



PRESENTACION

La publicación IMPULSO JOVEN pretende ser un vehículo de información sobre los distintos temas que nos interesan a los jóvenes. Este tercer número está dedicado íntegramente al tema de la vivienda esperando que sirva para tener una información acerca de las administraciones e instituciones que desarrollan líneas de asesoramiento y ayudas relacionadas con la vivienda.

Hemos intentado hacer una recopilación y resumen de la información que muchas veces se encuentra dispersa y que a veces es difícil encontrar sino se invierte mucho tiempo. Hemos intentado que aparezca toda la información disponible de una manera clara y explícita ya que se trata de un tema denso y complicado.

No pretendemos dar una información exhaustiva y totalmente completa, sino las líneas básicas que sirvan para tener un mayor conocimiento de todo lo relacionado con la vivienda, tanto para la compraventa como para el alquiler.

Esperamos que estos consejos, informaciones y direcciones que aquí os mostramos sean de vuestro interés y ayuden a dar respuestas a todas aquellas dudas que en este tema de la vivienda puedan ser de interés para vosotros los jóvenes.

SECCIONES:

- CONSEJOS ÚTILES
- AYUDAS DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
- OFICINA JOVEN DE VIVIENDA
- MINISTERIO DE FOMENTO
- INFORMACIÓN EN INTERNET
- ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
- NUEVAS GENERACIONES DE SALAMANCA

CONSEJOS ÚTILES

Para comprar

La compra de un inmueble es una de las mayores de las personas la transacción económica más importante de su vida. Tener en cuenta:

1º.- **Hay que analizar las necesidades, posibilidades y preferencias en la elección de la vivienda y valorar de las ayudas de las distintas Administraciones.**

2º.- **Una oferta, promesa o publicidad no es suficiente para las viviendas compradas, condiciones y utilidad de la vivienda en construcción o comprada. Si se comprara de viviendas ya en venta particulares, se deberían verificar la situación jurídica, urbanística y estado material de la vivienda. Los datos, características, ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago, de la vivienda que se negocia en la oferta, son aquellos que cuando no figuran expresamente en el contrato vendiente.**

3º.- **Quiénes realizan la oferta, promoción y publicidad sobre obligaciones ante la disposición del público:**

Identificación concreta del vendedor. Plano general del emplazamiento y uno de la vivienda.

Descripción. Referencia de los materiales empleados en la construcción. Instrucciones sobre uso y mantenimiento de las instalaciones. Datos identificativos de la promotor/a del inmueble en el Registro de la Propiedad. Plano total de la vivienda y el plano de planta.

4º.- **Los promotores de las viviendas deben tener la disposición del título. Copia de los autorizaciones legalmente expedidas para la construcción. Copia de la urbanización, en todo caso es necesario consultar la copia del plan urbanístico. Copia de la licencia o acto equivalente para la edificación o ocupación de la vivienda. Estudios y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios. Información de los hechos que afectan la propiedad y utilización de la vivienda y forma de que está previsto documentar el contrato. Formar a disposición la información con relación al precio de venta con datos como el precio total, la forma de pago y los medios de pago admitidos.**

5º.- **Si la vivienda no se encuentra totalmente terminada debe cumplirse también la obligación del pliego de condiciones de los documentos en los que se detallan las garantías de los materiales entregados a cuenta.**

6º.- **Al firmar el contrato solo adquiere plena derecho a recibir el documento de los documentos mencionados anteriormente, documentos que deben ir registrados con la oficina correspondiente. Se dan con frecuencia algunos permisos, otros que no son necesarios, pero que se firman y son:**

• Aquellos que no reflejan la realidad, en los casos de pago a plazos, la cantidad acordada, el tipo de interés y las condiciones de amortización de los créditos concedidos.

• Los estudios que muestran un incremento del precio que se comprometen a proporcionar al comprador que pueden ser elaborados mediante el notario.

• Las que imponen en la primera venta una obligación de colación de acciones los frutos devueltos de la propiedad de la vivienda que por ley corresponden al vendedor.

• Algunos cláusulas que se añaden por no poderlos. Las que el comprador no ha podido conocer, las acciones, embargos, secuestros e hipotecas. Además señalamos las que contradicen la doctrina en la ley y las que sean abusivas. El cumplimiento de las normas en materia de protección de los consumidores se considera una información.

Compra de viviendas entre particulares, arrendadas o segundas

1. **Definir la situación jurídica de la vivienda dispuesta al Registro de la Propiedad y señalar una nota simple actual, en la que conste al menos el contenido del título y el día de extinción de los efectos temporales, notarial.** Si el título de compra es de segunda mano, se debe verificar que puede ser un Contrato de Mayor y Menor.

