

10 COSAS

A TENER EN CUENTA PARA

COMPRARTE UNA VIVIENDA

Comprar una vivienda sin sobresaltos es una cosa sencilla. Sólo deberemos tener en cuenta algunos aspectos, que aunque varían si hablamos de vivienda de obra nueva a vivienda de segunda mano, utilizaremos éste último supuesto por contemplar alguna particularidad con respecto a la obra nueva.

1.- Define con exactitud cuál es el motivo que te lleva a comprar.

Aunque pueda parecer una observación innecesaria, muchas veces buscamos la vivienda sin tener en cuenta, incluso sin saber nosotros mismos, lo que realmente nos motiva. A veces deseamos una vivienda unifamiliar por que tenemos un animal de compañía y perdemos la opción de comprar un piso con terraza que puede cubrir la misma necesidad y resultarnos más económico. Se nos puede dar el caso de buscar una vivienda con ascensor porque en la familia hay personas mayores que no pueden subir escaleras, y rechazamos un piso bajo con jardín que nos puede satisfacer las mismas necesidades y, además, ofrecernos algo extra, pudiendo incluso ser más económico.

iDescubramos cuáles son nuestras motivaciones de compra!

2.- Ten muy claro tu disponibilidad económica a la hora de comprar una vivienda.

Cuando empezamos a buscar una vivienda, en muchas ocasiones no tenemos en cuenta que la compra de la misma lleva aparejada una serie de impuestos que incrementan nuestra necesidad de liquidez en, aproximadamente, un 11 % sobre el precio de la vivienda. Por lo tanto, es recomendable ir a una entidad financiera para saber cuánto dinero podríamos conseguir como préstamo para la compra de la vivienda; a esa cantidad deberemos sumarle el dinero que nosotros tengamos ahorrado para dedicarle a este fin; a la cifra total obtenida, restarle un 11 % y nos quedará la cantidad que podemos dedicar a la vivienda propiamente.

3.- Definición de la zona en que se ubicará el piso.

Selecciona la zona en la que te gusta que esté tu futura vivienda. Aunque éste puede parecer un motivo fundamental a la hora de elegir, no debemos olvidar que el que más peso tiene, normalmente, no es este.

4.- Comprueba que "existe" lo que quieres.

Este es uno de los momentos más difíciles. En muchas ocasiones nos encontramos con que el binomio ("piso de mis sueños", "precio de compra") no existe. Debemos entender "piso de mis sueños" con las limitaciones reales de número de dormitorios, servicios de la finca, ubicación, orientación, etc.

Comprobaremos que la vivienda existe pero no al precio que queremos pagar; por el precio que queremos pagar nos ofrecen cosas que no cumplen el

100% de nuestras expectativas. Si es nuestra situación, deberemos decidir a qué requisitos de la vivienda podemos renunciar (ascensor, piscina, plaza de garaje,...)

5.- No es bueno comprar con prisas.

Del mismo modo que una persona que vende su vivienda lo tiene pensado meses antes de ponerla en el mercado, te recomiendo que, si quieres comprar, empieces a buscar algunos meses antes de que la compra signifique para ti una necesidad urgente. Recuerda que, a pesar de que podamos racionalizar nuestra decisión de compra, al final no deja de ser una decisión emocional: ¡Me gusta!

Mentalízate para dar muchos paseos, pues es imprescindible ver la vivienda, el edificio, la zona, incluso el municipio si es que nos vamos a cambiar. ¡Paciencia!

6.- Organiza la búsqueda.

Ya hemos dicho que deberemos dedicar tiempo. Te aconsejo que te organices unas horas al día (o a la semana) para ver aquellas viviendas que te parezcan indicadas para ti. Esa búsqueda la puedes hacer por tu cuenta (paseando por la zona elegida, mirando prensa especializada, buscando en portales inmobiliarios,...) o acudir a una agencia inmobiliaria: ellos han realizado todas esas labores y tienen perfectamente identificados por zonas, tipologías y precios, las viviendas en venta en un momento dado, en una zona determinada. Acudir a una agencia inmobiliaria puede llevar un coste adicional que suele rondar entre el 3% y el 5% del valor de la vivienda, pero, en muchas ocasiones, el sobrecosto merece la pena si lo miramos desde la perspectiva del tiempo ahorrado y de las garantías que ofrecen a la hora de los trámites jurídicos.

