

Guía práctica para invertir en vivienda.

José A. Almoguera
Nicomedes Gallardo

ESINE- Centro de Estudios Técnicos Empresariales

Enero 2001

Diseño gráfico: Beatriz Rico de Casso
Portada: HF Estudio Creativo

Prohibida la reproducción de este documento sin permiso del autor

1 - COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

- 1.1 Trámites previos a la compra (certificado registro de propiedad.
- 1.2 Obligaciones del comprador y del vendedor.
 - 1.2.1 Obligaciones del vendedor.
 - 1.2.2 Obligaciones del comprador.
- 1.3 Formalización del contrato (Escritura Pública).
- 1.4 Resolución del contrato compraventa.
- 1.5 Formas de pago.
- 1.6 Financiación de la vivienda.
- 1.7 Modelo de contrato compraventa.
- 1.8 Cuestiones más frecuentes.

2 - ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

- 2.1 Concepto y elementos que componen la vivienda.
- 2.2 Duración del contrato.
- 2.3 Subrogación y derecho de adquisición preferente.
- 2.4 La renta del arrendamiento: su actualización.
- 2.5 Gastos generales.
- 2.6 Documentos: quién está obligado a su formalización y pago.
- 2.7 Fianza.
- 2.8 Derechos y obligaciones de las partes.
- 2.9 Suspensión, resolución y extinción del contrato.
- 2.10 Modelo del contrato de arrendamiento.
- 2.11 Cuestiones más frecuentes.

3 - FISCALIDAD Y TRIBUTOS DE LA VIVIENDA

- 3.1 Impuestos soportados en la compraventa de vivienda.
- 3.2 Fiscalidad de la vivienda habitual
 - 3.2.1 Deducciones inversión vivienda habitual en IRPF.
 - 3.2.2 Cuentas de ahorro vivienda.
 - 3.2.3 Exención por reinversión vivienda habitual
- 3.3 Gastos aproximados de la compraventa.
- 3.4 Tratamiento habitual de los arrendamientos.
 - 3.4.1 Rendimiento del capital inmobiliario en IRPF.
 - 3.4.2 Exención IVA.
 - 3.4.3 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- 3.5 Imputación de rentas inmobiliarias en IRPF.
- 3.6 Cuestiones más frecuentes.

Nota: Existe también una edición digital de este libro en www.emprendedores.navegalia.com

1 COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

En la compraventa de vivienda, que en España es uno de los actos de mayor trascendencia económica dentro de la economía familiar, es imprescindible conocer el funcionamiento de todos los trámites, así como las formalidades esenciales de los contratos. En este libro ofrecemos una sencilla guía para entender mejor las características de la compraventa de una vivienda, teniendo en cuenta los mecanismos de protección jurídica y las distintas alternativas legales al alcance de todos los ciudadanos.

1.1 Trámites previos a la compra

Los trámites previos a realizar en la compraventa de una vivienda varían dependiendo de si efectuamos la compra al promotor o a un particular.

Los promotores, tienen la obligación de suministrar una serie de datos a los compradores. Además, los compradores tienen derecho a exigir que se cumpla la publicidad que realizan. En particular, los promotores tendrán a disposición del público la siguiente información mínima:

- Nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- Planos de emplazamiento de la vivienda, descripción de la misma:
- Superficie útil.
- Servicios y suministros.
- Zonas comunes.
- Medidas de seguridad contra incendios.
- Datos del Registro de la Propiedad.
- Seguro de daños y vicios ocultos previsto en la ley de edificación (Ley 38/1999 de 5 de noviembre)
- Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de la vivienda.
- Estatutos de la comunidad.
- Precio de venta y forma de pago.

- Si se prevé la subrogación de la hipoteca, los datos de la misma.
- Forma del contrato, con las condiciones especiales y generales que deben recoger los siguientes puntos:

-Para el comprador:

- El derecho a exigir el otorgamiento de la escritura pública.
- Derecho a la elección del notario.

El vendedor, suministra la siguiente documentación:

- Cédula de habitabilidad.
- Recibo de pago de la última anualidad del Impuesto sobre bienes Inmuebles.
- Recibo de pago del Impuesto sobre el incremento del valor de los bienes de naturaleza urbana.
- Información registral de la finca.
- Plano técnico donde figura la superficie y distribución de la vivienda.

Compra a un particular, el vendedor debe aportar la siguiente información con carácter obligatorio:

- Información Registral de la propiedad del vendedor. Podemos solicitar del Registrador de la Propiedad una nota simple o un certificado de dominio y cargas.
- Recibo de pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Certificado de la comunidad de propietarios que acredite que el vendedor se encuentra al corriente de los pagos de comunidad.

Además, de estos trámites particulares en cada caso. El comprador debería cerciorarse en el registro de:

- Nombre del propietario.
- Cargas hipotecarias que existan.
- Derechos que garantizan la hipoteca.

Y la obligatoriedad de que el notario solicite una nota informativa del registro

para la escritura correspondiente, salvo acuerdo en contra de las partes.

Previo a la compra de la vivienda es ACONSEJABLE solicitar los siguientes documentos:

- *Licencia de obras donde se certifica por el técnico competente que se ha llevado a cabo según el proyecto que aprobó el ayuntamiento.*
- *Licencia de primera ocupación del edificio.*
- *Cédula de habitabilidad.*
- *Inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva obra, donde se ha acreditado la existencia de los seguros impuestos por vicios o defectos en la construcción.*

1.2 Obligaciones del comprador y del vendedor

Antes de proceder a la firma del contrato el comprador debe efectuar una serie de medidas cautelares si quiere garantizar sus derechos. Son éstas:

a) Comprobación física y directa, y cuando la vivienda sea de segunda mano es aconsejable efectuar la comprobación acompañado de un profesional. Aunque efectuemos esta comprobación la vivienda puede presentar "vicios ocultos" que serán responsabilidad del vendedor o contratista durante los 10 años siguientes a la construcción cuando estos vicios provocasen la ruina del edificio y fuesen causados por defectos de la construcción. Este plazo se amplía a 15 años si el defecto es el incumplimiento de arrendamiento de obra.

Con la entrada en vigor de la nueva ley 38/1999 de 5 de noviembre se exige que estos vicios estén asegurados.

b) Comprobación de su situación jurídica a través del certificado de titularidad y cargas del registro de la propiedad. Donde se determina que la edificación esta terminada, libre de cargas y limitaciones y que el vendedor es el propietario de

CONCEPTOS ÚTILES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

- *Antes de adquirir una vivienda hay que comprobar el registro de la propiedad.*
- *Para saber si una edificación cumple con los planes urbanísticos se debe acudir al Ayuntamiento correspondiente.*
- *Cuando el vendedor incumple el contrato tiene que devolver al comprador las cantidades pagadas más la penalización indicada en el contrato.*
- *Los gastos de escritura corren por cuenta del comprador, salvo que se indique que los gastos son por Ley, en cuyo caso serán la mayoría a cargo del vendedor del inmueble.*
- *La plusvalía la debe pagar el vendedor, aunque puede acordarse lo contrario en el contrato.*
- *La inscripción en el registro de la propiedad no es obligatoria, pero sí aconsejable frente a terceros.*
- *La nulidad de un contrato podrá solicitarse como máximo en 4 años.*
- *Las acciones contra el aceptante de una letra impagada prescriben a los 3 años.*
- *Cuando se realiza la escritura pública se entien de entregado el piso.*
- *Si se vende un piso a varias personas se considera como propietario el primero que lo inscriba en el registro de la propiedad.*

la vivienda. El notario que prepara la escritura debe solicitar de oficio mediante telefax al registrador información sobre la descripción, titularidad y cargas de la vivienda en el plazo de 10 días inmediatos a la firma de la escritura, y en este intervalo de tiempo el registrador remitirá sin necesidad de nueva solicitud información sobre cualquier alteración relativa a la vivienda, evitando el peligro de fraude.

c) Comprobación fiscal de la vivienda mediante:

- El recibo que acredite el pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Situación de los gastos de la comunidad, mediante certificado del secretario de la comunidad.

Personas que no pueden comprar un piso

- *El tutor no puede adquirir los bienes de las personas tuteladas.*
- *El mandatario no puede comprar los bienes encargados de su administración.*
- *Los albaceas no pueden adquirir los bienes que se encuentren a su cargo.*
- *Los abogados y procuradores no pueden comprar los bienes en litigio en los que intervengan.*
- *Los magistrados, jueces y funcionarios sobre los bienes en litigio de sus tribunales.*
- *Empleados públicos sobre los bienes que administren.*

1.2.1 Obligaciones del vendedor

El vendedor tiene obligación de:

- a) Conservar y custodiar el piso hasta su entrega.
- b) Entregar el piso.
- c) Sanear los posibles vicios ocultos
- d) Satisfacer determinados gastos e impuestos.

a) Conservar y custodiar el piso

El vendedor esta obligado desde la percepción del precio y hasta que se realice la entrega, "a conservar el inmueble objeto del contrato con la diligencia de un buen padre de familia".

Reglas especiales por la pérdida de la vivienda antes de su entrega:

- *Si el vendedor incumple su obligación de conservar el inmueble, debido a su negligencia, determina la responsabilidad del mismo por la pérdida del inmueble.*
- *Si se pierde o deteriora por caso fortuito (sin negligencia por parte del vendedor), el vendedor se libera de la obligación de entrega.*

b) Entregar el inmueble

Es la principal obligación del vendedor, que consiste en entregar la posesión al comprador del inmueble vendido.

Hasta que no se entregue la vivienda no se adquiere el derecho de propiedad sobre la misma. Entendiéndose entregada por el acto de otorgamiento de la escritura.

En la entrega de inmueble se utiliza una entrega simbólica "entrega de llaves" para entender realizada la entrega efectiva del piso por parte del vendedor al comprador.

c) Obligación de saneamiento para el caso de vicios o defectos que no estaban a la vista.

El comprador puede solicitar la responsabilidad frente al vendedor por los gravámenes o defectos ocultos, o incluso si se demuestra la existencia de un derecho anterior que afecta a la posesión del inmueble.

El comprador puede ejercer la acción de responsabilidad por daños o vicios ocultos dentro del plazo de 15 años, llegando incluso a restituir al comprador el precio pagado por la vivienda más los intereses y gastos causados.

De esta forma, si la vivienda apareciese gravada sin mencionarse en la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal forma que si lo hubiese sabido el comprador no hubiese ejercido la compra. El comprador podrá solicitar la rescisión del contrato o la indemnización por daños y perjuicios causados. El plazo para ejercer esta acción rescisoria es de un año desde el otorgamiento de la escritura, aunque transcurrido el plazo de un año aún es posible ejercer la acción por indemnización.

Cuando existen vicios o defectos conocidos por el vendedor y que no hayan sido puesto de manifiesto al comprador. El comprador puede exigir:

- La rescisión del contrato.
- Y los daños y perjuicios causados.

El plazo para el ejercicio de estas acciones es de 6 meses desde la entrega de la cosa vendida.

Cuando efectuamos la compra de nuestra vivienda a un promotor existen diferentes plazos dependiendo del vicio existente en la construcción. De esta forma, el plazo para ejercer la acción de responsabilidades en las personas que intervienen en el proceso de edificación, frente a los propietarios afectados son:

- Por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga, durante 10 años.
- Por los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda, durante 3 años desde la firma de la escritura.

- Por los vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras, durante 1 año.

Si por sus circunstancias especiales no pudiésemos tratar de forma individual la causa del daño, el promotor, responderá subsidiariamente junto con los demás agentes que intervienen en la construcción del inmueble.

El plazo para presentar la reclamación es de 2 años desde que se produzcan los daños

Como garantía del pago para este caso de siniestro, la nueva ley obliga a efectuar un contrato de **seguros de daños** materiales o seguro de caución a cargo de:

Contratista, para los daños causados en el edificio o por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga, con un capital asegurado del 100% del coste final de la obra.

Promotor, para los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda, con un capital asegurado del 30% del coste final de la obra.

Promotor, para los vicios o defectos que afectan a los elementos de terminación o acabado de la obra, con un capital asegurado del 5 % del coste final de la obra.

El cumplimiento de contratar el seguro de caución esta garantizado por el Notario y el Registrador de la Propiedad cuando autoricen la escritura pública, ya que, antes de la autorización comprobarán el cumplimiento de esta obligación.

Ante el incumplimiento por parte del comprador de saneamiento de los vicios o defectos ocultos, el comprador puede

optar entre una de estas dos opciones:

- Desistir del contrato, donde se le abonarán todos los gastos que pago en el mismo.
- Rebaja proporcional del precio.

Si el comprador opta por la rescisión puede exigir daños y perjuicios, siempre que el vendedor conociera los vicios o defectos ocultos y no los pusiera de manifiesto en la venta.

d) Gastos e impuestos

El vendedor esta obligado salvo pacto en contrario a satisfacer los siguientes gastos e impuestos:

Gastos:

A. De otorgamiento de escritura.

Primera copia de escritura e inscripción en el registro son gastos por cuenta del comprador.

B. Que sean necesarios para efectuar la entrega de la cosa.

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.

Constituye la base imponible de este impuesto el incremento de valor real experimentado durante el periodo máximo de 20 años. Si son valores catastrales modificados con efectos a 1-1-95 o fecha posterior. Debe aplicarse a los valores catastrales una reducción fijada por cada Ayuntamiento en cada uno de los 5 primeros años de aplicación de los nuevos valores (valores entre 40 y 60 por ciento).

1.2.2 Obligaciones del comprador

El comprador tiene las obligaciones de:

- Pagar el precio del inmueble.
- Recibir el inmueble.
- Gastos e impuestos.

a) Pagar el precio del inmueble

El comprador está obligado a pagar el precio del inmueble en el tiempo y lugar establecido en el contrato. En el caso de no fijarse se realizará el pago al tiempo de producirse la entrega del inmueble.

