

- ▶ Pasos a Tener en Cuenta Cuando Compramos una Vivienda
- ▶ Madrid, Octubre de 2018

Probablemente, la **compra de una vivienda** es uno de los pasos más importantes que damos en nuestra vida; factores como ubicación, dimensiones, distribución de espacios, calidad de los materiales, cercanía de medios de transporte, etc. son aspectos que analizamos minuciosamente a la hora de tomar una decisión.

Todo parte de la fase **de búsqueda del inmueble**, para la cual cada vez es más habitual **recurrir a Agencias Inmobiliarias** ya que éstas son ampliamente conocedoras de sus ámbitos geográficos de trabajo y pueden presentar distintas posibilidades



de compra para que nosotros elijamos. En los casos de **viviendas de nueva obra**, son también las **empresas promotoras** quienes se encargan de la comercialización de las viviendas que construyen.

Una vez dado el paso de comprar, se inician una serie de gestiones inherentes a cualquier adquisición de inmuebles que pueden resultar un tanto liosas. Por ello, desde **GARSA -Gestores Administrativos Reunidos SA-** como **empresa líder en el sector de la gestión hipotecaria y prestación de servicios BPO** relacionados con procesos de transformación en la gestión de activos para el sector financiero, compañías inmobiliarias, fondos de inversión y plataformas de gestión de activos, **acercamos mediante los siguientes 3 puntos los aspectos más importantes a tener en cuenta cuando adquirimos un inmueble.**

1) Firma del Contrato

La firma del contrato de compraventa supone la prestación formal del consentimiento expreso, y con ello, la entrega por un lado de la vivienda a través de la entrega de llaves y, por otro lado, del pago del precio acordado (ya sea por el comprador o por el banco que financie la operación a través del préstamo hipotecario); Por tanto, es el momento en el que ya no podemos echarnos atrás. Es por ello que conviene darle la mayor formalidad posible y tener en cuenta:

- ▶ Pasos a Tener en Cuenta Cuando Compramos una Vivienda
- ▶ Madrid, Octubre de 2018

- Que **el contrato puede formalizarse en un documento privado**, sin intervención de un notario y con la sola intervención del vendedor y el comprador. Ello sólo **es posible cuando la venta no se financie con préstamo hipotecario**, pues éste precisa en todo caso de una escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- **La regla general es que el contrato de compraventa de viviendas se formalice en escritura pública**, documento público autorizado por el **notario**, quien recoge la voluntad de las partes, emite juicio de identidad y capacidad de las mismas, redacta el documento conforme a lo querido por ellas o según la minuta por ellos presentada y ajustándose a los requisitos legales, y hace a las partes las advertencias correspondientes a las obligaciones que a cargo de cada una de ellas resultan de la celebración del contrato. Es importante reseñar que **la intervención del notario dará autenticidad al contenido del documento**.

2) Pago de Impuestos

El precio que figure en la escritura de compraventa constituirá la base sobre la cual se calcule la cuota del impuesto a pagar, aunque si dicha cantidad es inferior al valor real, Hacienda girará una liquidación complementaria por la diferencia.

Los impuestos a pagar serán distintos según se trate de la compra de una primera vivienda, realizada directamente al promotor, o de la compra de viviendas de segunda mano.

- **Compra de viviendas nuevas:** El comprador deberá abonar al vendedor el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y en Canarias del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Dicho impuesto se abonará al vendedor, a quien se entregará junto con el precio de venta. Además, se ha de pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados de las hipotecas, un gravamen aplicable que varía en cada comunidad autónoma, pero en términos generales oscila entre el 0,5% y el 1,5% del importe de la hipoteca. En relación a este último impuesto, y según **sentencia 1.505/2018 del Tribunal Supremo(*)** del 16 de octubre de 2018 que fija jurisprudencia, señala que será la entidad/banco prestamista el responsable de abonar esta tasa cuando el documento sea elevado a escritura pública.
- **Compra de viviendas usadas:** En aquellos casos en que compramos viviendas usadas al propietario de las mismas, el impuesto a pagar no será el Impuesto

- ▶ Pasos a Tener en Cuenta Cuando Compramos una Vivienda
- ▶ Madrid, Octubre de 2018

sobre el Valor Añadido (IVA / IGIC), sino el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que se abona a la Comunidad Autónoma en la que se encuentre la vivienda adquirida, mediante la autoliquidación de su importe en un impreso oficial e ingreso del mismo en una cuenta de la Hacienda Pública a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras.

Su cuantía se fija por aplicación del tipo de gravamen del 6% (la Comunidad Autónoma competente puede haber establecido un tipo de gravamen diferente) sobre el valor declarado en la escritura pública.

3) Inscripción en el Registro de la Propiedad

La **inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria para que el comprador quede plenamente protegido** en el derecho que ha adquirido y pueda obtener un préstamo hipotecario. La inscripción siempre es necesaria para:

- Que el comprador quede plenamente protegido en el derecho que ha adquirido, pues sólo si inscribe su derecho en el Registro:
 - Será considerado como único y verdadero propietario mientras no se declare lo contrario en sentencia judicial.
 - Quedará protegido frente a los acreedores del vendedor.
 - Quedará protegido frente a cargas ocultas que pudieran afectar a la vivienda.
 - Podrá obtener protección judicial de su derecho en caso de que sea discutido por otros o se perturbe su posesión.
 - 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.
- Además, una vez se ha realizado la inscripción en el Registro, éste comunica al Catastro el cambio de titularidad de la vivienda, de modo que el siguiente recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sea ya girado a nombre del comprador.

Como vemos, la **compra de una vivienda consta de un proceso complejo** con diferentes trámites burocráticos que no se deben pasar por alto. Por todo lo citado

- ▶ Pasos a Tener en Cuenta Cuando Compramos una Vivienda
- ▶ Madrid, Octubre de 2018

anteriormente, **es esencial confiar en profesionales de acreditada reputación** para encargar las gestiones relativas al proceso de compraventa.

En **GARSA**, gracias a los **centros de formalización hipotecaria** con los que contamos a **nivel nacional**, somos especialistas en prestación de todos estos servicios tanto para **clientes particulares como corporativos** (promotores, entidades bancarias, inmobiliarias, socimis, etc.).

En nuestros centros se realizan **servicios integrales de gestión hipotecaria** que abarcan todas las fases de la operación: **constitución de la garantía hipotecaria, liquidación** y entrega al cliente prestatario y a la entidad financiera acreedora, etc. Así mismo, acompañamos los procedimientos con:

- ✓ Formalización prefirma completa.
- ✓ Firma con apoderamiento.
- ✓ Post-firma.
- ✓ Administración y post-venta.
- ✓ Cancelaciones previas hasta su inscripción registral.

Sobre esta base, en **GARSA** nos encargamos de **crear soluciones a medida** para **promotores inmobiliarios, carteras de activos inmobiliarios** (gestión integral de administrativa y registral, gestión de arrendamientos y administración de fincas) y **servicios BPO** - Business Process Outsourcing- tanto para entidades del **sector bancario, financiero y/o inmobiliario** en España.

(*) A fecha de publicación del presente artículo, la decisión sobre quién debe afrontar el pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados de las hipotecas no es definitivo. El viernes 19/octubre/2018, el presidente de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Luis María Díez-Picazo, ha decidido que el Pleno de la Sala compuesto por una treintena de magistrados, revise la decisión de una de sus secciones de cambiar la jurisprudencia sobre este impuesto.

Fuente Información puntos 1), 2) y 3): Registradores de España.