

# Las meteduras de pata clásicas<sup>©</sup>

**Hacerse con la propiedad de una casa supone un gran esfuerzo económico para la economía de cualquier familia. No lo estropee cometiendo algún error de los muchos que pueden surgir en el momento de la compra.**

Son muchas las equivocaciones que se pueden cometer al comprar una vivienda, ya sea nueva o usada. Y estas equivocaciones pueden tener gran trascendencia económica, además de producirle unos cuantos quebraderos de cabeza. Esto es lo que NO debe hacer.



## Calcular un importe inferior al necesario para la compra

Aunque recurra a un préstamo hipotecario, tenga en cuenta que, aparte, ha de disponer del 30% del precio de la vivienda: el 20% para completar la financiación (las entidades no suelen financiar más del 80% del valor de tasación de la vivienda, y si lo hacen, es a un tipo de interés más elevado) y el 10% para los gastos anejos a la compra (impuestos, notario, registro, etc.). El importe del préstamo hipotecario estará condicionado por su salario: la cuota mensual no suele superar el 30% o 40% del salario neto del solicitante (o de la suma de los salarios si es una pareja). Para rebajar la cuota, se puede alargar el plazo (hasta 30 o 35 años), aunque pagará más intereses.

¿Qué ocurre si no puede hacer frente al pago del préstamo? La entidad financiera podrá instar la ejecución de la garantía hipotecaria y sacar la casa a subasta para cobrarse el importe prestado. Ahora bien, si la casa es la vivienda familiar, le queda una oportunidad para salvar el embargo: cuando la entidad solicite la ejecución de la hipoteca, el deudor puede por una sola vez consignar las cantidades adeudadas y liberar el bien; por ello es aconsejable que en la escritura de la hipoteca se indique expresamente que la vivienda "constituye domicilio familiar".



## No aprovechar las ventajas fiscales de pedir un préstamo para financiar la compra

Aunque disponga de dinero para pagar al contado, si la vivienda va a ser la

habitual, es preferible solicitar un préstamo hipotecario y ahorrar ese dinero a largo plazo: la rentabilidad que obtendrá, más la suma de las deducciones fiscales, compensará los intereses del préstamo, sobre todo si éste tiene buenas condiciones. El préstamo da derecho a la siguiente deducción fiscal anual por IRPF (calculada sobre la suma de cuotas del préstamo pagadas cada año):

- durante los dos años siguientes desde la adquisición de la vivienda: un 25% de los primeros 4.507,59 euros y el 15% sobre el resto hasta 9.015,18 euros;
- el resto de años: el 20% de los primeros 4.507,59 euros y el 15% sobre el resto hasta 9.015,18 euros.

Para poder aplicar estos porcentajes, es imprescindible que la vivienda sea la habitual, que el importe del préstamo sea al menos el 50% del valor de la vivienda (gastos de adquisición incluidos) y que durante los tres primeros años no se amortice más del 40% del total solicitado. En caso contrario, sólo se podrá deducir el 15% de las cuotas pagadas, hasta 9.015,18 euros.

*Andrés y Marta están casados y van a adquirir la que será su vivienda habitual. No saben si pagar el piso al contado con los 200.000 euros que tienen ahorrados en el Plan de Jubilación de Mutua Madrileña (rentabilidad media anual esperada del 5,5%) o pedir un préstamo hipotecario por 200.000 euros a un plazo de 20 años, con interés variable a Euribor + 0,40 puntos (2,72% en enero).*

- Si optan por el préstamo: Con el Euribor al 2,72%, pagarían 1.081,37 euros al mes. Y con la inversión al 5,5% de rentabilidad, a los 20 años tendrían 583.551,50 euros ahorrados. Además, se deducirían 2.847,79 euros los dos primeros años y 2.397,23 euros los siguientes 18 años; invirtiendo también ese dinero, obtendrían un capital adicional de 86.015,69 euros. Al cabo de los 20 años, tendrían 669.567,18 euros y la casa pagada.

- Si pagan al contado: El primer año ahorrarían 2.397,23 euros

*de impuestos y ya no tendrían más deducciones. Si invirtieran este ahorro y la cuota que dejan de pagar todos los meses, a los 20 años tendrían 478.951,62 euros.*

*Resultado: con el préstamo, el saldo les es favorable en 190.615,56 euros*



## Entregar a la promotora cantidades a cuenta sin garantías

Comprar una vivienda sobre plano tiene su riesgo. Para proteger al comprador, el promotor está obligado a abrir una cuenta separada para la construcción y, salvo si la vivienda es de protección oficial, a contratar un seguro de caución o un aval. Cuando el comprador dé dinero por anticipado, debe exigir que le entreguen la póliza de este seguro donde figurarán sus datos, los de la vivienda, las cantidades que tiene que abonar antes de la entrega de las llaves y la fecha prevista de finalización. De esta manera, si la construcción fracasara o no estuviera terminada a tiempo, el comprador podría hacer valer la garantía del asegurador y recuperaría el dinero adelantado, más intereses, que puede ser un importe bastante elevado.

Este consejo es igualmente válido para la construcción a través de una cooperativa o en régimen de comunidad: antes de entregar una cantidad a cuenta hay que asegurarse de que la cooperativa o la comunidad de propietarios cuenta con un seguro de caución o aval.



## Escriturar por menos dinero para ahorrar impuestos

Aunque en principio pueda parecer ventajoso, pagar con dinero que no se declara tiene sus inconvenientes: no podrá deducirse por el dinero que no figure en los papeles (la pérdida indirecta de deducciones puede ser superior a lo que se ahorra de forma directa en el pago de impuestos) y, debido a que consta

un precio de compra menor al que ha pagado, si en el futuro vende la vivienda, la plusvalía que le toque pagar será mayor que la real.