El comprador tiene la posibilidad de suspender el pago del precio cuando fuese perturbado en la posesión del inmueble adquirido o tenga fundado temor de sufrirla. Esta suspensión se realiza hasta que cese esta perturbación.

b) Recibir el inmueble

El comprador esta obligado a recibir el inmueble vendido.

c) Gastos e impuestos

El comprador, salvo pacto en contrario, debe efectuar el pago de los siguientes gastos e impuestos:

Gastos

a) Gastos de primera copia de escritura. Dentro de este gasto se incluye los honorarios correspondientes al notario y del registrador de la propiedad.

b) Todos los posteriores a la venta. Como serán los necesarios al otorgamiento de la escritura del préstamo e inscripción registral. Incluimos aquí todos los gastos derivados del desarrollo previo a la concesión del préstamo (gastos de estudio, honorarios de valoración...).

Impuestos

El comprador debe pagar el impuesto sobre el valor añadido (IVA), o en su caso el impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

- El IVA se paga en caso de ser la primera transmisión.
- El ITP se paga cuando es la segunda transmisión y sucesivas.

1.3 Formalización del contrato (Escritura pública)

En virtud del principio de libertad el contrato de compra venta de la vivienda, puede realizarse en documento privado.

Sin embargo, el comprador tiene el derecho a exigir la escritura pública, e inscripción en el Registro de la Propiedad, proporcionando de esta forma la seguridad jurídica de su propiedad.

Dado el gran desembolso económico efectuado en la compra de una vivienda, no debemos correr riesgos y efectuar la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La escritura pública lleva aparejado la inscripción en el Registro de la Propiedad

El notario que interviene en la escritura esta obligado a realizar un asesoramiento neutral entre ambas partes y siempre al comprador.

El otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega del inmueble objeto del contrato.

Con la inscripción en el Registro de la Propiedad obtenemos la plena seguridad jurídica de la transmisión, eliminándose por medio del notario los pactos nulos, abusivos y los que tienen carácter personal. De esta manera nuestro contrato consigue plena eficacia jurídica frente a terceros, debido al principio de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuando formalicemos el contrato deberemos tener en cuenta todas las cláusulas establecidas en el mismo, para poder identificar aquellas que sean abusivas según la práctica habitual.

Las **cláusulas abusivas** más habituales en la compraventa de vivienda son:

- Aquellas que autoricen al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato, o las que le exone-

ran de la responsabilidad marcada por la legislación en esta materia.

- Las que incrementen el precio por alguna de las siguiente causas:
 - Servicios accesorios.
 - Financiación.
 - Aplazamientos.
 - Recargos o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que sean opcionales para el comprador.
- Las reformas de obra deberán ser aprobadas expresamente por el comprador.
- Aquellas que comporten una serie de gastos que correspondan, por ley al vendedor (por ejemplo, los gastos de formalización de la declaración de obra nueva y división horizontal).

1.4 Resolución del contrato de compraventa

Se establecen las siguientes formas de resolución del contrato de compraventa de bienes inmuebles:

a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas. Cuando existe un contrato bilateral entre dos personas, cuando se produzca el incumplimiento por una de las partes quedará resuelta la obligación existente entre las partes, bien mediante el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato.

b) Por pérdida del inmueble. Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido o tenga motivos fundados de perder el inmueble y su precio, puede el comprador promover su resolución.

c) Por falta de pago. Mediante un requerimiento judicial por parte del vendedor.

d) Por cargas, vicios o defectos ocultos. Se puede pedir la rescisión del contrato si

la finca estuviese gravada, sin previa mención en la escritura con alguna carga o servidumbre, de tal forma que de haberlo sabido el comprador no hubiese adquirido el inmueble.

Si no son manifestados en la venta los vicios o defectos de la construcción puede el comprador optar por la rescisión o ser indemnizado por los daños o perjuicios.

1.5 Formas de pago

En el pago de la vivienda se pueden dar distintas fórmulas de aplazamiento:

Arras o señal, es un anticipo al pago mediante la satisfacción de una cantidad parcial del precio. Si el comprador desiste en el contrato, perderá la cantidad abonada en concepto de señal, en el caso de desistir el vendedor, esta obligado a devolverla duplicada.

Pago a la firma del contrato, si la finca esta libre de cargas en el registro, podríamos satisfacer íntegramente el precio convenido a la firma del contrato, ya que en otro caso deberemos descontar el importe de las cargas del precio.

En la compra sobre planos, la ley obliga al promotor a garantizar al comprador la devolución de los pagos para el caso de incumplimiento del contrato, mediante un seguro

En el caso de aplazamiento del pago, el vendedor garantiza el pago mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria, de forma que en caso de impago se subasta la finca.

Cuando sobre **la vivienda comprada existe una hipoteca**, nos podemos subrogar en ésta, financiando nuestra compra a través de la misma.

1.6 Financiación de la vivienda

Cuando carecemos de medios económicos para efectuar la compra al contado, es preciso financiar la compra de la vivienda, siendo el medio más aconsejable, la constitución de un préstamo hipotecario concedido por una entidad financiera documentado en Escritura Pública e inscrito en el Registro de la Propiedad.

La inscripción de la hipoteca da validez al préstamo

La entidad financiera que concede el préstamo, tiene garantizada su devolución en los plazos pactados por medio de los procedimientos judiciales abreviados. Las entidades financieras conceden los préstamos hipotecarios por un importe equivalente al valor de tasación de la vivienda, siendo su cuantía el 80% del valor de la finca, aunque algunas entidades están concediendo hasta el 100 %.

Asimismo, las entidades financieras consideran conveniente que las cuotas mensuales no superen el 35 ó 40% de los ingresos netos de la persona que solicita el préstamo.

Formalización de los préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios son un instrumento habitual en la adquisición de los bienes inmuebles (viviendas, locales, etc.). Es conveniente no olvidar estos puntos:

- Será necesaria la firma de la escritura ante un Notario.
- Se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- Se suele conceder un porcentaje sobre el valor de tasación (80%).
- Deberán firmar la escritura todos los propietarios del bien hipotecado.
- Cuando se haya pagado el total del

CUADRO DE LOS GASTOS APROXIMADOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Importe préstamo	Notaría	Impuestos	Registro	Gestión	Tasación	TOTAL
1.000.000	49.500	9.900	12.800	20.000	25.000	117.200
2.000.000	56.000	19.800	14.800	22.000	25.000	137.600
3.000.000	61.000	29.700	17.200	24.200	25.000	157.100
4.000.000	63.000	39.600	19.200	24.200	25.000	171.000
5.000.000	65.500	49.500	24.000	24.200	25.000	188.200
6.000.000	67.000	59.400	25.000	24.200	25.000	200.600
7.000.000	68.500	69.300	26.400	24.200	25.000	213.400
8.000.000	70.000	79.200	28.000	24.200	25.000	226.400
9.000.000	71.000	89.100	29.000	24.200	25.000	238.300
10.000.000	72.500	99.000	30.600	29.400	25.000	256.500
11.000.000	75.500	108.900	31.400	29.400	25.000	270.200
12.000.000	76.000	118.800	33.600	29.400	25.000	282.800
13.000.000	77.000	128.700	34.000	29.400	25.000	294.100
14.000.000	77.500	138.600	34.600	29.400	25.000	305.100
15.000.000	78.500	148.500	34.800	29.400	25.000	316.200
16.000.000	79.000	158.400	35.600	29.400	25.000	327.400
17.000.000	80.000	168.300	36.000	29.400	25.000	338.700
18.000.000	80.500	178.200	36.400	29.400	25.000	349.500
19.000.000	81.500	188.100	36.800	29.400	25.000	400.800
20.000.000	82.000	198.000	37.400	34.600	25.000	377.000
30.000.000	95.500	297.000	42.400	34.600	40.000	509.500
40.000.000	100.000	396.000	47.800	39.900	40.000	623.700
50.000.000	104.500	495.000	53.000	39.900	40.000	732.400

En el cuadro se refleja el importe total del impuesto que cada contribuyente debe pagar en la compra de una vivienda, también se realiza una estimación aproximada del resto de gastos.

préstamo se cancelará en el Registro de la Propiedad.

- Será necesaria la contratación de un seguro de incendio, que generalmente cubre la misma cantidad que el banco ha concedido como préstamo hipotecario.

- Escrituras de propiedad de los bienes inmuebles.
- Firma de declaración de bienes.
- En las sociedades se exigirá el balance y cuenta de pérdidas y ganancias.

Documentación necesaria

Las entidades financieras solicitan siempre la siguiente documentación:

- 2 últimas nóminas.
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Declaración del Impuesto sobre el Patrimonio.

CONSIDERACIONES PRÁCTICAS

- **A mayor plazo del préstamo, al principio, se pagará menor cuota y más intereses.**
- **En determinados casos será aconsejable solicitar préstamos por motivos fiscales, especialmente en la adquisición de la vivienda habitual.**

Cuadro del coste de un préstamo en función del plazo y del tipo de interés
Cuota mensual por un millón de pesetas

	1	2	3	4	5	6	7	8	10	12	15	20
3,00%	84.694	42.981	29.081	22.134	17.969	15.194	13.213	11.730	9.656	8.278	6.906	5.546
3,25%	84.808	43.092	29.192	22.245	18.080	15.306	13.326	11.843	9.772	8.396	7.027	5.672
3,50%	84.922	43.203	29.302	22.356	18.192	15.418	13.440	11.958	9.889	8.515	7.149	5.800
3,75%	85.036	43.314	29.413	22.467	18.304	15.532	13.554	12.079	10.006	8.634	7.272	5.929
4,00%	85.150	43.425	29.524	22.579	18.417	15.645	13.669	12.189	10.125	8.756	7.397	6.060
4,25%	85.264	43.536	29.635	22.691	18.530	15.759	13.784	12.306	10.244	8.877	7.523	6.192
4,50%	85.379	43.648	29.747	22.803	18.643	15.874	13.900	12.423	10.364	9.000	7.650	6.326
4,75%	84.493	43.760	29.859	22.916	18.757	15.989	14.017	12.541	10.485	9.124	7.778	6.462
5,00%	85.607	43.871	29.971	23.029	18.871	16.105	14.134	12.660	10.607	9.249	7.908	6.600
5,25%	85.722	43.983	30.083	23.143	18.986	16.221	14.252	12.779	10.729	9.375	8.039	6.738
5,50%	85.837	44.096	30.196	23.256	19.101	16.338	14.370	12.899	10.853	9.502	8.171	6.879
5,75%	85.952	44.208	30.309	23.371	19.217	16.455	14.489	13.020	10.977	9.630	8.304	7.021
6,00%	86.066	44.321	30.422	23.485	19.333	16.573	14.609	13.141	11.102	9.759	8.439	7.164
6,50%	86.296	44.546	30.649	23.715	19.566	16.810	14.849	13.386	11.355	10.019	8.711	7.456
7,00%	86.527	44.773	30.877	23.946	19.801	17.049	15.093	13.634	11.611	10.284	8.988	7.753
7,50%	86.757	45.000	31.106	24.179	20.038	17.290	15.338	13.884	11.870	10.552	9.270	8.056
8,00%	86.988	45.227	31.336	24.413	20.276	17.533	15.586	14.137	12.133	10.825	9.557	8.364
8,50%	87.220	45.456	31.568	24.648	20.517	17.778	15.836	14.392	12.399	11.101	9.847	8.678
9,00%	87.451	45.685	31.800	24.885	20.758	18.026	15.089	14.650	12.668	11.380	10.143	8.997

CONSEJOS PARA SOLICITAR EL PRÉSTAMO

- Pedir condiciones de financiación en diversas entidades financieras.
- Negociar las condiciones con la entidad, especialmente los intereses y comisiones.
- No pedir préstamos a corto plazo para financiar inversiones a largo plazo.
- Si se ha tenido alguna incidencia de pago, es muy conveniente advertirlo al banco y aportar el justificante de su solución.
- Verificar en la firma las cláusulas de la póliza, comprobando que coinciden los intereses, comisiones y el plazo.
- Si es posible, pedir un crédito personal en lugar de un préstamo hipotecario, pues tiene menos gastos.
- Es frecuente que los bancos que disponen de gestión telefónica y presencia en Internet, apliquen mejores tipos de interés (Open Bank, Bankinter, etc.).

1.7 Modelo de contrato de compraventa

En la ciudad de _____ a _____

REUNIDOS:

De una parte (**descripción de los vendedores**) D. _____, con DNI _____ y D^a _____ con DNI _____, mayores de edad, de estado civil _____, vecinos de c/ _____

De otra parte (**descripción de los compradores**) D. _____, con DNI _____ y D^a _____ con DNI _____, mayores de edad, de estado civil _____, vecinos de _____ c/ _____

Los reunidos se reconocen mutuamente con capacidad legal bastante para otorgar el siguiente contrato de compraventa con arreglo a las siguientes estipulaciones:

PRIMERA

Que (**nombre de los vendedores**), son dueños en pleno dominio de una VIVIENDA (**descripción pormenorizada del bien que se vende**).

SEGUNDA

El precio de la compraventa se fija en (**cantidad en número**) pesetas (SON PESETAS: **cantidad en letra**), que los compradores abonarán de la siguiente forma:

- _____ pesetas en este acto.
- _____ pesetas a la firma de la escritura.

TERCERA

El piso se entregará libre de cargas, gravámenes y ocupantes y al corriente de pago de todos los gastos e impuestos que se hayan podido generar, incluida la contribución del año.

CUARTA

La escritura se efectuará como máximo el día (**poner fecha exacta**), salvo acuerdo expreso entre las partes, entregándose las llaves a la firma de la escritura.

QUINTA

Si el comprador no hiciera frente a los pagos estipulados, las cantidades entregadas quedarán en poder de la parte vendedora como indemnización por daños y perjuicios.

SEXTA

En el caso de que el vendedor incumpla esta contrato se verá obligado a devolver la cantidad recibida más una cantidad igual por daños y perjuicios.

SÉPTIMA

Todos los gastos relativos a esta compraventa serán por cuenta del comprador, salvo la plusvalía municipal que será satisfecha por el vendedor.

