

La compra de la vivienda

Información que debe facilitar el vendedor

El vendedor de una vivienda debe entregar al futuro comprador, con el objeto de que éste realice las comprobaciones necesarias, los siguientes documentos:

- Fotocopia de su escritura de compraventa, o en su defecto, datos registrales de la vivienda. En caso de que el vendedor no facilite estos datos, basta con aportar la dirección de la vivienda en el Registro de la Propiedad para solicitar dicha información.
- Fotocopia del recibo de pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI ó antigua contribución), donde figurará el valor catastral del inmueble, dato básico a efectos de numerosos impuestos y necesario para formalizar diversos trámites.
- Certificado expedido por la Comunidad de Propietarios de encontrarse al corriente de pago.
- Plano general de la vivienda, necesario para entregar con posterioridad al banco o caja al que, en su caso, se le solicite el préstamo hipotecario, aunque se debe tener en cuenta que dicha entidad solicitará una tasación de la vivienda objeto de venta, para la concesión de dicho préstamo hipotecario y cuyos gastos correrán a cargo del comprador.
- Los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

Tipos de contratos

Normalmente y tras haber formalizado las comprobaciones necesarias, con el objeto de asegurar la operación en tanto se tramita el crédito correspondiente, es habitual firmar con el vendedor uno de los siguientes contratos:

Contrato de señal:

Antes de firmar la escritura pública de compraventa ante Notario, es habitual que entre las partes hayan celebrado un contrato de señal por el que la vendedora se compromete a no vender el inmueble a cambio de la entrega de una cantidad de dinero como parte del precio de la vivienda.

En este contrato de señal también suele pactarse, por un lado, que si la compraventa no se lleva a efecto por causa del comprador (por ejemplo, decide no adquirir la vivienda) éste perderá la cantidad entregada a cuenta, y por otro, si la compraventa no se realiza por causa del vendedor (por ejemplo, decide no vender o vende a otras personas) adquiere el compromiso de devolver al comprador el doble de la cantidad que éste le entregó en concepto de señal; este contrato también puede denominarse “de arras” o “pacto de arras penitenciales”.

El importe de la señal debe figurar en la escritura de compraventa como cantidad ya entregada a cuenta del precio, o, si se prefiere, ser descontado del precio del inmueble que se hace constar en dicha escritura. Si en ésta figura el importe total de la compra sin hacer mención a la cantidad ya entregada como señal o sin descontar su importe, el vendedor puede reclamarle el pago de la totalidad del precio que conste

Si la vivienda que se desea adquirir tiene una antigüedad de menos de 10 años, el futuro comprador podrá exigir responsabilidades a la promotora, constructora y al arquitecto por los desperfectos estructurales que presente la misma, conservando los mismos derechos que correspondían al primer propietario.

en la escritura pública.

Si para adquirir la vivienda el comprador necesita que se le conceda un crédito bancario, éste debe firmar un documento de señal o un documento de opción de compra en el que figure expresamente que se condiciona la compra de la vivienda a la concesión del préstamo.

Contrato de opción de compra:

En este caso el futuro comprador ha de pagar un precio en concepto de opción de compra, es decir por el derecho que adquiere de comprar la vivienda en un momento determinado. Por lo tanto, la cantidad satisfecha no tiene necesariamente que ser parte del precio final de compra en caso de que la operación se lleve a cabo.

Contrato privado de compraventa:

En este caso lo que se pacta es la venta en firme de la vivienda. Este contrato es perfectamente válido y eficaz para transmitir la propiedad de una vivienda si va acompañado de la entrega de ésta, por lo que obliga a los contratantes y a sus herederos en los términos acordados, de manera que ambas partes deberán cumplir lo que han firmado. El contrato privado no es válido frente