2. **Verificar o legalizar urbanística de la vivienda, no debe existir la Leyenda de Primera Ocupación.**

3. **Verificar que la vivienda está al corriente de las obligaciones económicas, se debe solicitar al vendedor el último recibo de impuesto sobre Bienes inmuebles y el último recibo de pago de cuota de la comunidad de propietarios.**

4. **Información que el vendedor debe dar:** Fotocopia de su escritura de compraventa, o datos registrales de la vivienda, el plano general de la casa y los estatutos de la comunidad de propietarios.

• **El contrato:** La redacción del contrato se debe acordar con el vendedor. Fundamentalmente las siguientes cláusulas: identificación de ambas partes, su capacidad legal para celebrar identificación del inmueble, datos registrales, el estado de las obligaciones económicas, precio de la compraventa, forma de pago, intereses, gastos registrales y de los gastos asociados a la compraventa, momento de la

entrega de las llaves, plazo para recoger la escritura pública, efectos de la inscripción de contrato y del cumplimiento de las obligaciones de los partes y fecha y forma de los contratos.

• **Para transferir la vivienda en el registro de la propiedad es necesario el otorgamiento de escritura pública, que se realiza por un notario a elección de comprador. Una vez firmada la escritura pública es necesario liquidar en el Ayuntamiento correspondiente las impuestas que gravan la operación de transmisión de vivienda de segunda mano que es el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Inmediatamente se procede a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Hay que actualizar en el Centro de Gestión Catastral el Inventario de la finca comprada para que el catastro correspondiente.**

Para alquilar:

La prima es el canon que deviene de la vivienda y comprende que quien alquila tiene capacidad para hacerlo.

Nota: **ARRENDADOR:** El propietario de la vivienda que la ofrece en alquiler.

ARRENDATARIO: persona que alquila la vivienda para su uso particular.

• **El contrato:** De arrendamiento de vivienda está en que el arrendatario cobija el uso y disfrute de una vivienda para su habitación o permanencia, por un tiempo determinado y a cambio de una renta.

• **Formalización:** no es obligatorio en todo caso ser formalizado por escrito o a lo que uno uno de los partes. El arrendador de vivienda puede comparecer en un acta, se trata de un modelo de papel tramitado en el que constan los datos básicos, se le ha calculado el precio de alquiler que se cobija por los partes. Son de compra de tipo impreso el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El contrato también se puede redactar por los partes o bien por un profesional de derecho.

• **Contenido:** Identidad de los contratantes, el arrendador y arrendatario, identificación de la finca arrendada, carácter pactado, renta total o canónica y los demás cláusulas que las partes hubieran acordado.

• **Duración:** la ley establece que la duración máxima del contrato sea la que determine los partes pactos. Los contratos de plazo indeterminado o a lo que no se cobija por un contrato determinado por un año y se le puede aplicar las prescripciones anuales hasta los 5 años.

• **Las Partes:** la ley ha establecido de exhibir una firma, que será una cartilla con el número equivalente a una monedilla de la serie, susceptible de actualización, además de la firma o marcas se podrán pactar con tipo de garantías, avalistas, sus penales, seguros, reformas, etc.

• **La Renta:** es el canon que paga el arrendatario por el uso de la vivienda, será la que determine el contrato, el pago mensual, el pago por los 7 primeros días del mes y el pago se efectúa en metálico, no pudiendo el arrendatario exigir el pago anterior. Actualización de la renta: durante los 5 primeros años se podrá actualizar anualmente en función de la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo, a partir del sexto año será la que determine haber pactado los partes o se aplicará el artículo 1.691.

• **Morosa que pueden elevar la renta:** El arrendador que hubiera realizado mejoras dentro de un año o diez la renta, debería reflejarlo por escrito al arrendatario, con los datos de los documentos que obligan a pago de las obras.

• **Deberes generales:** con el pago del arrendatario.

• **Deberes por servicios individuales:** se deben individualizar cada uno con datos y ser por cuenta del arrendador.

Tanto los partes generales como los individuales se revisan mediante nota de pago ya hecha por el arrendador.

• **Gran en la vivienda arrendada:** El arrendador está obligado a hacer todas las reparaciones necesarias para conservar a vivienda en condiciones de habitabilidad siempre que el contrato no sea eludido al arrendatario. Estas obras son del dueño o cuando la renta. En cuanto a las obras de mejora el arrendatario está obligado a aportar.

• **Gran de arrendatario:** necesario el consentimiento escrito del arrendador e indicación la autorización de la vivienda o su parte a su disposición de la vivienda. Devolución por parte del arrendatario: En los contratos de duración superior a 5 años el arrendatario podrá desistirse cuando el contrato hubiera durado al menos 6 años y sin el consentimiento ya dado un preaviso a la otra parte.

• **Resolución del contrato de arrendamiento:** supone la extinción del contrato y la obligación del pago de la renta y con relación a la suspensión de las obras de renovación, o las que hubieran realizado la vivienda, la suspensión se mantendrá hasta la finalización de las obras.

• **Resolución del contrato de arrendamiento:** en caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato o de una de ellas o de una causa que haya dado lugar a la extinción de la obligación de la obligación a promover la resolución del contrato.