OCTAVA

El piso se entregará en perfecto estado de utilización, incluyéndose los siguientes muebles (**en caso de que se acuerde la entrega de muebles**).

NOVENA

Asimismo, los gastos y costas que se produzcan si se hubiera de recurrir ante los tribunales para hacer efectivo el cumplimiento de este contrato, serán de la exclusiva cuenta y cargo de la parte que lo incumpla.

DÉCIMA

Los comparecientes se someten a todas las cuestiones derivadas de este contrato a los juzgados y tribunales de Madrid, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles
Y en prueba de conformidad firman el presente por duplicado en la ciudad y fecha indicada.

(firma de todos
los vendedores)
VENEDORES

(firma de todos
los compradores)
COMPRADORES

1.8 Cuestiones más frecuentes

¿Qué características tienen la vivienda de protección oficial?

Las viviendas denominadas de protección oficial tienen que cumplir las siguientes características:

- Se tiene que dedicar a domicilio habitual y permanente.
- Tendrá una superficie útil máxima de 90 m².
- El titular no podrá tener otra vivienda de protección oficial.
- El titular no puede tener otra vivienda en la misma localidad.
- Los ingresos familiares ponderados serán inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

¿Cuáles son los elementos comunes de la vivienda?

Son elementos comunes de las viviendas las siguientes:

- El terreno del edificio.
- La estructura y los cimientos.
- Las instalaciones no individuales.
- Las fachadas, Tejados y Azoteas.
- Portal, escaleras, ascensores, etc.

¿Cuál es el contenido de los planes parciales de ordenación?

El contenido que deben tener los planes parciales de ordenación son:

- Detalle de las posibilidades de edificación.

- Indicación de los terrenos que se dedicarán a parques y jardines.
- Distribución del terreno por usos.
- Señalización de centros culturales, docentes y asistenciales.
- Delimitación de la red de carreteras y otros servicios.
- Evaluación económica y etapas para el desarrollo del Plan.

¿Qué debemos comprobar en el registro de la propiedad antes de efectuar la compra de la vivienda?

Se deben comprobar los siguientes datos:

- Nombre del propietario
- Cargas hipotecarias que existan.
- Derechos que garantice la finca.
- Obligatoriedad de que el notario solicite una nota informativa del registro para la escritura de compraventa.

¿Quién puede pedir la anotación preventiva del embargo?

La anotación preventiva de embargo puede ser solicitada por:

- El demandante en juicios.
- El titular de un mandamiento de embargo.
- La persona con sentencia ejecutoria a su favor.
- El demandante con sentencia de prohibición de enajenación.
- Los Herederos para garantizar su derecho hereditario.
- Otros casos que se fijen por Ley.

¿Queda limitado el propietario en sus facultades o derechos por el hecho de constituir la hipoteca?

La vivienda sigue siendo propiedad del deudor con todos los derechos. Tiene facultades sobre la vivienda para:

- Venderla.
- Alquilarla.
- Volverla a hipotecarla (siempre que el importe de las dos hipotecas no rebase el valor del bien).
- Disfrutarla por sí mismo.

Si se produce la venta, el comprador descontará del precio pactado la parte del préstamo todavía pendiente.

¿Puedo reclamar los perjuicios producidos en una vivienda después de su compra?

Si, existe responsabilidad por vicios ocultos por parte del vendedor, así como del constructor y del arquitecto, por los siguientes daños materiales:

- Causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga, durante 10 años desde la compra del inmueble.
- Por vicios o defectos en los elementos o instalaciones que afectan a la adecuada habitabilidad de la vivienda directamente, durante 3 años.
- Por vicios o defectos que afectan a los elementos de terminación o acabado de otras, durante 1 año.

¿Qué requisitos existen para financiar una vivienda de protección oficial?

Los requisitos de financiación para las viviendas de protección oficial son:

- Máximo el 80% del precio de adquisición.
- Amortización máxima a 15 años.
- Necesariamente se efectuará la hipoteca del piso.
- Las cuotas anuales crecerán el 3%

2 ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

2.1 Concepto y elementos que componen la vivienda

Hasta la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos se daban dos tipos de contratos distintos. Por un lado estaban los acogidos a la Ley Boyer (Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril), que se caracterizaba porque el importe que se cobraba era el de mercado, siendo la duración del contrato de un año. Por otro lado, nos encontramos con contratos anteriores a dicho Real Decreto Ley, cuya prórroga es forzosa, pagando unas rentas mínimas que difieren en gran medida de las correspondientes a las vigentes en el mercado.

En la nueva ley se hace una división entre el arrendamiento de viviendas, que van a ser utilizados como tales, de forma permanente, durante el año, y el arrendamiento para otros usos distintos a vivienda (comercios, despachos, alquiler de temporada, etc.).

El ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, es aquel que se efectúa para ser utilizada la vivienda como tal durante todo el año, por el arrendatario y familiares, siendo su vivienda permanente.

Por otra parte, en la Ley se distingue entre viviendas no suntuarias y viviendas suntuarias, siendo las condiciones de aplicación distintas, para cada una de ellas.

Las viviendas no suntuarias, son aquellas cuya superficie no supera los 300 metros cuadrados y la renta inicial no supera 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En las viviendas no suntuarias, la duración del contrato será libre, pudiéndose prorrogar hasta cinco años, a voluntad del arrendatario, sin que el arrendador pueda

evitarlo. Hay que hacer la salvedad de que si en el contrato se menciona la necesidad de ocupar la vivienda, en una fecha determinada, no se aplica la prórroga forzosa, siempre que se cumplan las condiciones acordadas por la legislación.

Cuando el arrendatario quiera dejar la vivienda deberá saber que tiene que comunicar al arrendador dicha circunstancia, con un mes de antelación, siempre que se trate del vencimiento del contrato o alguna de sus prórrogas.

Ahora bien, si el arrendatario quiere abandonar el piso antes de que se cumplan los plazos indicados, será obligatorio que indemnice al arrendador por los perjuicios que se causen.

Asimismo, el cónyuge tiene los mismos derechos que el arrendatario, pudiendo disfrutar de la vivienda por nulidad, separación, divorcio, muerte, etc.

El importe de la **renta** que se paga se acordará libremente entre las partes, actualizándose durante los primeros cinco años, según el índice de precios al consumo. El resto de los años deberá ser acordada la actualización entre el arrendador y el arrendatario.

Las obras necesarias para conservar la vivienda serán por cuenta del arrendador, salvo las que puedan corresponder al deterioro producido por el arrendatario, que serán pagadas por este.

En las viviendas es obligatorio prestar una **garantía de 1 mes de renta**, para cubrir aquellos desperfectos o gastos del arrendatario que se satisfagan, depositándose en el organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. No obstante, el arrendamiento no perderá esta condición

aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habite su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos de ellos dependientes.

Componen **elementos de la vivienda** arrendada, además de la misma:

- Mobiliario.
- Trastero.
- Plazas de garaje.
- Y cualquier otra dependencia arrendada como accesorio de la finca.

Están excluidos de la consideración de vivienda, a los efectos de arrendamiento:

- El uso de la viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios que tengan asignadas, por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- El uso de viviendas militares.
- Los arrendamientos de una finca con casa-habitación, cuando su contrato tuviese la finalidad de aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

Estás excluidas de los arrendamientos de vivienda cuando:

- *Tengan una superficie superior a los 300 metros cuadrados.*
- *Una renta inicial en cómputo anual no supera 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.*

2.2 Duración del contrato

La duración del contrato será acordada con libertad entre el arrendador y el arrendatario. Si este plazo fuese inferior a 5 años, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, hasta que el arrendamiento alcance una duración de 5 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórro-

gas su voluntad de no renovarlo.

Las duración mínima es de 5 años, salvo manifestación contraria del arrendatario con 30 días de antelación a la finalización del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

Si cuando celebramos el contrato, se hace constar en el mismo de forma expresa la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para su vivienda permanente, no será obligatoria la prórroga forzosa. Debiendo ocupar el arrendador la vivienda en un periodo de tres meses, desde la fecha indicada de utilización. Si no lo hace deberá reponer la vivienda al arrendatario, abonándole una indemnización por los gastos producidos.

El cómputo del plazo se comienza a contar desde la fecha del contrato o la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuese posterior.

Si **finalizado el plazo de los 5 años** ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, se **prorroga obligatoriamente** por plazos anuales hasta un plazo de 3 años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Una vez finalizado el plazo inicial del contrato (5 años) y sus prórrogas (3 años), si el arrendatario continua usando la vivienda arrendada durante 15 días con consentimiento del arrendador, se entien- de que hay **tácita reconducción** por el tiempo inicialmente pactado y en los mismos términos.

Asimismo, sería posible resolver el arrendamiento mediante el pago de una

indemnización al arrendatario, consistente en el importe de las rentas pendientes, hasta completar los cinco años.

En los arrendamientos para uso distinto al de vivienda el plazo se fijará de común acuerdo entre las partes, sin que exista ninguna restricción.

2.3 Subrogación y derecho de adquisición preferente

Para el caso de muerte del arrendatario puede subrogarse en el contrato:

- El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia común, en cuyo caso, bastará la nueva convivencia.
- Los descendientes del arrendatario, que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él los dos años anteriores a su fallecimiento.

*Existe un **orden de llamamiento para la subrogación**, siempre que haya convivido con él por lo menos dos años:*

- *Cónyuge.*
- *Pareja de hecho.*
- *Descendientes.*
- *Ascendientes.*
- *Hermanos.*
- *Tíos y sobrinos carnales con minusvalía superior al 65 por 100.*

- Los hermanos del arrendatario en quienes que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- Las personas distintas de las anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tuviesen una relación de parentesco hasta tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al fallecimiento no existiese ninguno de los casos anteriores, entonces, el arrendamiento se entiende extinguido.

Quien desee subrogarse en el contrato de arrendamiento, debe notificarlo por escrito en el plazo de 3 meses, una vez producido el fallecimiento del arrendatario, acompañado el certificado registral de defunción al arrendatario.

Si se procede a la **venta de la vivienda arrendada**, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, efectuando el mismo a través del derecho de tanteo en un plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. Si por el contrario no se efectúa la notificación o el precio de venta fuese inferior al de mercado, el arrendatario tiene derecho a ejercitar su derecho de retracto en el plazo de 30 días naturales.

2.4 La renta del arrendamiento: su actualización

La renta será la que libremente pacten entre el arrendador y el arrendatario y se pagará mensualmente salvo que exista un pacto expreso en contrario.

La actualización durante los 5 primeros años solo puede efectuarse por el arrendador o el arrendatario en la fecha que se

cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

La actualización de la renta debe ser notificada en el mes precedente al arrendatario, indicando el porcentaje aplicado

Cuando finalizan los cinco primeros años la actualización de la renta será pactada entre las partes y en su defecto, por lo establecido anteriormente.

Además, se puede **incrementar la renta** a partir del quinto año, por la realización de obras de mejora por el arrendador, en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

El pago de la renta se efectuará según el procedimiento y en lugar convenido entre las partes, a falta de acuerdo se establece el pago de la renta en metálico y en la vivienda arrendada.

Debe entregarse por parte del arrendador al arrendatario un recibo identificativo del pago, salvo que pudiera acreditarse mediante por otro procedimiento (domiliación bancaria).

2.5 Gastos generales

Los gastos generales para el sostenimiento del inmueble que se individualicen mediante aparatos contadores serán pagados por el arrendatario.

Los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización serán por cuenta del arrendador, aunque las partes pueden

pactar que sean pagados por el arrendatario del inmueble.

2.6 Documentos: quién está obligado a su formalización y pago

La Ley no exige formalidad determinada para el contrato de arrendamiento. Sin embargo, para los contratos que se formalicen de hecho, sí marca una pautas claras. Debe constar los siguiente:

- Identidad de los contratantes.
- Identificación de la finca arrendada.
- Duración pactada.
- Renta inicial del contrato.
- Y todas las cláusulas que las partes.

La celebración del contrato de arrendamiento de vivienda, es una operación onerosa, que esta sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

La persona obligada a pagar este impuestos (sujeto pasivo) es el arrendatario, considerándose subsidiariamente responsable del pago de este impuesto al arrendador, si hubiese percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario la justificación de haber satisfecho el mencionado impuesto.

Se toma como base imponible para el pago de este impuesto la cantidad total que se tiene que satisfacer durante todo el tiempo de duración del contrato.

Las prórrogas forzosas de los distintos contratos de arrendamiento, conforme a la ley, no quedan sujetas a este impuesto

La cantidad a satisfacer serán los resultados de aplicar la siguiente escala:

ESCALA DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (Aplicable a los arrendamientos de viviendas)	
Importe alquiler	Impuesto
Hasta 5.000 pesetas	15
De 5.000,01 a 10.000	30
De 10.000,01 a 20.000	65
De 20.000,01 a 40.000	130
De 40.000,01 a 80.000	280
De 80.000,01 a 160.000	560
De 160.000,01 a 320.000	1.200
De 320.000,01 a 640.000	2.400
De 640.000,01 a 1.280.000	5.120
De 1.280.000 en adelante, 4 pesetas por cada mil o fracción.	

Para satisfacer esta deuda tributaria se puede obrar de dos formas:

- Comprando en cualquier estanco el papel timbrado sobre el que se formalizará el contrato.
- Liquidando la cantidad correspondiente en las oficinas de la Agencia Tributaria, o en los Registros de la Propiedad presentando la siguiente documentación:
 - Contrato original del arrendamiento y fotocopia.
 - DNI del arrendatario.
 - Impreso modelo 600.

En el plazo de 30 días hábiles desde la celebración del contrato de arrendamiento.

2.7 Fianza

Cuando se procede a la celebración del contrato será obligatorio la exigencia y presentación de una fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta. Si el arrendamiento es distinto al de vivienda habitual la fianza será de 2 mensualidades.

La fianza puede ser actualizada a petición del arrendador cada vez que se prorogue el arrendamiento. No están obligados a presentar fianza:

- Las administraciones públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellos.

