La escritura pública es imprescindible para inscribirla en el Registro de la Propiedad.
- El notario va a pedir una nota simple de la vivienda al Registro de la Propiedad.

El otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la vivienda, y generalmente el importe del precio (el cheque) se entrega al vendedor en presencia del notario.

Es importante saber que aún firmado el contrato de compraventa el vendedor no queda libre de los vicios o defectos ocultos en la vivienda, aunque los ignorase, pudiendo el comprador optar entre desistir del contrato (abonándosele los gastos que pagara) o rebajar una cantidad proporcional del precio a juicio de peritos.

Además, el promotor, el constructor y la dirección técnica del edificio tendrán que responder solidariamente frente a los compradores y/o terceros adquirentes por los daños causados por los defectos constructivos y estructurales durante un plazo de diez años, por daños que resulten de defectos que afecten a la habitabilidad del edificio durante un plazo de tres años, y por daños causados en defectos de acabado por plazo de un año, estando además obligados a contratar los correspondientes seguros.

Ante cualquier duda, pregunte al Notario antes de firmar,

su función es asesorar.

### **Tengo la escritura, y ahora?**

Ahora hay que pagar impuestos.

- En el caso de comprar una vivienda nueva, debe pagar al vendedor el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y en Canarias del Impuesto General Indirecto Canario. Normalmente las viviendas se ofrecen con el IVA incluido por lo que es transparente para el comprador (hace un único pago). En el caso de comprar una vivienda usada, debe pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a través de una de las entidades bancarias identificadas por la Administración. Importe: su cuantía se fija por aplicación de un porcentaje sobre el precio, a determinar por la Comunidad Autónoma, que suele estar entre el 6 y 7% del precio de compra (cada comunidad marca el suyo)
- En ambos casos, si compra mediante una hipoteca, debe satisfacer el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en una cuenta de la Hacienda (correspondiente a las Comunidades Autónomas), cuya cuantía estará entre:
  - \* Nueva: el 0,3% del precio de venta en casos especialmente protegidos como determinados supuestos de VPO y el 2% del precio de venta.
  - \* Usada: entre el 0,3% en casos especialmente protegidos como determinados supuestos de VPO y el 2%, según la Comunidad Autónoma de que se trate, del total importe de la «responsabilidad hipotecaria» (principal + intereses + costas de ejecución). Suele ser del orden de 1,5 veces el capital prestado.
- En ambos casos Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana , llamado también *plusvalía municipal*. La base imponible del impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento de la transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. No puede exceder los siguientes límites : del 3,7% por un periodo de 1 a 5 años; del 3,5% de hasta 10 años; del 3,2% por un periodo de hasta 15 años y del 3% por un periodo de hasta 20 años. Al resultado se le aplicará un tipo impositivo que aplican los ayuntamientos sin que pueda

exceder del 30%. No se genera plusvalía cuando el periodo de propiedad haya sido inferior a un año. Igualmente, cuando el periodo de propiedad sea superior a los 20 años, se aplicará el 3%.

Hay que consultar en la respectiva administración autonómica el importe de cada impuesto y las posibles reducciones (por ejemplo, en la compra de vivienda habitual para menores de 36 años, familias numerosas, ...).

En ambos casos el pago de este impuesto habrá de ser autoliquidado en un impreso oficial, e ingresado en una cuenta de la Hacienda Pública, a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras.

**Pagados los impuestos, ¿cuál es el siguiente paso?** Con la escritura (proveniente de la notaría) y los recibos de los impuestos pagados, lo siguiente es la inscripción del derecho que hemos adquirido en el de la Propiedad.

Esto nos permitirá :

- Ser considerado como único y verdadero propietario mientras no se declare lo contrario en sentencia judicial.
  - Quedar protegido frente a los acreedores del vendedor.
  - Quedar protegido frente a cargas ocultas que pudieran afectar a la vivienda.
  - Una vez haya inscrito su derecho, ya nadie podrá adquirir con eficacia ningún derecho sobre su vivienda, sin obtener previamente su consentimiento.
  - Que el comprador pueda obtener un préstamo hipotecario con el que financiar la adquisición de la vivienda, pues sólo si el comprador inscribe su derecho de propiedad podrá el Banco inscribir la hipoteca que le garantiza la devolución del préstamo.
- El registro se encarga de notificar al catastro y el siguiente IBI ya vendrá al nombre del nuevo propietario.
- Y con este último paso concluye el proceso de compra.