7.- Formalización de la compra.

Cuando ya hemos encontrado nuestra vivienda, el primer paso a dar es hacer una entrega de dinero en concepto de "reserva de compra". Suele ser una cantidad pequeña (entre 300 y 600 €), que nos garantiza durante un periodo de tiempo corto (normalmente 4 ó 5 días) que la vivienda no la van a vender a otra persona. Durante ese tiempo iremos al Registro de la Propiedad al que corresponda la vivienda y pediremos una "Nota Simple Informativa" (documento que nos indica quién es el propietario de la vivienda y si ésta se encuentra gravada con alguna hipoteca o cualquier otro derecho). Eso nos permitirá saber en qué situación se encuentra la vivienda.

8.- Contrato de Arras.

El objeto de las arras es el de conceder a las partes un margen de tiempo mayor que en la reserva, con objeto de que puedan realizar los trámites necesarios, asegurando la compraventa. Existen dos tipos: penitenciales (las dos partes tienen la opción de retractarse) y confirmatorias (con ellas no existe la posibilidad de retractarse).

En este momento es necesario que el propietario nos enseñe las escrituras originales; en caso de ser un tercero, deberá enseñarnos un poder notarial que le autorice a realizar dicha operación (si realizamos las gestiones a través de una agencia inmobiliaria, en sus oficinas disponen de toda esta documentación).

En el contrato de arras se pone una fecha para la escritura notarial de la compraventa (obligatorio si hay un préstamo hipotecario), con un plazo

suficientemente amplio para seguir realizando los trámites financieros, entre los que se encuentra la solicitud del préstamo hipotecario (ya deberemos tener una idea de lo que el banco nos puede prestar y eso no debería causarnos problemas en estos momentos del proceso) y la tasación, por parte de una entidad tasadora enviada por el banco, de la vivienda a comprar.

9.- Firma notarial de la compraventa.

Aunque en nuestro ordenamiento jurídico no es obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad de una compraventa, ésta es la forma habitual de realizarla puesto que proporciona un alto grado de seguridad jurídica, dado que además de obligar a las partes firmantes, al inscribirlo en el Registro de la Propiedad, afecta a terceros.

Al acto de la firma deberá llevar el vendedor los siguiente documentos originales: DNI; escrituras de compraventa; escrituras del préstamo hipotecario (si existe); certificado bancario de la entidad que concedió el préstamo, con la cantidad pendiente a día de la firma de nuestra compraventa (si existe); certificado expedido por el administrador de la comunidad de propietarios, que indique que la vivienda está al corriente de pagos, ordinarios y extraordinarios, a la fecha en que se firma la compraventa. ¡Y, por supuesto, las llaves!

En este momento surgen, por parte de los compradores, la obligación del pago de determinados impuestos y gastos, como son: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, Notario, Registro de la Propiedad, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (normalmente lo paga el vendedor), gastos de constitución del préstamo hipotecario (si lo hubiese). Algunos de estos pagos tienen un mes para ser liquidados (el Notario, en el acto de la firma, suele hacer mención a ello).

10.- Cambio de suministros de la vivienda.

El día de la firma es conveniente que el antiguo propietario nos de una copia de los últimos recibos de los suministros de la vivienda: luz, agua, gas,... Con ellos haremos las gestiones ante las compañías suministradoras y pondremos los contratos a nuestro nombre.

Igualmente, el antiguo propietario nos llevará la dirección del administrador de la comunidad de propietarios, para que nos pongamos en contacto con él y le demos nuestro número de cuenta para hacernos cargo de los gastos de comunidad a partir de éste momento.

Si en la vivienda se quedan algunos electrodomésticos, es normal que dejen las instrucciones de uso.

Además, normalmente, y durante un tiempo, nos llegará correo a nombre de los antiguos propietarios. Por ello (y por lo que pueda surgir) es muy interesante que nos intercambiamos los números de teléfono con los antiguos propietarios para poder localizarlos si lo necesitamos.

¡YA TIENES CASA!

¡ ENHORABUENA !