Las comunidades autónomas establecerán la obligación de depositar el importe de esta fianza en los lugares habilitados para tal efecto. Este importe se deposita sin devengo de interés.

2.8 Derechos y obligaciones de las partes

Son derechos de arrendatario:

- En el caso de producirse una ejecución hipotecaria o sentencia judicial contra el arrendador, el arrendatario tiene derecho a permanecer hasta 5 años en el piso.
- Cuando se vende la vivienda el adquirente tiene que respetar el arrendamiento pactado.
- Cuando exista separación, divorcio o nulidad matrimonial, el cónyuge puede seguir con el contrato, notificándolo en 2 meses.

El arrendador tiene las siguientes obligaciones:

- Realizar las obras necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad. Salvo que el deterioro sea responsabilidad del arrendatario.
- Si la obra dura más de 20 días, la renta debe ser disminuida en proporción a la parte de la vivienda que el arrendatario se vea privado.

El arrendatario tiene las siguientes obligaciones:

- Permitir la realización de las obras de conservación de la vivienda.

- Los deterioros por el uso serán a cargo del arrendatario.

- No podrá realizar obras que modifiquen la vivienda sin consentimiento expreso de arrendatario.

- Los arrendatarios que padezcan alguna minusvalía física podrán realizar obras de acondicionamiento.

- Tiene derecho de adquisición preferente.
- Tiene la obligación de pagar la renta acordada.

2.9 Suspensión, resolución y extinción del contrato

Sólo existe una causa de suspensión del contrato, cuando se ejecuten en la vivienda obras de conservación o acordadas por la autoridad competente que la hagan inhabitable, suponiendo durante el transcurso de esas obras la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pagar la renta.

Como causas de resolución del contrato, tenemos:

- Incumplimiento de las obligaciones del contrato.
 - Falta de pago de la renta.
 - Falta de pago de la fianza o actualización.
 - Subarriendo o cesión no consentidos.
 - Obras no autorizadas.
 - Cuando se ejerzan actividades molestas, peligrosas o nocivas.
 - Cuando pierda la consideración de vivienda permanente.
 - El arrendatario puede resolver si no se realizan las reparaciones necesarias.
 - Declaración de la vivienda en ruina.
- Además, de las anteriores causas, el contrato también se extingue cuando ocurran una de estas dos causas:
- La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
 - Por declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

2.10 Modelo del contrato de arrendamiento

Calle	Número
Piso	
Ciudad	Provincia

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO

En Madrid, a ...de ...de

Reunidos, natural de, nacida y de profesión, vecina al presente de y con DNI número en concepto de arrendatario por si y en representación de SI MISMO, como inquilinos del piso.

y, mayor de edad vecina de con DNI número expedido en con fecha como propietaria, hemos contratado del arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identificado en este contrato por tiempo de **UN AÑO** y precio de pesetas cada año, pagaderas por **MESES ANTICIPADOS** con las demás condiciones que se estamparán al dorso

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento del mismo.

EL ARRENDATARIO

Estipulaciones

PRIMERA - El presente contrato de arrendamiento quedará sometido a las disposiciones contenidas en la LEY 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.

SEGUNDA- El inmueble se alquila para ser destinado exclusivamente a vivienda, no pudiendo desarrollar o instalar en él ninguna actividad profesional, industrial o cualesquiera otras de la enumeradas en el Art. 3.2 L.A.U. Tampoco se podrán desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o

EL ARRENDADOR

ilícitas.

TERCERA- El plazo de duración del presente contrato será de UN AÑO surtiendo efectos a partir de día de de, y hasta el día de de Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación, como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

También estará obligado el arrendatario

a respetar el citado plazo de preaviso, si pretendiere desalojar la vivienda antes de que se produzca el vencimiento de un período anual, y siempre con posterioridad al cumplimiento del primer año de vigencia del contrato. En cualquier caso, el arrendador no tendrá derecho a percibir ninguna cantidad en concepto de indemnización por resolución anticipada.

El arrendador manifiesta en este acto, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada destinándola a domicilio permanente para sí, antes del transcurso de cinco años. Para hacer efectiva esta denegación de prórroga, se preavisará al arrendatario con tres meses de antelación a la fecha de la necesaria ocupación.

QUINTA- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel y ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que el arrendatario comunique al arrendador, como mínimo con un mes de antelación al vencimiento de cualquiera de la anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

El arrendatario renuncia expresamente a la tácita reconducción.

SEXTA- La renta estipulada será de pesetas ANUALES, abonándose en pagos mensuales anticipados de pesetas, pagaderas durante los 7 primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria o ingreso en cuenta corriente que designe el arrendador, en su defecto el pago se efectuará en metálico y en la vivienda arrendada. En todo caso, el arrendador está obligado a entregar al arrendatario el recibo de pago, incluso cuando este se efectúe mediante

procedimientos que acrediten el cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

SÉPTIMA - La renta será actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicándose a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios del Consumo, en un período de doce meses anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el último índice que estuviere publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda el último aplicado.

OCTAVA- Si vigente el presente contrato, el arrendador realizase obras de mejora, ello no afectará a la renta pactada, que no podrá elevarse por esta circunstancia, aun cuando el contrato tuviere una duración superior a cinco años.

NOVENA - Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán a cargo del arrendador, incluyendo el concepto de pago de la cuota por la Comunidad de Propietarios, así como el importe del Impuesto sobre bienes inmuebles.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, serán, en todo caso, de cuenta del arrendatario.

DÉCIMA- El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario, de conformidad con lo establecido en el art. 1563 y 1564 del Código Civil

El arrendatario deberá poner en conoci-

miento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos efectos, deberá facilitar al arrendador la verificación directa por sí mismo o por los técnicos que designe del estado de la vivienda.

En todo momento y previa comunicación del arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán por cargo del arrendatario.

UNDÉCIMA - El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, ningún tipo de obra, y más particularmente aquellas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

Asimismo, tampoco podrá reclamar el arrendatario indemnización alguna por las obras que hubiese realizado con consentimiento del arrendador, quedando estas, en todo caso, en beneficio de la propiedad.

La falta de autorización, facultará al arrendador o bien a resolver al contrato, o bien a exigir al arrendatario a que reponga las cosas al estado anterior o a conservar la modificación efectuada sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

DUODÉCIMA - En caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma ejercitando el derecho de tanteo o retracto, en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, en cuyo caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

DECIMOTERCERA - En incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obliga-

ciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1124 del Código Civil.

Además el arrendador y el arrendatario, podrán resolver de pleno derecho el contrato, por las demás causas previstas en la Ley.

DECIMOCUARTA - A la celebración del presente contrato de arrendamiento, el arrendatario en este acto, deposita en poder del arrendador, la cantidad de PESETAS, en concepto de fianza. Esta no estará sujeta a actualización, durante los cinco primeros años de duración del contrato, a no ser que éste se prorrogue, en cuyo caso, deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente de dicha prórroga.

Al final del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves del mismo, sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución

DECIMOQUINTA - Para la resolución de cualquier problema que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radique la finca.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

2.11 Cuestiones más frecuentes

¿Qué arrendamientos se excluyen de la Ley de arrendamientos urbanos?

Están excluidos los arrendamientos correspondientes a:

- Viviendas de porteros y otros trabajadores.
- Uso de viviendas militares.
- Arrendamiento de finca con casa o habitación con aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.
- Uso de viviendas universitarias.

¿Cuál es la duración en los contratos de arrendamientos de viviendas?

La duración en los contratos de arrendamientos de viviendas se pactará libremente entre las partes, con las limitaciones establecidas en la Ley. Se prorrogará obligatoriamente hasta 5 años a petición del arrendatario. La prórroga no se llevará a efecto cuando el arrendatario lo indique con 30 días de antelación. Cuando no se estipula plazo se considerará por un año. Si en el contrato se refleja la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda como permanente no es obligatoria la prórroga. Pasados los 5 primeros años, sin cancelación del contrato, se prorrogará por otros 3 años más.

¿Cuándo se podrá desistir del contrato de arrendamiento de vivienda?

En contratos con duración superior a 5 años, el arrendatario podrá desistir pasados 5 años, notificándolo con una antelación mínima de 2 meses. Se puede acordar una indemnización de una mensualidad por cada año que reste por vencer. El cónyuge podrá seguir con el contrato si el arrendatario desiste de él. Si el arrendatario abandona la vivienda el cónyuge seguirá con el contrato si lo notifica al arrendador en un periodo de un mes. El

contrato podrá mantenerlo la persona que haya convivido con el arrendatario los dos últimos años.

¿Qué derechos tiene el arrendatario?

Si se produce una ejecución hipotecaria o sentencia judicial contra el arrendador, el arrendatario tiene derecho a permanecer hasta 5 años en el piso. Cuando se vende la vivienda el adquirente tiene que respetar el arrendamiento pactado. Cuando exista separación, divorcio o nulidad matrimonial el cónyuge puede seguir con el contrato, notificándolo en 2 meses.

¿A qué personas le corresponde el derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario?

Se deberá seguir el orden que seguidamente se detalla:

- El cónyuge que conviva.
La persona que conviva al menos durante dos años.
- Los descendientes del arrendatario sujetos a patria potestad o convivencia (dos años).
- Los ascendientes que convivan al menos dos años.
- Los hermanos del arrendatario que convivan al menos dos años.
- Los familiares hasta tercer grado con minusvalía del 65 por 100 y que convivan al menos dos años.

¿Cómo se calcula la actualización del precio del alquiler de una vivienda?

¿Qué excepciones existen?

La actualización de los primeros 5 años será el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC). El incremento de la renta del resto de los años podrá pactarse. A partir del quinto año cuando el arrendador realiza mejoras puede incrementar la renta (máximo 20 por 100).

¿Qué derechos y obligaciones tienen el arrendatario y el arrendador?

- El arrendador tiene que realizar las obras necesarias para conservar la vivienda.
- El arrendatario tiene la obligación de permitir la realización de la obra.
- Los deterioros por el uso serán a cargo del arrendatario.
- El arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la vivienda sin consentimiento expreso de arrendatario.
- Los arrendatarios con minusvalías podrá realizar obras de acondicionamiento de la vivienda.
- El arrendatario tiene derecho de adquisición preferente.
- El arrendatario tiene la obligación de pagar la renta acordada.

¿Qué causas existe de resolución del contrato de arrendamiento?

- Incumplimiento de las obligaciones del contrato.
- Falta de pago de la renta.
- Falta de pago de la fianza o actualización.
- Subarriendo o cesión no consentidos.
- Obras no autorizadas.
- Cuando se ejerzan actividades molestas, peligrosas o nocivas.
- Cuando pierda la consideración de vivienda permanente.
- El arrendatario puede resolver si no se realizan las reparaciones necesarias.
- Declaración de la vivienda en ruina.

3 FISCALIDAD Y TRIBUTOS DE LA VIVIENDA

3.1 Impuestos soportados en la compraventa de viviendas.

Los impuestos que gravan la compraventa de viviendas son diferentes si se trata de la primera adquisición o de vivienda usada. Son los siguientes:

Primera adquisición, al ser una operación empresarial está sujeta al impuesto sobre el valor añadido (IVA), que paga el comprador al vendedor.

El tipo de gravamen es el **7 por ciento** con carácter general. Para las viviendas calificadas de protección oficial el tipo aplicable es el 4 por ciento.

También pagaremos el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, al tipo del 0,5 por ciento en el momento de efectuar el otorgamiento de la escritura pública.

La base imponible sobre la que debemos aplicar este tipo de gravamen estará compuesta por el importe total facturado por el vendedor.

En el caso de haber ido haciendo pagos parciales, el IVA se irá devengado en función de los pagos que vamos haciendo al constructor.

Si compramos un garaje de forma separada a la vivienda, pagaremos el tipo general del IVA, el 16%

Segunda adquisición (vivienda de segunda mano), en vez de estar gravado al impuesto sobre el valor añadido, esta sometido al impuesto sobre transmisiones patrimoniales del 6% del valor de adquisición (7% en Madrid y Catalunya) o del declarado en escritura.

Rehabilitación de vivienda habitual:

Se considera rehabilitación de vivienda, para los efectos de la deducción por adquisición de vivienda, las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.
- b) Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de producirse su rehabilitación.

No se considera adquisición, ni rehabilitación:

- Gastos de conservación o reparación, destinados a mantener el uso normal de los bienes o sustitución de elementos.
- Mejora.
- Adquisición de plazas de garajes, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, independientemente de la vivienda.

3.2.2 Cuentas de ahorro vivienda

Se puede deducir el 15 por 100 de las cantidades destinadas a la vivienda habitual, siempre que se depositen en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, siempre que los saldos de las mismas se destinen **exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación** de la

vivienda habitual del contribuyente, con el límite, conjuntamente con el previsto para la deducción directa por adquisición de vivienda, de 1.500.000 pesetas anuales por declaración.

Las cantidades depositadas habrán de destinarse a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en un plazo máximo de **cuatro años** desde la apertura de la cuenta.

No obstante, este plazo será de cinco años para quienes hubieran abierto la cuenta vivienda con anterioridad al 1 de enero de 1999.

Las cantidades que hayan gozado de deducción por este concepto no pueden beneficiarse de la deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual cuando se destinen al pago de la vivienda.

Las cuentas vivienda deberán identificarse separadamente en la declaración del Impuesto, consignando los siguientes datos:

- Entidad donde se ha abierto la cuenta.
- Sucursal.
- Número de la cuenta.
- Fecha de apertura.
- Titular.

Solamente puede tener el contribuyente una cuenta vivienda vigente en cada momento.

Se pierde el derecho a la deducción si:

- El contribuyente dispone de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.
- Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.

- Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto.

Si en periodos impositivos posteriores a la aplicación de la deducción, se pierde, en todo o en parte este derecho, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora que correspondan.

Esta adición se aplicará así:

- Cuando se trate de las deducciones generales, se añadirá a la cuota líquida

estatal el 85 por ciento de las deducciones indebidamente practicadas y a la cuota líquida autonómica o complementaria el 15 por ciento restante.

