

Ante lo que seguramente sea la inversión más importante de los ciudadanos, la compra de una vivienda, el Notariado desgrana en un tríptico informativo el conjunto de pasos que suelen darse para su adquisición: desde la redacción del contrato privado a la escritura pública, el pago de impuestos y la inscripción en el Registro de la Propiedad. En el material editado se incluye también un apartado específico sobre los préstamos hipotecarios.

REDACCIÓN

¿Qué debería saber antes de adquirir una vivienda?

Es bastante común que el vendedor y el comprador realicen un contrato privado antes de la hacer la escritura pública, aunque no es obligatorio ni inscribible en el Registro. En este caso, el Consejo General del Notariado aconseja que no se firme nada sin contar con un asesoramiento jurídico adecuado. Si se firma un contrato privado deben quedar claramente recogidos los aspectos básicos del acuerdo, como el precio. En este sentido, los notarios advierten que no se debe admitir que se fije un precio inferior al real ni abonar cantidades que no queden documentadas.

La importancia de la escritura pública. La mayoría de españoles opta por encargar a un notario la elaboración de una escritura pública de compraventa ya que, aunque no es obligatoria salvo que se contrate un préstamo hipotecario, aporta fehaciencia y seguridad jurídica a comprador y vendedor. El notario ajusta la escritura a la legalidad vigente y además da fe de las declaraciones de las partes de modo que ninguna puede negar lo acordado; la escritura es prueba ante los tribunales. Para su elaboración, el notario comprueba la identidad, capacidad y legitimación de vendedor y comprador; examina la suficiencia de los poderes aportados; verifica la descripción de la finca y las posibles

Gastos compraventa	Impuestos compraventa
Minuta notarial	A cuenta vendedor Plusvalía municipal Incremento de patrimonio en IRPF
Minuta registral	A cuenta comprador
Minuta gestoría	IVA AJD (Actos jurídicos documentados) TPO (Impuesto transmisiones patrimoniales.) Vivienda antigua IRPF

El comprador tiene derecho a elegir el notario que desee para que redacte y autorice la escritura pública

discrepancias o coincidencias con la parcela catastral; consulta y analiza el estado de cargas de la vivienda y el pago de las cuotas a la comunidad; solicita el informe municipal sobre el pago del Impuesto sobre

Bienes Inmuebles; exige el certificado de eficiencia energético; comunica telemáticamente al Catastro el cambio de titularidad catastral; presenta telemáticamente copia de la escritura en el Registro de la Propiedad el mismo día de la firma; notifica a las partes sus obligaciones legales y fiscales; explica el reparto de gastos de la operación, y gestiona, si las partes se lo piden, el pago de los diferentes gastos que conlleva la operación de compraventa. Una vez firmada la escritura pública se debe proceder al pago de impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad y al cambio de titularidad en los suministros.

En el folleto se desglosan los gastos en los que se incurre por la operación, desde las facturas de los distintos profesionales que puedan intervenir en el proceso, a los distintos impuestos. En este sentido, los notarios aconsejan no aceptar recibos globales, sino que se reclamen las facturas originales del notario, del gestor y del registro de la propiedad, además de la carta de pago de impuestos.

El préstamo hipotecario, en detalle. El folleto hace un recorrido cronológico por el préstamo hipotecario desde que el solicitante analiza la cantidad a pedir hasta que el préstamo se ha terminado de pagar y debe formalizarse la

El notario asesora a las partes de forma imparcial, velando siempre por la más débil, que suele ser el comprador.



Cláusulas ‘techo y suelo’

El Consejo General del Notariado se detiene especialmente en las cláusulas que algunas entidades incluyen en sus contratos, cláusulas que limitan la variación del tipo de intereses aplicables al préstamo y en las que se puede señalar un máximo (techo) y un mínimo (suelo). Desde el colectivo de notarios se subraya que en el llamado suelo hay que poner especial atención porque cuando se alcanza, las bajadas del tipo de interés de referencia no se traducen en una disminución de las cuotas.

“En la firma del préstamo hipotecario los notarios verificarán si se han establecido límites a la variación del tipo de interés, lo harán constar en la escritura y se lo explicarán a los solicitantes del préstamo”, afirma José Manuel García Collantes, presidente del Consejo General del Notariado. Asimismo, el vicepresidente, Joan Carles Ollé, señala que los notarios deberán informar de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas y comprobarán que las cláusulas no financieras incluidas no impliquen comisiones o gastos que deberían figurar en las financieras.

En este sentido, el Consejo General del Notariado ha creado el Órgano de Control de Cláusulas Abusivas para ayudar a los notarios en la identificación de las cláusulas declaradas abusivas en sentencia firme, ya que solo son los jueces los que tienen esa potestad.

En el folleto se aconseja a los ciudadanos que cuando sean citados en la notaría para firmar un préstamo hipotecario vayan dos o tres días antes a examinar el contenido de la escritura pública y consulten con el notario sus dudas.



escritura pública de cancelación de la hipoteca. Un trayecto en el que se incide en la importancia de comparar ofertas de diferentes entidades bancarias, y de solicitar a la entidad financiera una Ficha de Información Personalizada, además de una oferta vinculante en la que se recojan las condiciones financieras del contrato. En el tríptico informativo se recomienda al comprador que las cuotas mensuales no superen el 35 por ciento de los ingresos de los solicitantes del préstamo porque los ingresos pueden cambiar con los años y las cuotas de los préstamos variables pueden subir.

El documento se refiere también a los dos tipos de intereses, el fijo y el variable. A los fijos no les afectan las subidas o bajadas de los tipos de referencia durante la vigencia del préstamo, y los variables, por los que se decanta la mayoría de los españoles, están referenciados a un índice, generalmente el Euríbor, al que se añade un diferencial. ●