

## **7 claves para comprar una vivienda antes de que termine 2017**

**El nuevo propietario debe asegurarse de que el inmueble está libre de cargas y que los gastos se encuentran al día. En caso de comprar una vivienda sobre plano, es recomendable confirmar que el contrato incluye la fecha de entrega y el número de cuenta especial destinada a las aportaciones de los futuros propietarios. Además, antes de formalizar la compra, recomiendan tener en cuenta todos los costes asociados al préstamo hipotecario, notaría, gestoría e impuestos**

Cuando se decide a comprar una casa, son muchos los factores a tener en cuenta antes de dar el paso definitivo. La ubicación, los servicios con que cuenta la zona, las comunicaciones o la orientación de la casa son elementos fundamentales para animarse a comprar una vivienda. Sin embargo, no es lo único que debe valorarse antes de emprender la aventura de convertirse en propietario de la casa de nuestros sueños.

La startup legalbono ha elaborado un listado de las 7 aspectos que cualquier futuro propietario debe comprobar antes de estrenar su nueva casa. En primer lugar, es importante tener en cuenta todos los gastos relacionados con la compra. Cuando se adquiere una vivienda, hay que hacer frente a dos tipos de gastos: Previos a la compraventa y los propios de la compraventa. En los primeros se incluirían los gastos derivados de la tasación hipotecaria mientras que en los segundos estarían los vinculados con la notaría y la gestoría.

Además, las certificaciones también son importantes. Tanto si la vivienda es nueva como si no, el vendedor debe proporcionar el Certificado de Eficiencia Energética (CEE): un documento oficial redactado por un técnico que incluye información objetiva sobre las características energéticas del inmueble. Desde un punto de vista normativo, todos los edificios existentes deben tener este certificado y es obligatorio disponer de él antes de realizar la compraventa.

Además, la Inspección Técnica de Edificios (ITE) debe estar al día especialmente en viviendas de más 50 años, al menos cada 10 años. El objetivo es asegurar que el edificio cumple con todos los requisitos de seguridad del inmueble y de las personas que lo habitan.

El futuro propietario debe asegurarse de que la casa está libre de cargas, es decir, salvo que se negocie lo contrario, la vivienda debe entregarse estando al corriente del pago de tributos, cuotas de la comunidad y de suministros, lo cual puede acreditarse mediante la certificación correspondiente.

¿Comprar una vivienda sobre plano?

Si se opta por comprar una inmueble sobre plano, también se tienen que tomar ciertas medidas para

asegurarse de hacerlo con garantías. En primer lugar, es recomendable conocer a la promotora que vende la casa, comprobando que esté activa en el Registro Mercantil, además de que el solar esté a su nombre. Antes de firmar cualquier contrato, lee con atención todas las cláusulas y asegúrate que se incluye el precio final, la fecha de entrega de llaves y el plano de la vivienda adquirida.

Durante el tiempo que dure la construcción, se realizarán las aportaciones mediante transferencia bancaria. Los abogados especializados en Derecho Inmobiliario de legalbono, consideran muy "importante que el futuro propietario compruebe que sus aportaciones van a una cuenta abierta por el promotor sólo para este efecto. Es decir, que con ese dinero se hagan frente a los gastos de edificación y no a otros conceptos como la compra del suelo, y que se contrate un seguro o se constituya un aval que asegure su devolución en caso de que no lleguen a terminar la construcción o se retrasen en la entrega". De esta forma, garantizaremos que los afectados pueden presentar una reclamación para recuperar el dinero invertido. "Sólo es necesario demostrar que se tiene una relación contractual con el promotor, que la propiedad no ha sido entregada y que se han realizado ingresos en la cuenta especial del promotor".

Otra de las grandes dudas que pueden surgir cuando se solicita un préstamo hipotecario es si hacerlo a tipo fijo o variable. Para los compradores, este contrato será el más importante de sus vidas porque tendrán que hacer frente al pago de la cuota durante varios años por lo que deben conocer las ventajas e inconvenientes de cada una de las opciones, antes de decantarse por una opción.

El euríbor a 12 meses es el indicador de referencia para la mayoría de las hipotecas y del que dependen los préstamos a tipo variable. Aunque actualmente se encuentra muy bajo, pero no es una situación que durará eternamente, por lo que cualquier subida afectará a la cuota que se tendrá que pagar mensualmente. En el lado opuesto, se sitúan las hipotecas a tipo fijo, que tienen un interés más elevado, pero la cuota será similar a lo largo de los años al no depender del Euríbor para su cálculo.

La decisión dependerá de la situación personal de cada comprador, sus ingresos, el plazo en el que quiera devolver el préstamo o el porcentaje de compra que necesita financiar.

Una vez analizada la situación, es clave leer todas las cláusulas de la hipoteca. Según los abogados especializados en consumo de legalbono, "dar por hecho que el banco no nos va a engañar y no leer el documento que firmamos hace que, pasados unos meses, el nuevo propietario se lleve sorpresas como la existencia de la llamada cláusula suelo que impide que el propietario se beneficie de las bajadas del Euríbor. Cualquiera que se encuentre en esta situación, debe saber que es una cláusula abusiva y que tiene derecho a reclamar".

Cuando se firma un préstamo hipotecario, el banco puede ofrecerte la contratación del seguro de hogar o de vida, pero en ningún momento puede obligarte a contratarlos. Lo que sí puede hacer, es ofrecer unas condiciones hipotecarias mejores en caso de hacerlo. La decisión corresponde al comprador de la vivienda que debe valorar si le compensa en cuanto a precio y coberturas con lo que le ofrecen otros seguros del mercado.

Adquirir una vivienda tiene repercusiones fiscales y se deben hacer frente al pago de varios impuestos como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas que el comprador tiene que pagar y, dependiendo de la Comunidad Autónoma, suele ser entre el 8% y el 10% sobre el precio de venta; el IVA, los profesionales o empresas que adquieran viviendas nuevas deberán pagar este impuesto, el cual podrá ascender a un 10% sobre el valor de la compra; y la Plusvalía Municipal que es una obligación de pago que se origina cada vez que se transmite una vivienda y que el pago corresponde a la parte vendedora, aunque puede pactarse que sea el comprador quien lo haga o ambos.

Y lo más importante, no precipitarse en la elección. Visitar varias viviendas antes de decidirse por una, te permitirá conocer cómo está el mercado y las opciones que ofrece. Cuando tengas claro cuál es la vivienda que quieres que se convierta en tu próximo hogar, pregunta todo lo que no sepas o no entiendas antes de firmar cualquier documento.

**Datos de contacto:**

Ana Rico

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Arquitectura](#) [Consultoría](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>