- Cuando se trate de deducciones autonómicas, se añadirá a la cuota líquida autonómica o complementaria la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas.

3.2.3 Exención por reinversión en vivienda habitual

Cuando se enajena una vivienda habitual y el dinero recibido se dedica a la adquisición de otra vivienda habitual, las ganancias patrimoniales que se produzcan en la primera estarán exentas.

3.3 GASTOS APROXIMADOS DE COMPRAVENTA					
Precio compra	Notaría	Impuestos	Registro	Gestión	Total gastos
5.000.000	51.400	300.000	16.600	32.500	400.500
6.000.000	53.000	360.000	18.200	32.500	463.700
7.000.000	54.400	420.000	19.600	37.700	531.700
8.000.000	56.400	480.000	21.200	37.700	595.300
9.000.000	58.000	540.000	22.600	37.700	658.300
10.000.000	60.000	600.000	24.200	37.700	721.900
11.000.000	60.500	660.000	24.800	44.000	788.800
12.000.000	61.000	720.000	25.800	44.000	850.800
13.000.000	62.000	780.000	26.800	44.000	912.800
14.000.000	63.000	840.000	27.800	44.000	974.800
15.000.000	64.600	900.000	28.200	44.000	1.036.800
16.000.000	65.600	960.000	29.200	44.000	1.098.800
17.000.000	66.600	1.020.000	30.200	44.000	1.160.800
18.000.000	67.600	1.080.000	31.200	44.000	1.222.800
19.000.000	68.600	1.140.000	31.800	44.000	1.284.400
20.000.000	70.200	1.200.000	32.800	44.000	1.347.000
30.000.000	78.600	1.800.000	38.800	49.500	1.966.900
40.000.000	84.800	2.400.000	42.400	49.500	2.576.700
50.000.000	90.800	3.000.000	45.800	49.500	3.486.100

En los Impuestos se ha partido de la aplicación del 6% de Transmisiones Patrimoniales que se aplicará a las viviendas de segunda mano. En algunas comunidades como Madrid y Catalunya se aplica el 7%. Si se tratara de viviendas de nueva construcción se aplicaría el 7% de IVA más el 0,5% del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

Si la reinversión es menor que el importe recibido en la venta de la antigua, la ganancia patrimonial por la que se tributará será proporcional a la inversión realizada en la nueva vivienda.

Cuando se invierte más que lo recibido por la anterior vivienda, la parte que corresponda a lo recibido **no podrá** deducirse como inversión en vivienda habitual. El exceso de inversión tendrá el derecho a la deducción del 15 por 100 por adquisición de vivienda habitual, con los límites marcados por Ley (1.500.000 pesetas por declaración).

3.4 Tratamiento fiscal de los arrendamientos

3.4.1 Rendimiento del capital inmobiliario en el IRPF

Los bienes inmuebles generan rendimientos del capital inmobiliario o imputación de rentas, siempre que:

- Su titularidad corresponda al sujeto pasivo
 - No se hallen afectos a actividades empresariales o profesionales
- Se entenderá que el arrendamiento se realiza como actividad económica únicamente cuando concurren las siguientes circunstancias:
- Que en el desarrollo de actividad se cuenta, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma.
 - Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.
- Se consideran bienes inmuebles: las tierras, edificios y construcciones, garajes y cualquier otro bien que esté unido a un inmueble de forma permanente.

Ingresos

Se consideran rendimientos íntegros los

procedentes **del arrendamiento o de la constitución o cesión de los derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos**, siempre que procedan de la titularidad de bienes inmueble rústicos y/o urbanos.

Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos reciba el arrendador, excluido el Impuesto sobre el Valor añadido.

Rendimiento en especie

También se contempla la posibilidad de rendimiento en especie. Se computa por su valor normal de mercado, a dicho valor se le debe **adicionar** el ingreso a cuenta, **salvo** que su importe hubiese sido repercutido al perceptor de la renta.

Gastos deducibles

Serán gastos deducibles todos los **gastos necesarios** para la obtención de los ingresos y los correspondientes **al deterioro de los bienes**. Entre estos gastos tenemos:

- Tributos y recargos no estatales.
- Se incluyen el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), tasas de limpieza, basura, alcantarillado.
- Portería, administración y comunidad.
- Intereses y otros gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes. Esta deducción no podrá exceder del importe que se perciba por el arrendamiento.
- Conservación y reparación (no ampliación, ni mejora...)
- Son los gastos producidos para mantener los inmuebles en buenas condiciones de habitabilidad.
- Primas de seguro.
- Se incluyen responsabilidad civil, incendio, robo, etc.
- Saldos de dudoso cobro.
- Se deberá cumplir que el deudor se

encuentre en suspensión de pagos, quiebra, concurso de acreedores, etc.

O cuando transcurra más de 6 meses entre la primera gestión de cobro y la finalización del período impositivo y no se hubiese producido renovación de crédito. Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

- Gasto de formalización del contrato.
 - Amortizaciones.
- Tratándose de bienes inmueble el 2 por 100 del coste de adquisición satisfecho excluido el suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, este se calcula prorrateando el coste de adquisición entre los valores catastrales del suelo y la construcción de cada año.

Tratándose de bienes muebles que son susceptibles de ser utilizados con el inmueble, el resultado de aplicar al coste de adquisición los porcentajes que establezcan las tablas de amortización simplificadas.

En el caso de que los rendimientos procedan de la titularidad de derechos reales de uso o disfrute, podrá amortizarse, con el límite de los rendimientos íntegros de cada derecho, su coste de adquisición satisfecho.

La amortización, en este supuesto, será el resultado de las reglas siguientes:

- Cuando el derecho tuviese plazo de duración determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho del derecho por el número de años de duración del mismo.
- Cuando el derecho fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho el porcentaje del 2 por 100.

Reducciones

Cuando los rendimientos netos se obten-

gan de rendimiento generados en más de dos años, así como los calificados como irregulares (importes de la cesión de traspasos, así como la constitución o cesión de derechos y disfrute vitalicios y las indemnizaciones percibidas del arrendatario) se reducirán en un **30 por 100**.

Se consideran rendimientos de capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

- Importes obtenidos por el traspaso o la cesión el contrato de arrendamiento de locales de negocios.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

Cuando los rendimientos de capital inmobiliario con un período de generación superior a dos años se perciben de forma fraccionada sólo se puede aplicar la reducción del 30 por 100 cuando el cociente de dividir el número de años de generación entre el número de períodos impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos.

Rendimiento en caso de parentesco

Cuando los bienes sean arrendados o subarrendados a un pariente hasta el tercer grado inclusive (padres-hijos; abuelos-nietos; hermanos; tíos-sobrinos), el rendimiento neto total no podrá ser inferior al 2 por 100 del valor catastral ó el 1,1 por 100 tratándose de bienes que se han sido objeto de revisión catastral.

Si el rendimiento neto no es superior 2 por 100 del valor catastral ó el 1,1 por 100 se consignará ese valor como importe de los ingresos íntegros correspondientes al inmueble, **sin computar cantidad algu-**

na en concepto de gastos deducibles en relación con el mismo.

3.4.2 Exención por IVA

Los arrendamientos de vivienda están exentos de pagar el impuesto sobre el valor añadido.

3.4.3 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

El contrato de alquiler de vivienda está sujeto al impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, tal como hemos reflejado en la página 21.

3.5 Imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF

Las rentas que obtienen los propietarios de las viviendas tributan en el Impuesto sobre la Renta cuando se cumplen las siguientes circunstancias:

- Que tengan la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artículo 62 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales).

- Que no estén afectos a actividades económicas

- Que los inmuebles no estén arrendados ni se haya producido cualquier otra cesión de uso mediante precio.

Por lo tanto, quedan **excluidos los siguientes:**

- Bienes inmuebles afectos a actividades económicas.

- Vivienda habitual.

- Bienes arrendados.

- Bienes arrendados por razón de parentesco.

- Suelo no edificado o en construcción.

- Inmueble no susceptible de uso.

Debe efectuar imputación de rentas inmobiliarias el contribuyente que supere las 50.000 pesetas anuales, es decir, cuan-

do el valor catastral de los inmuebles superen las siguientes cantidades:

- Valores catastrales no revisados

2.500.000 de pesetas.

- Valores catastrales revisados 4.545.455 de pesetas.

- Inmuebles que carecen de valor catastral 9.090.910 pesetas.

En el caso de no haber sido titular por todo el año 1999, se prorratea el valor catastral en función del número de días que fue titular, para determinar la obligación de declarar.

El Cálculo de la renta imputada se establece de la siguiente forma:

- Inmuebles con valores catastrales no revisados, el 2 por 100 del valor catastral.

- Inmuebles con valores catastrales revisados, el 1,1 por 100 del valor catastral.

- Inmuebles sin valor catastral el 1,1 por 100 del 50 por 100 del mayor de:

- Valor de adquisición.

- Valor fijado por la administración.

En cualquier caso el porcentaje se determina proporcionalmente al número de días que corresponda a cada período impositivo.

Cuando existan derechos reales de disfrute, la renta computable será la que corresponda al propietario.

En los supuestos de aprovechamiento de turno (como la multipropiedad) la imputación se efectuará al titular del derecho real, prorrateado en función de la duración anual del período de aprovechamiento la base liquidable del impuesto sobre bienes inmuebles o en otro caso el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento. No se imputa la renta inmobiliaria si el aprovechamiento por turno no excede de dos semanas.

3.6 Cuestiones más frecuentes

Un propietario de dos pisos que durante el 2000 han estado en las siguientes situaciones:

a) **Piso situado en la calle Alcalá, lo ha tenido arrendado a su hijo por un importe de 30.000 Ptas. mensuales.**

Valor catastral 35.000.000 Ptas. siendo el valor del suelo de 12.800.000. Valor de adquisición fue 43.000.000 Ptas. IBI 49.000 Ptas. El inmueble ha sido objeto de revisión catastral.

b) **Una vivienda situada en Alicante, que se utiliza sólo en vacaciones.**

Desearía saber cual es el rendimiento neto del capital inmobiliario en caso de existir alguno.

a) El rendimiento a computar en el capital inmobiliario en caso de parentesco para la vivienda arrendada a parientes no puede ser inferior al 2% del valor catastral o el 1,1% en caso de bienes que tengan su valor catastral revisado.

Ingresos 30.000 x 12 360.000 Ptas.

Minimo a imputar

35.000.000 x 1,1 % 385.000 Ptas.

Como el valor a imputar no puede ser inferior al 1,1% del valor catastral, entonces, no puede imputar ningún gasto, por lo tanto, el rendimiento neto es de 385.000 Ptas.

La vivienda situada en Alicante, no se computa como rendimiento de capital inmobiliario, teniendo la consideración al efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas de renta imputada.

Durante el año 2000 he tenido arrendada una vivienda a mi hermano por un importe de 48.000 Ptas. al mes. Para comprarla pedí un préstamo por el que he tenido que abonar este año 700.000 Ptas. por intereses y 200.000 Ptas. en

concepto de amortización de capital.

Otros datos de interés:

- IBI. 200 Ptas.

- Valor catastral 2.300.000 Ptas.

- Valor de adquisición .. 7.500.000 Ptas.

- Al valor del suelo le corresponde el 35%.

Desearía saber si puedo deducirme alguna cantidad del IBI y amortización del préstamo.

Según se regula en el artículo 21 de la ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, para la determinación del rendimiento neto pueden deducirse:

a) Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble, y demás gastos de financiación sin que excedan del rendimiento integro.

b) También es deducible el importe del deterioro sufrido, que será el resultado de aplicar el 2% sobre el coste de adquisición, sin incluir el coste del suelo.

c) Además, todos los gastos necesarios para la obtención del rendimiento.

En este caso

- Rendimiento integro

48.000 x 12 76.000 Ptas.

- Gastos deducibles

- IBI (16.200) Ptas.

- Intereses del préstamo (límite rendimiento Integro) (576.000) Ptas.

- Amortización de la vivienda (97.500) Ptas.

2% x 7.500.000 x 65%
..... (113.700) Ptas.

Pero como se trata de un rendimiento en caso de parentesco (hermano) el rendimiento neto total no puede ser inferior al resultante de aplicar el artículo 71 de la ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, es decir, el 1,1% o el 2%, según si ha sido revisado o no.

Rendimiento neto

2.300.000 x 2% = 46.000 Ptas.

A CUENTA. Pago parcial que se efectúa como anticipo de una deuda. Dinero que entrega al vendedor al comprador para el pago de parte de la compra.

ABANDONO. En las comunidades de propietarios representa la situación de desposesión de un mueble/inmueble o derecho, que provoca la extinción del derecho de propiedad o dominio.

ABROGACIÓN. Anulación o derogación de una norma o disposición jurídica.

ABSOLUCIÓN. Se emplea para indicar la inocencia de una persona. En las resoluciones judiciales señala la declaración de libre de culpa la parte demandada.

ACCIÓN JUDICIAL. Acto por el que acude a los tribunales para defender los bienes de uno.

ACEPTACIÓN DE LA LETRA DE CAMBIO. Acto por el cual una persona se obliga, después de haber reconocido la firma del que la gira, a pagar una letra a su vencimiento. La aceptación debe constar en la letra expresamente.

ACEPTACIÓN LIMITADA. Acto por el que se acepta un efecto por un importe menor que el del efecto.

ACEPTACIÓN PURA Y SIMPLE DE LA HERENCIA. Por la aceptación pura y simple de la herencia quedará el heredero responsable de todas las cargas de la herencia, no sólo con los bienes de ésta sino también con los suyos propios. La aceptación pura y simple puede ser expresa o tácita

ACEPTACIÓN. Compromiso por el que una persona se compromete a realizar una acción, frente a terceros. Si se trata de efectos comerciales es el compromiso de hacer frente al pago del mismo.