*Luisa se compra un piso por el que paga 300.000 euros, pero escritura por 250.000 euros. Obtiene un préstamo por 200.000 euros (en lugar de 240.000 que obtendría si estuviese escriturado por su precio real), paga 50.000 euros en dinero negro y pone de sus ahorros otros 50.000 para pagar en metálico. Suponiendo que amortice a 20 años, con un interés del 3%, y que en el futuro venda su casa por 350.000 euros, al final le habrá supuesto un perjuicio de 11.186,21 euros: las deducciones que se ha perdido por los 50.000 euros en negro, más la plusvalía que ha declarado, suman 11.186,21 euros más que el ahorro conseguido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.*

#### No leer detenidamente el contrato

Nunca hay que dar por hecho que las cláusulas del contrato son “normales”. Antes de firmar, lea cuidadosamente el contrato y negocie la retirada o la modificación de todo aquello que sea perjudicial para sus intereses. En el artículo *Promotoras inmobiliarias* (DyD nº 84, septiembre-octubre 2004) observamos que algunos contratos incluían cláusulas perjudiciales: subrogación obligatoria en el préstamo hipotecario del promotor, penalizaciones exageradas en caso de que el comprador incumpla un pago, plazos inferiores a los legales para reclamar defectos, imputación al comprador de gastos que corresponderían al vendedor, etc.

#### No comprobar la factura del notario y del registrador

Por estudios realizados en DyD, sabemos que los notarios y registradores a veces se equivocan al pasar sus minutas, por lo que no está de más comprobar las facturas. Para empezar, todos los conceptos por los que le cobren deben aparecer desglosados; en caso contrario, exija una factura nueva. Si observa que le han cobrado de más, pida al notario o al registrador (o a la gestoría en su caso) que corrija la minuta y que le devuelva el importe de más.

Si su respuesta no es favorable, antes de que pasen 15 días desde que recibió la factura presente una reclamación por escrito ante la Junta Directiva del Colegio Notarial de su provincia o ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores (C/ Príncipe de Vergara, 2. 28006 Madrid). Si su respuesta tampoco es satisfactoria, antes de que transcurran 10 días recurra ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Como último recurso, sólo quedan los tribunales.

#### Desentenderse de la construcción cuando compra a través de una cooperativa

Desde el punto de vista jurídico, el socio de una cooperativa no es un comprador normal, sino más bien un promotor junto con el resto de los socios: por ello, le conviene hacer un seguimiento cercano de la construcción y participar en los órganos sociales de la cooperativa. Es bastante frecuente, y debe contar con ello, que el coste inicialmente previsto

#### Para recordar

En el artículo *Compra de una casa de segunda mano* que publicamos en DyD nº 86 (enero-febrero 2005) explicamos con detalle las precauciones que el comprador debe tomar al adquirir una vivienda usada. Las recordamos:

- pedir una nota simple en el Registro de la Propiedad;
- consultar si la vivienda tiene deudas con la comunidad de propietarios o hay inquilinos que no se pueden echar;
- entregar una cantidad a cuenta del precio sabiendo exactamente a qué se compromete cada parte en caso de que no se realice la compraventa;
- si necesita una hipoteca, fijar un plazo no inferior a 2 meses entre la entrega de la señal y la firma de la escritura.

#### En [www.ocu.org](http://www.ocu.org)

La Ley de Propiedad Horizontal establece que el vendedor de una vivienda debe comunicar a la comunidad de propietarios la fecha en que se ha procedido a la venta y el nombre del nuevo propietario. Como toda comunicación, es conveniente hacerla por escrito. Puede servirle de ayuda el modelo *Comunicación a la comunidad de transmisión de la propiedad*, que encontrará en la Infoteca de nuestra web.

se dispare en forma de “derramas extraordinarias”.

#### Adquirir una vivienda con intención de ampliar la superficie construida

Una vivienda unifamiliar sólo se puede ampliar de forma legal si la construcción original no ha agotado la edificabilidad permitida: conviene informarse previamente, a través del vendedor y del ayuntamiento, de la edificabilidad sobre el solar en que se asienta la vivienda: ¿todo lo que hay construido es legal?, ¿hay posibilidad de edificar más? Es aconsejable buscar asesoramiento técnico de un aparejador o un arquitecto. No dé por sentado que la edificación existente es legal: pida al vendedor que le muestre el certificado final de obra, la licencia municipal y la escritura de obra nueva. En el ayuntamiento o en el colegio oficial de arquitectos que corresponda puede solicitar una copia de los planos originales del proyecto de la vivienda, En un piso con terraza tampoco dé por hecho que va a poder cerrarla: antes de nada, necesita la aprobación de la comunidad de propietarios. En cuanto a las construcciones en las terrazas de los áticos, pueden no estar autorizadas: infórmese bien antes de comprar.

#### No exigir el procedimiento de seguridad en la adquisición

Para proteger al consumidor, existe un sistema de interconexión y colaboración entre el notario y el registro:

- El notario, antes de autorizar la escritura de compra o de préstamo hipotecario sobre un inmueble, solicita la nota simple al Registro de la Propiedad. En 3 días la recibe y en otros 10, otorga la escritura. Durante ese plazo, el registrador le mantendrá al corriente de si otros notarios están interesados (en cuyo caso significaría que hay otros posibles compradores).
- El mismo día que el notario otorga la escritura envía la comunicación al registrador para que la inscriba en el Diario de entrada. El comprador dispone de 10 días para presentar la copia auténtica de la escritura, que es la inscripción propiamente dicha. Este procedimiento es voluntario, pero muy aconsejable para el consumidor. Asegúrese de que se realiza y de que la inscripción de la copia auténtica de la escritura se hace en el plazo previsto. ■