ACOGIMIENTO. Son susceptibles de acogimiento los menores de edad que no formen parte de la unidad familiar y se encuentren en situación de desamparo. El acogimiento debe constar por escrito y ha

de realizarse con el consentimiento de la entidad pública a la que en el respectivo territorio esté encomendada la protección de menores, del propio menor si tiene 12 años cumplidos y, cuando fueran conocidos, de los padres si no están privados de la patria potestad.

ACREEDOR. Persona que tiene un derecho de cobro sobre otra en relación con el pago de una deuda u obligación.

ACTA. Documento escrito en el que se reflejan los hechos acaecidos en una reunión y todos aquellos puntos de interés general.

ACTA NOTARIAL. Documento exigido en determinadas ocasiones mediante el cual un Notario da fe de determinado hecho.

ACTAS DE NOTORIEDAD. Son aquellas que tienen por objeto acreditar y fijar hechos notorios sobre los cuales quepa fundar o declarar derecho, con intervención notarial.

ACTIVIDAD ECONÓMICA. Cualquier actividad de carácter empresarial, profesional o artístico siempre que suponga la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de los recursos humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

ACTIVIDAD EMPRESARIAL O PROFESIONAL. Es la que implica la ordenación por cuenta propia de factores de producción, materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

ACTIVIDADES DAÑOSAS. Son las actividades capaces de provocar daños en la estructura del piso o local donde se quieren realizar.

ACTIVIDADES INCÓMODAS. Actividades molestas realizadas por los ocupantes de un inmueble que perjudi-

can a los demás vecinos dificultando la convivencia entre ellos, vinculadas con alteraciones en los horarios o perturbaciones en el ambiente.

ACTIVIDADES INMORALES. Comportamientos contrarios a la norma de la moral, prohibidos por ley.

ACTIVIDADES INSALUBRES. Las que actúen, directa o indirectamente, sobre la salud humana, provocadas por desprendimiento o evacuación de productos.

ACTIVIDADES PELIGROSAS. Aquellas que impliquen un riesgo para la seguridad del edificio, por tener como fin fabricar o almacenar productos peligrosos.

ACTO ADMINISTRATIVO. Manifestación de voluntad por medio de la cual los órganos administrativos realizan sus funciones, creando, modificando o extinguiendo derechos u obligaciones.

ACTO DE CONCILIACIÓN. Acto que se da entre dos partes enfrentadas que comparecen ante la autoridad judicial para intentar llegar a una solución evitando el pleito.

ACTO JURÍDICO. El que se deriva de la voluntad que puede generar efectos jurídicos.

ACTUACIONES JUDICIALES. Comprende todas las acciones que se dan en un proceso judicial.

ACTUALIZACIÓN. Representa una técnica de cálculo financiero que sirva para calcular en unidades monetarias actuales un flujo de cantidades surgidas en momentos distintos con el fin de obtener una referencia de aquello que desea ser estudiado.

ACTUALIZAR. Hacer actual una cosa. Poner al día.

ACUMULACIÓN JUDICIAL. Representa el total de las acciones de demanda que tienen la posibilidad de una resolución conjunta en una misma sentencia.

ADEUDAR. Practicar una nota de cargo

o débito en la contabilidad. Anotar una cantidad en el Debe de una cuenta.

ADMINISTRADOR. Persona física que controla, ordena y se responsabiliza de bienes e intereses de otras personas física o jurídicas, de acuerdo con un mandato.

ADMINISTRADOR DE FINCAS. Profesional colegiado responsable y administrador de una comunidad de propietarios y de sus bienes y derechos. Para ejercer esta profesión es necesario tener el título correspondiente y estar colegiado.

ADQUISICIÓN. Plena disposición de la posesión o propiedad de un bien o derecho, generalmente en virtud de un previo contrato de compraventa.

ADVERSAR. Acto por el cual se da certeza de algún documento o cosa legalizados judicialmente.

AFECCIÓN DE BIENES. Cuando lo establezca una Ley, los bienes y derechos transmitidos quedan afectos al pago de los correspondientes tributos que graven las transmisiones, adquisiciones o importaciones, cualquiera que sea su poseedor, a menos que sea un tercero protegido por la fe pública registral o justifique haber adquirido los bienes con buena fe y justo título o en un establecimiento mercantil o industrial, en caso de bienes muebles no inscribibles. Si la deuda no es satisfecha en período voluntario ni en vía de apremio la Hacienda puede requerir al poseedor del bien afecto el pago de la deuda.

AFECCIÓN. Traspaso de un elemento del patrimonio particular al empresarial.

AFIANZAMIENTO. Acto por el que se constituye una fianza para garantizar el cumplimiento de una obligación.

AL PORTADOR. Determina que el portador del bien es el propietario del mismo, sin que se tenga que demostrar mediante otras pruebas.

ALEGACIONES. Preceptos legales, hechos, jurisprudencia o argumentos que

se citan en defensa de una causa determinada.

ALÍCUOTA. Representa una parte igual y proporcional de un todo.

ALZAMIENTO DE BIENES. Acto por el que se oculta, vende o somete a gravamen un bien con el fin de dejarlo inactivo para sus acreedores.

AMORTIZACIÓN. Método empleado para recuperar el objeto, máquina o edificio que va perdiendo utilidad y valor con el uso o simplemente por el paso del tiempo. En los préstamos está representada por la parte de capital que se paga en cada una de las cuotas.

AMPLIACIÓN DE VIVIENDA. Obras que incrementan la superficie habitable del inmueble de forma permanente (ej.: cerramiento de terrazas).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Es el derecho de la Hacienda para que, iniciado el procedimiento de apremio, se practique esta anotación en el Registro que proceda.

ANTICRESIS. Derecho real, constituido en garantía de una obligación, que autoriza a su titular (el acreedor) a percibir los frutos de una cosa (generalmente un inmueble) del deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses y a la amortización del capital.

ANUALIDAD. Pago pactado de un préstamo, en el que se incluye capital e intereses, de una cuantía igual cada año.

ANULACIÓN. Aquello que habiendo existido se declara sin efecto en el futuro.

APARCERÍA. Contrato mediante el cual el titular o titulares de una tierra cultivable ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso y disfrute de aquélla, o de alguno de sus aprovechamientos aportando algunos elementos para la explotación a cambio de una parte de las ganancias.

APELACIÓN. Instrumento que la parte

perjudicada tras una sentencia judicial puede emplear ante el Tribunal superior correspondiente, al que dictó la sentencia..

APLAZAMIENTO. El pago de la deuda se pospone en el tiempo, debiendo ingresarse de una sola vez al vencer el plazo concedido.

APLAZAR. Retrasar de un pago acordado, según acuerdo establecido entre deudor y acreedor.

APODERADO. Persona que puede representar y obligar a otra, mediante un poder debidamente reconocido, en los actos que se estipulen en dicho poder.

APREMIO. Acto que la autoridad emplea, ante las personas, para exigir el cumplimiento de una obligación

APROPIACIÓN. Acción de apoderarse de alguna cosa de otra persona haciéndose dueño de ella.

ARBITRAJE. Sumisión que las partes acuerdan por la cual uno o más árbitros deciden cuál es la solución justa de un litigio surgido entre ambas.

ARBITRIOS MUNICIPALES. Impuestos o tasas establecidos por un municipio o ayuntamiento.

ARRAS. Es la de dinero que el comprador entrega al vendedor como garantía del contrato en el momento en que se firma el mismo.

ARRENDADOR. Es la persona que dispone de un bien y se obliga a dar el goce o uso de una cosa a cambio de un precio cierto.

ARRENDAMIENTO. Contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado a cambio del pago de un precio cierto.

ARRENDATARIO. Persona que adquiere el uso de la cosa y se obliga a pagar el precio.

ASEGURADO. Persona sobre la que

recae el riesgo, o bien el titular de los bienes o patrimonio asegurados.

ASEGURAR. Cubrirse de una posible contingencia sobre una cosa o persona, que puede hacer que pierda su valor o parte de él en algún siniestro.

AVAL. Garantía establecida en un documento por el cual una persona (avalista) se compromete a pagar ciertas cantidades en el caso de que otra (avalado) no las hiciera efectivas.

AVALISTA. Persona que se hace responsable del pago en el caso de que el avalado no haga frente a su obligación.

AVENENCIA. Circunstancia que determina el acuerdo de las partes enfrentadas en un proceso, ante de su celebración.

BASE LIQUIDABLE. Resultado de practicar en la base imponible las reducciones que la ley propia de cada tributo establece. Actualmente, en la mayoría de los tributos, la base liquidable coincide con la base imponible.

BIEN INMUEBLE. Son bienes inmuebles las fincas y todo aquello que se les halle unido inseparablemente o que esté destinado a su servicio, así como los derechos sobre ellas.

BIENES INMUEBLES RÚSTICOS. Tienen esta consideración: El suelo, considerando como tal a los suelos que no tienen la condición de urbanos. Las construcciones, entre ellas los edificios e instalaciones de carácter agrario, situados en terrenos rústicos e indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

BIENES INMUEBLES URBANOS. Se consideran que tienen tal naturaleza: El suelo: suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado y el urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística. Los terrenos que se encuentren en alguna de estas cir-

cunstancias: que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y, además, tengan alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica y agua; que estén ocupados por construcciones de naturaleza urbana; los que fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria cuando dicho fraccionamiento desvirtúe su uso agrario. Las construcciones urbanas: los edificios; las instalaciones comerciales e industriales, asimilables a los edificios; las obras de urbanización y mejora; las obras realizadas para el uso de los espacios descubiertos; y cualquier otra construcción que

BIENES MOSTRENCOS. Son aquellos que carecen de dueño conocido, por no haberlo tenido nunca o por abandono, ausencia o muerte del titular sin haber dispuesto sobre el destino que debiera dárseles.

BUENA FE. Principio por el cual deben regirse las relaciones contractuales, con ausencia de malicia o engaño, y creyendo que se obra con arreglo a justicia.

CADUCIDAD. Pérdida de derechos al no ejercitarse en el plazo previsto al efecto.

CANCELACIÓN. Anulación de una obligación cuando, por haber sido satisfecha, queda extinguida. Anulación de una inscripción en un registro público.

CAPACIDAD JURÍDICA. Aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Se adquiere con el nacimiento.

CENSO. Se constituye cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes.

CLÁUSULA RESOLUTORIA. Disposición que previene o motiva la ineficacia de un contrato en el caso de no cumplir alguna de las partes las obligaciones para ellas estipuladas.

COMRAVENTA. Contrato por el cual una persona se obliga a entregar la propiedad de una cosa o derecho a otra persona, que a su vez se compromete a pagar por ello un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

COMPROBACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Método que consiste en verificar si un individuo es propietario de determinados bienes y si existe alguna carga hipotecaria o de otro tipo sobre ellos solicitando al Registro de la propiedad tal información.

COMUNERO. Copropietario, condónimo.
COMUNIDAD DE BIENES. Situación legal que se produce cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. Esta formada por todos los cotitulares de un edificio dividido en propiedad horizontal que tienen derecho de propiedad pro indiviso sobre las cosas comunes del inmueble.

CONDICIÓN RESOLUTORIA. Cuando el acto o contrato en que se recoja es perfecto y se cumple en todos sus términos, pendiente sólo de que no se produzca el acontecimiento que constituya la condición.

CONDICIÓN SUSPENSIVA. Cuando la adquisición de los derechos recogidos en el acto o contrato de que se trate queda sujeta al evento o suceso que constituya la condición.

CONFISCACIÓN. Propiedad compartida por varias personas de una misma cosa. En el contexto de comunidad de propietarios la copropiedad es de las distintas personas que forman la comunidad (copropietarios), sobre los llamados elementos o cosas comunes.

CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN. Obras realizadas para mantener el uso normal de los bienes, y los de sustitución de los

elementos deteriorados como consecuencia del uso normal de los bienes en que aquéllos estén integrados.

CONTENIDO. Total de los objetos que hay en una vivienda, local o negocio susceptibles de aseguramiento en una póliza de seguro.

CONTINENTE. En la póliza de seguro es la suma de todas las viviendas y plantas bajas vacías.

CONTRAPRESTACIÓN. Es todo lo que se entrega o se vaya a entregar a cambio del bien o servicio.

CONTRATANTE. Persona que suscribe un contrato asumiendo los distintos derechos y obligaciones del mismo.

CONTRATISTA. Persona física o jurídica que en virtud de un contrato ejecuta una obra material o está encargada de un servicio, con responsabilidad de ejecución.

CONTRATO. Acuerdo por el cual una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

CONTRATOS BANCARIOS. Conjunto de relaciones jurídicas que media entre el banco y el cliente.

CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL. Impuesto que afecta a la propiedad inmobiliaria, tanto rústica como urbana. Se le denomina impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

CONTRIBUCIONES ESPECIALES. Tributos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o aumento de valor de sus bienes, como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

CONTRIBUYENTE. Persona física o jurídica sobre la que recae el pago del tributo. La Ley General Tributaria lo define como "la persona natural o jurídica a quien la ley impone la carga tributaria derivada del hecho imponible, aunque

realice su traslación a otra persona".

COPROPIEDAD. Cotitularidad del derecho de propiedad.

CORTO PLAZO. Período breve de tiempo a efecto de, por ejemplo, la concesión de créditos para la compra de una vivienda. A efectos económicos se considera el plazo de hasta 1 año.

CRÉDITO. Acto jurídico y contrato correspondiente por el que una parte concede a otra el uso temporal de una cierta cantidad de dinero, a cambio de una remuneración de intereses.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN. Porcentaje asignado a cada vivienda o local de un edificio que implica la participación en los gastos comunes.

CUOTA. Parte igual y proporcional sobre el total del edificio que corresponde a cada uno de los copropietarios.

DECLARACIÓN CENSAL. Es el instrumento mediante el cual la Administración Tributaria pretende obtener el censo correcto de empresarios y profesionales, así como de entidades que, sin tener esta condición, estén obligadas a practicar retenciones e ingresos a cuenta sobre las cantidades que satisfagan.

DEMORA. Tiempo que transcurre desde el momento en que vence una obligación hasta que se satisface.

DENUNCIA. Acto por el que se pone en conocimiento de la Autoridad competente la comisión de un acto contrario a las leyes para que se inicie la investigación y el resto de acciones legales.

DERECHO DE GARANTÍA. Definido como el que sirve como garantía de una obligación.

DERECHO DE HABITACIÓN. Derecho real que permite a su titular ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

DERECHO DE PRELACIÓN. Consiste en la preferencia de la Hacienda Pública para

el cobro de deudas vencidas y no pagadas frente a otros acreedores que no hayan inscrito o anotado su derecho en el Registro correspondiente antes que lo haga Hacienda.

DERECHO DE PROPIEDAD. Es el principal derecho real sobre el que el propietario puede establecer limitaciones como el usufructo o la hipoteca.

DERECHO DE RETRACTO. Posibilidad que tienen los copropietarios en situación de propiedad horizontal para poder adquirir una cuota de propiedad vendida por a un tercero que no pertenezca a la comunidad.

DERECHO DE SERVIDUMBRE. Está constituido por un derecho real que recae sobre una finca (predio sirviente) cualquiera que sea su propietario, quien verá siempre afectada su propiedad hasta que no deje la finca. Es un derecho limitado, porque, aunque grava la finca sirviente, no absorbe toda su posible utilidad (como ocurre en el usufructo), sino que sólo se refiere a una utilidad concreta y determinada. El beneficiario de la servidumbre ha de ser en principio una persona distinta de su propietario; de lo contrario la servidumbre sería superflua, dado que el derecho de propiedad comporta derechos más amplios.

DERECHO DE USO. Derecho real a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta aumente.

DERECHO REAL DE GARANTÍA. Aquel derecho real que otorga a su titular la facultad de instar la enajenación o venta de la cosa para obtener el valor de la misma.

DERECHO REAL. Derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder de inmediata dominación sobre una cosa, ejercitable frente a cualquiera.

DESAHUCIO. Acción de desalojar al

poseedor de una vivienda en virtud de título ejecutivo de causa legal.

DILACIÓN. Demora, tardanza, retraso o detención de una cosa por algún tiempo.

DOLO. Engaño, fraude. En Derecho civil, se habla de dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas, uno de los contratantes induce al otro a celebrar un contrato que sin ellas no se hubiese realizado.

DOMICILIACIÓN BANCARIA. Entrega de una orden de cobro o de pago para su negociación exclusiva a través de un determinado banco.

DOMINIO. Derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. En nuestro Derecho Civil el dominio equivale a la propiedad.

DUEÑO. Persona que tiene el dominio de un objeto.

EFFECTOS A COBRAR. Letras de cambio procedentes de transacciones comerciales o financieras pendientes de cobro.

EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA. Fase del juicio en el que se cumple lo ordenado en la Sentencia.

ENAJENAR. Transmisión que realiza una persona o entidad, representada por un acto jurídico que confiere el dominio de un bien que nos pertenece a favor de otra persona o entidad.

ENDOSO. Cláusula escrita que produce el efecto esencial de legitimar al nuevo adquirente para el ejercicio de determinados derechos. Es una operación de la cual el acreedor (endosante) pone en su lugar a otro acreedor (endosatario).

ENTREGA DE BIENES. Transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales, entre los que se comprenden el gas, el calor, el frío, la electricidad y demás modalidades de energía.

ESCRITURA PÚBLICA. Documento autorizado por notario o funcionario con atribuciones legales para dar fe pública

del acto que se somete a su autorización.

ESCRITURA. Documento que se extiende para que conste en él la realización de algún acto jurídico.

ESPACIOS DESCUBIERTOS. Recintos destinados a mercados, depósitos al aire libre, campos e instalaciones para la práctica de toda clase de deportes, muelles, estacionamientos y espacios ajenos a las construcciones.

EXPEDIENTE DE DOMINIO. Actuaciones que han de seguirse ante el Juzgado de Primera Instancia en que se radican fincas que no están inscritas en el Registro de la Propiedad y sin titulación suficiente para su inscripción directa, a fin de que tengan acceso al mismo.

EXPROPIACIÓN. Privación de la propiedad privada llevada a cabo por la autoridad competente por una causa justificada de utilidad pública o interés social, previa indemnización y siguiendo el procedimiento establecido en las leyes.

FACTURA. Documento derivado de una operación comercial en la que ha de constar el nombre, apellidos o denominación social, número de identificación fiscal y domicilio, tanto del expedidor como del destinatario; la descripción de la operación y la contraprestación total, el lugar y fecha de emisión.

FALLIDO. Crédito, préstamo o deuda comercial a la que no se hace frente por insolvencia del deudor.

FALLO. Parte dispositiva de una sentencia que contiene el pronunciamiento del juez sobre la cuestión debatida.

FIANZA. Obligación subsidiaria que asegura el cumplimiento de una obligación principal contraída por un tercero. Cuando se obliga a uno a pagar o a cumplir por un tercero, en caso de hacerlo éste. (art. 1822 C.C.).

FINCA. Superficie terrestre individualizada y separada física o legalmente de las

contiguas, sobre la que un sujeto de derecho ejercita relaciones de dominio. Puede ser rústica o urbana.

FRANQUICIA. Exención en favor de una persona o entidad respecto al pago de determinados tributos o derechos.

GARANTÍA REAL. Se dice de la garantía basada en la sujeción de bienes muebles o inmuebles al cumplimiento de una determinada obligación.

GARANTÍA. Acción y efecto de afianzar lo estipulado. Cosa o medida que asegura y protege contra algún riesgo o determinada necesidad.

GESTOR. Persona contratada para defender los intereses concretos de otro, ocupándose de su negocio.

GRAVAMEN. Representa una carga que se impone sobre determinados bienes o rendimientos obtenidos.

HABILITAR. Autorizar a una persona para realizar actos jurídicos, otorgándole de este modo capacidad de obrar.

HABITANTES. El número de habitantes es el de la población de derecho del municipio, constituida por el total de los residentes inscritos en el Padrón municipal, presentes y ausentes.

HECHO IMPONIBLE. Circunstancia o situación fijada por Ley, que de producirse, origina el nacimiento de la obligación de contribuir.

HIPOTECA INMOBILIARIA. Derecho real de realización de valor, establecido en función de garantía de una obligación dineraria de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, y que permanecen en la posesión de su dueño.

HIPOTECA LEGAL TÁCITA. En relación con los tributos que graven periódicamente los bienes y derechos inscribibles en un Registro Público o sus productos, la Hacienda tiene preferencia sobre cual-

quier otro, aunque haya inscrito sus derechos, para cobrar las deudas no satisfechas por el año natural en que ejercita la acción administrativa de cobro y por el anterior.

HIPOTECA. Derecho real de realización de valor, establecido en función de garantía de una obligación dineraria de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, y que permanecen en

IMPAGADO. Cantidad que queda a deber en contratos de compraventa o créditos que no son recuperables a su vencimiento. (Véase Efectos impagados.)

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI). Impuesto de carácter directo, real, de titularidad municipal y carácter obligatorio, cuya gestión se comparte entre la Administración del Estado y los Ayuntamientos exactors. El IBI grava la propiedad de bienes inmuebles, rústicos o urbanos, situados en el término municipal del Ayuntamiento de la imposición, la titularidad sobre los mismos de un derecho real de usufructo o de superficie y/o la titularidad de una concesión administrativa sobre bienes de dominio público o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectados.

IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICO) Impuesto indirecto, municipal, de establecimiento voluntario y de gestión exclusivamente atribuida al municipio que lo establezca. Este impuesto grava la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no todavía, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURA-

LEZA RÚSTICA. Impuesto directo, de devengo no periódico, sino instantáneo, municipal y de establecimiento voluntario por los Ayuntamientos, a quienes corresponde integralmente su gestión.

Constituye el hecho imponible la obtención de un incremento de valor experimentado por terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad de terrenos urbanos por cualquier título, o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre dichos terrenos.

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (IP). Tributo de carácter directo y naturaleza personal que recae sobre la totalidad de los bienes y derechos de los que fuese titular las personas físicas a 31 de diciembre de cada año. En concreto, este impuesto tiene por objeto el patrimonio neto del contribuyente (totalidad de bienes y derechos menos la totalidad de deudas).

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA). Tributo indirecto, plurifásico, que grava el consumo de bienes y servicios producidos o comercializados en el desarrollo de las actividades empresariales o profesionales.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF). Impuesto directo, personal, subjetivo y progresivo que recae sobre la totalidad de los rendimientos netos e incrementos de patrimonio obtenidos por el sujeto pasivo (persona física) en un período determinado.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (ITP Y AJD). Impuesto de naturaleza indirecta cuyo ámbito de aplicación se extiende a las transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y los actos jurídicos documentados.

IMPUESTOS. Tributos exigidos sin contraprestación cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica que ponen de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio, la circulación de bienes o la adquisición de renta.

IMPUGNAR. Acto que tiene por objeto combatir, contradecir, refutar un hecho anteriormente acaecido.

INCOAR. Dar comienzo a un proceso o expediente.

INDEMNIZACIÓN. Reparación jurídica pecuniaria del perjuicio que se causa a otro.

INDEMNIZAR. Acción de reparar los daños y perjuicios causados por la falta de cumplimiento de una obligación, por una actuación culposa de carácter civil, o por un delito o falta.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO (IPC). Índice ponderado de acuerdo con el consumo que una unidad familiar media realiza, y que mide el nivel general de precios de ese consumo medio en un momento dado respecto a otro anterior.

INFLACIÓN. Elevación general del índice de precios, y por tanto pérdida del poder adquisitivo del dinero.

INFORME PERICIAL. Informe que emiten los peritos en un juicio, y que constituye uno de los medios de prueba reconocidos por la Ley.

INQUILINO. Inquilino. Arrendatario de una finca urbana, especialmente si está dedicada a domicilio particular.

INSOLVENCIA. Imposibilidad del deudor de satisfacer sus deudas y obligaciones por falta de recursos.

INTERDICTO. Juicio posesorio dirigido a decidir provisionalmente acerca de la posesión de una cosa o para reclamar algún daño inminente.

INTERÉS DE DEMORA. Es un elemento eventualmente integrante de la deuda tributaria, es el interés legal del dinero vigente a lo largo del período en que aquél se devengue, incrementado en un 25%, salvo que la LGP establezca otro diferente.

INTERÉS LEGAL. Tipo de interés establecido anualmente por el Estado a través de la Ley de Presupuestos aplicable a los particulares en todas sus relaciones activas o pasivas con él.

INTERÉS. Remuneración que se paga o se recibe por el uso temporal del dinero.

JUNTA DE COMPENSACIÓN. La ejecución de los planes urbanísticos se puede realizar mediante el sistema de compensación, por el cual los propietarios de los terrenos se constituyen en Juntas de Compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización de dichos terrenos. Las Juntas de Compensación tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y capacidad para el cumplimiento de sus fines.

JUSTIFICANTE DE PAGO. Documento acreditativo de haber satisfecho la deuda tributaria, emitido por el organismo o entidad que tenga asumida tal función (Tesoro Público, Caja de la Hacienda Pública, Caja de Ahorros, etc.).

LAUDO ARBITRAL. Fallo que pronuncian los árbitros a los que se ha sometido un asunto de forma voluntaria por las partes. Para que el laudo sea efectivo ha de contar con la mayoría absoluta de los votos de los árbitros; en este caso la justicia ordinaria colabora activamente para proceder a su ejecución. (Véase Arbitro.)

LITIGIO. Controversia, pleito o disputa en un juicio.

LOCAL DE NEGOCIO. Son las edificaciones, construcciones e instalaciones que se utilicen para cualesquiera actividad

empresarial o profesional así como las superficies cubiertas o sin cubrir, abiertas o no al público, que se destinen a dicha utilización.

LUCRATIVO. Entrega sin contraprestación, es decir, sin recibir nada a cambio.

LUCRO CESANTE. Utilidad o ganancia que una persona deja de obtener por la actuación de otra y que genera la responsabilidad de ésta en orden a su abono.

LUCRO. Ganancia que se obtiene de una cosa.

MALA FE. Dolo, actuación intencionadamente maliciosa por la que se lesiona un derecho ajeno o no se cumple el propio.

MANCOMUNIDAD. Se da cuando en un crédito concurren varios acreedores o deudores estando la deuda dividida entre ellos.

MANDAMIENTO JUDICIAL. Comunicación librada por el juzgado para la práctica de alguna diligencia, embargo, desahucio, anotación en el Registro de la Propiedad, etc.

MAYORÍA ABSOLUTA. En una votación se obtiene mayoría absoluta en una propuesta cuando ésta es aceptada o rechazada por la mitad más uno de los votos posibles.

MAYORÍA. Número mayor de votos en una votación, sin llegar a la mayoría absoluta.

MEJORA. Obras conducentes a un mayor aprovechamiento o disfrute del inmueble, por incorporación de nuevos elementos o sustitución de los existentes por otros de mayor calidad (doble ventana, puerta blindada, etc.). Porción de la herencia que el testador debe dejar a alguno o algunos de sus herederos legítimos, además de la legítima que les corresponde por ley.

MERCADO HIPOTECARIO. Aquel donde se negocian créditos y préstamos con garantía de bienes inmuebles y los valores

empleados para su financiación.

MINUTA. Cuenta que los abogados y profesionales pasan a sus clientes detallando sus honorarios.

MORA. Situación que se produce por la tardanza unilateral en el cumplimiento de una obligación.

MORATORIA. Aplazamiento o retraso acordado en el pago del principal o interés de una deuda.

MÚTUO. Contrato en virtud del cual una persona entrega a otra una cosa fungible que puede usar obligándose a devolver igual cantidad en especie y calidad.

NOMINATIVO. Título o documento expendido a favor o a la orden de una persona designada en el propio título.

NOTARIO. Funcionario público con autorización para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos jurídicos conforme a las leyes.

NOTIFICACIÓN. Para que las liquidaciones tributarias produzcan la exigibilidad de la deuda tributaria es preciso que sean notificadas al sujeto pasivo con los requisitos esenciales.

NUDO PROPIETARIO. Es el dueño de una cosa que es objeto de usufructo.

OPCIÓN DE COMPRA. Contrato que otorga al comprador el derecho de comprar un determinado activo a un precio acordado y en una fecha fijada, mientras que para el vendedor surge la obligación de vender ese activo en la fecha y con el precio acordado, si el comprador decide ejercer su derecho.

OPCIÓN DE VENTA. Confiere al comprador el derecho (y no la obligación) a vender un determinado activo en la fecha y con el precio pactados, mientras que obliga al vendedor a comprar ese activo en la fecha y al precio acordados, si el comprador decide ejercer su derecho.

OPCIÓN. Contrato que faculta a una persona para que, a su arbitrio y dentro

de un tiempo máximo pactado, pueda decidir acerca del perfeccionamiento de un contrato principal frente a otra persona que, de momento, queda vinculada a soportar los resultados de dicha libre decisión del titular del derecho de opción.

OPERACIÓN A PLAZO. Aquella cuyo precio se percibe, total o parcialmente, mediante pagos sucesivos, a condición de que el período transcurrido entre la entrega y el vencimiento del último plazo sea superior a un año.

PACTO DE RECOMPRA. Acuerdo por el que el vendedor se compromete a volver a comprar al comprador lo vendido bajo ciertas condiciones.

PACTO. Acuerdo de voluntades. Contrato en sí mismo o alguna de las cláusulas comprendidas en el mismo.

PARTICIÓN. Conjunto de operaciones que tienen por objeto la determinación de los bienes que se adjudican a cada uno de los causahabientes, en pago de sus respectivas porciones hereditarias.

PATRIMONIO. Conjunto de bienes y de derechos que posee una persona una vez aplicadas las deducciones por deudas y obligaciones.

PERMUTA. Consiste en la entrega de un bien a cambio de otro.

PLAZO. Cada uno de los pagos regulares y parciales de una obligación. Período de tiempo fijado para el cumplimiento de una obligación o para la realización de un acto.

POBLACIÓN DE DERECHO. La población de derecho de un municipio es el total de residentes inscritos en el padrón municipal de habitantes, presentes y ausentes, adquiriendo la condición de residente en el momento de verificar tal condición.

PRECONTRATO. Una convención por la cual dos o más personas se comprometen a concluir en tiempo futuro un determina-

do contrato que no se quiere o no se puede estipular.

PRÉDIO. Finca, bien inmueble.

PRENDA. Derecho real, constituido en garantía de una obligación sobre cosas muebles por cuya virtud se entregan éstas al acreedor o a un tercero designado de común acuerdo, con el fin de que queden en su posesión hasta el pago completo del crédito y de que pueda procederse, en caso de incumplimiento, a instar la venta de la cosa empeñada, y satisfacer entonces con su importe las responsabilidades pecuniarias que nazcan de la obligación garantizada.

PRIMAS DE SEGURO. Cantidades que debe satisfacer el asegurado, fijadas por el asegurador, para disfrutar de la cobertura contratada.

PROCURADOR. Persona que en virtud de un poder recibido de otro actúa en su nombre.

PROINDIVISO. Estado de la propiedad de una cosa cuando pertenece a varias personas en común sin división entre las mismas.

PROMOTOR. Persona que construye o encarga la construcción del edificio.

PROPIEDAD HORIZONTAL. Es la propiedad separada sobre los diferentes pisos y locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente.

PROPIEDAD. Derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la Ley.

RECIBO. Documento en el que un acreedor reconoce expresamente haber recibido del deudor dinero u otra cosa con efecto de pago o cumplimiento de una obligación.

RECONOCIMIENTO DE DEUDA. Acto, expreso o tácito, por el cual el deudor admite o reconoce la existencia de su deuda.

RECURSO DE APELACIÓN. Acción que se concede al litigante que se crea perjudicado por una resolución judicial, para acudir ante un juez o tribunal superior en demanda de un nuevo conocimiento de la cuestión juzgada.

RECURSO DE CASACIÓN. Acción que se interpone ante el Tribunal Supremo para que éste repare o enmiende las infracciones cometidas por los tribunales inferiores.

RECURSO DE REPOSICIÓN. Proceso iniciado por el interesado frente al órgano tributario que dictó el acto objeto de impugnación, solicitando la modificación del mismo.

RECURSO DE REVISIÓN. Recurso de carácter extraordinario y excepcional, que no puede admitirse más que cuando concurre alguna de las causas expresa y taxativamente señaladas en la Ley.

RECURSO. Acción que la ley concede a las partes en un juicio, o al que está incurso en un procedimiento administrativo, para reclamar contra las resoluciones que consideren no ajustadas a derecho o contrarias a sus intereses.

REDENCIÓN. Liberación de cargas mediante la entrega o devolución del capital recibido en préstamo.

REEMBOLSO. Se dice de la cancelación por plazos de una deuda devolviendo el principal y los intereses pactados, en el préstamo o crédito.

RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES. En el régimen de separación pertenecerán a cada cónyuge los bienes que tuviese en el momento inicial del matrimonio y los que después adquiera por cualquier título. Asimismo, corresponderá a cada uno la administración, goce y libre disposición de tales bienes.

REGISTRO CIVIL. Registro público donde se recogen los actos y hechos concernientes al estado civil de las personas

(nacimiento, filiación, nombre y apellidos, matrimonios, etc.)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Registro público que tiene por objeto la inscripción de los bienes inmuebles y de su titularidad, así como de todos los cambios y limitaciones de derechos que sufran.

REGISTRO MERCANTIL. Registro público que tiene por objeto la inscripción de los comerciantes o empresarios individuales, las sociedades mercantiles, los buques, las aeronaves y de cualquier otra persona o entidad pública o privada que realice actos o que posea bienes sujetos a inscripción según las leyes o reglamentos correspondientes.

REGLAMENTO. Norma comunitaria que tiene alcance general, en la que todos sus elementos son obligatorios y directamente aplicables en todos los Estados miembros de la Unión Europea.

REMOCIÓN. Momento en el que se eligen nuevas personas para los cargos de la Comunidad.

RENOVACIÓN. Comprende las operaciones destinadas a mantener las características del bien cuyo coste es superior al precio de adquisición del mismo.

RENTA. Utilidad o beneficio que rinde anualmente una cosa, o lo que de ella se cobra. Cantidad que paga, en dinero o en especie, un arrendatario.

RENTABILIDAD. Obtención de beneficios o resultados en una inversión o actividad económica.

REPARACIONES. Operaciones necesarias para que el bien pueda ser utilizado según su naturaleza y características originales.

REQUERIMIENTO. Intimación para que se haga o deje de hacer alguna cosa, o para que se manifieste una postura con respecto a un asunto.

RESARCIR. Indemnizar o compensar.

RESCISIÓN. Acción de contenido jurídi-

co dirigida a dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado, por causa de accidentes externos que dan lugar a un perjuicio económico para alguno de los contratantes.

RESGUARDO. Documento donde consta que se ha realizado un pago o una entrega.

RESOLUCIÓN. Decreto, providencia, auto, fallo o sentencia de una autoridad judicial o gubernativa. Acción de dejar sin efecto real un contrato celebrado válidamente.

RESPONSABILIDAD CIVIL. Obligación de resarcir los daños y perjuicios causados por uno mismo o por un tercero cuando no existe vínculo obligacional previo.

RESPONSABILIDAD LIMITADA. Obligación de resarcir los daños y perjuicios causados en una cuantía previamente determinada, más allá de la cual desaparece dicha obligación.

RESPONSABILIDAD MANCOMUNADA. Es la obligación en la que existen diversos deudores y cada uno de ellos responde solamente de la parte que le corresponde.

RETRACTO ARRENDATICIO URBANO. Derecho que, por concesión legal, corresponde al inquilino o al arrendatario de un local comercial para admitir la propiedad de viviendas o establecimiento que ocupa para sus actividades en caso de ser transmitidas a un tercero subrogándose en los derechos y obligaciones.

RETRACTO. Derecho de adquisición preferente a favor de determinadas personas en el caso de la venta de bienes, en virtud del cual pueden subrogarse en el lugar del comprador, y en las mismas condiciones convenidas para el mismo.

RUPTURA DE CONTRATO. Interrupción del funcionamiento normal de un contrato de forma unilateral y sin mediar una causa justificada.

SALDO. Se dice de la diferencia entre los

gastos e ingresos que se realizan en el mantenimiento y administración del bien inmueble.

SANCIÓN. Pena que la ley o las partes de un contrato imponen al que infringe sus normas. Acto solemne por el cual se autoriza o reconoce la vigencia de una norma jurídica.

SEGREGACIÓN. Operación por la que se separa parte de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad para formar otra nueva.

SEGUNDA MANO. Adquisición de un bien a un usuario o a un intermediario, en vez de directamente al fabricante.

SEGURO. Contrato por el cual una entidad aseguradora responde del daño que sobrevenga a los bienes o a las personas asegurados, a cambio del pago de una cantidad libremente fijada por las partes en concepto de prima.

SERVIDUMBRE. Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituido la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente. También se puede establecer servidumbres en provecho de una o varias personas, o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada.

SOCIEDAD DE GANANCIALES. Mediante la sociedad de gananciales se hacen comunes para el marido y la mujer las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, que les serán atribuidos por mitad al disolver aquélla.

SOLICITUD. Petición, generalmente por escrito, de una serie de datos, informaciones o prestaciones concretas a la persona u organismo que está en condiciones de facilitarlos.

SUBARRENDADOR. Quien da alguna cosa en subarriendo.

SUBARRENDAR. Dar o tomar en arriendo una cosa de otro arrendatario de la misma y no el dueño de ella ni de su administrador.

SUBARRENDATARIO. Persona que recibe del arrendatario el uso del bien y paga por ello un precio.

SUBARRIENDO PARCIAL. Puede serlo de una o más habitaciones y con personas distintas. Se considera parcial cuando el inquilino no sigue habitando en la vivienda.

SUBARRIENDO. Arrendamiento de un bien que se tiene arrendado a su titular. Para efectuar la mencionada operación es necesario que el propietario del bien presente su consentimiento por escrito.

SUBASTA. Sistema de venta basado en la competencia directa, y generalmente pública de los compradores para presentar una oferta mejor. El bien subastado se adjudica al comprador que más dinero haya ofrecido por él.

SUPLIDOS. Gastos que corresponde realizar al cliente y son satisfechos por el profesional, previa provisión o mediante posterior reembolso.

TASACIÓN. Fijación o valoración de los precios máximos y mínimos de un bien realizado por un perito.

TASADOR. Persona que está públicamente habilitada para realizar tasaciones.

TASAS. Tributos cuyo hecho imponible consiste en la prestación de servicios o la realización de actividades de Derecho Público, que se refieran, afecten o beneficien a los sujetos pasivos, cuando concurren las dos circunstancias siguientes: que los soliciten o lo reciban obligatoriamente los administrados; y que no sean prestados por el sector privado.

TÉRMINO MUNICIPAL. Territorio sobre el cual tiene jurisdicción un Ayuntamiento.

TÍTULO-VALOR. Aquel derecho literal y

autónomo, incorporado a un documento necesario para su ejercicio y disposición, que legitima al tenedor del documento a reclamar una determinada prestación al emisor del mismo.

TOMADOR. Persona a cuya orden se gira una letra de cambio, carta de crédito y documentos análogos.

TRÁMITE. Cada una de las diligencias que hay que efectuar en un negocio o procedimiento judicial hasta el momento de su finalización.

TRANSMISIONES LUCRATIVAS. Son las que se realizan sin ningún tipo de contraprestación (sucesiones y donaciones).

TRANSMISIONES ONEROSAS. Son las que se realizan con contraprestación (enajenaciones, cambio, etc.).

TRASPASO. Cesión mediante precio de un local de negocio hecha por el arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento.

UNANIMIDAD. Resultado de una votación en la que todos los votantes están de acuerdo en el objeto y resultado de la misma.

USUCAPIÓN. Modo de adquirir la propiedad de una cosa por posesión o uso ininterrumpido de ella por un tiempo determinado y en las condiciones prescritas por la ley. También se conoce como prescripción adquisitiva.

USUFRUCTO. Derecho real a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen a otra cosa.

USUFRUCTUARIO. Titular del derecho de usufructo sobre la cosa propiedad del nudo propietario.

USURA. Interés del dinero prestado que excede del establecido por la ley o por el uso normal.

VALOR CATASTRAL. Valor asignado a

un inmueble (vivienda, local, etc.) a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; lo componen el valor del suelo y el de la construcción, afectada su suma por un índice de aprovechamiento.

VALOR RESIDUAL. Valor que se espera recuperar por la enajenación del elemento, cuando deje de estar en funcionamiento, descontando, si procede, los gastos necesarios para realizar su venta.

VALOR VENAL. Es el precio que estaría dispuesto a pagar un adquirente eventual, teniendo en cuenta el estado y el lugar en que se encuentre dicho bien, especialmente la vivienda.

VALORACIÓN. Estimación pericial del valor de mercado de un activo.

VENCIMIENTO. Fecha de pago de una obligación financiera.

VENTA A CRÉDITO. Venta en la que el pago se realiza después de la transferencia física de un bien.

VENTA A PLAZOS. Venta a crédito en la que se fijan pagos fraccionados a intervalos de tiempo regulares.

VENTA CON PACTO DE RETRO. Venta en la que el vendedor, mediante la devolución del precio y el abono de una compensación determinada, puede recuperar el bien vendido.

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO. Es una venta a plazo de bienes cuyo dominio se reserva el transmitente hasta el pago del último plazo convenido.

VÍA EJECUTIVA. Procedimiento para hacer un pago judicial.

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO). Viviendas a las que la Administración concede una serie de ventajas, como exención de impuestos, subvenciones, etc.

VIVIENDA. Edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia que constituye su lugar o sede de su vida doméstica.