



vivienda libre de segunda mano

Consejos generales

Son aplicables los establecidos en los números 1, 2, 3, 4 A, 5, 6, 7 y 8 para las viviendas nuevas (consulte la página 5) además de los siguientes:

1. Compruebe que se trata de una vivienda que no tiene limitaciones para ser vendida al precio requerido.
2. Compruebe en el Registro de la Propiedad que la vivienda se halla libre de cargas.
3. Compruebe que el vendedor se encuentra al corriente de los gastos de comunidad (solicitando certificación al presidente de la Comunidad de Propietarios de esta circunstancia), suministros (solicitando la información en las compañías suministradoras, aunque legalmente no estén obligadas a ello) e Impuesto sobre Bienes Inmuebles (solicitando la información en el Ayuntamiento).
4. Infórmese de la legalidad de las obras que hubieren realizado los anteriores propietarios, como cubierta de terrazas, modificación de la distribución de espacios, etc (informándose en el Ayuntamiento o en su Comunidad de Propietarios, según los casos).
5. Haga una última visita a la vivienda antes de adquirirla inmediatamente antes de la firma del contrato o las escrituras a fin de comprobar que se encuentra tal y como acordó con los vendedores.



6. Si realiza una tasación de la vivienda siempre tiene derecho a la entrega de un ejemplar del documento de tasación.

Cuestiones comunes

1. Lo habitual es firmar primero un contrato privado de compraventa y después elevarlo a Escritura Pública ante Notario.
2. Adquirida la vivienda, si aparecen desperfectos importantes que usted ignoraba y que no se pudieron apreciar en el momento de la compra podrá exigir al vendedor el saneamiento de los llamados vicios ocultos, presentando una demanda, en plazo de seis meses, desde la entrega de la vivienda (art. 1.490 del Código Civil).

Precio

Además del precio de la vivienda, el comprador deberá abonar los siguientes impuestos:

- Impuesto de transmisiones patrimoniales.
- Impuesto de actos jurídicos documentados, en caso de elevación a público del contrato.

- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) si ha pasado más de un año desde que el vendedor adquirió la vivienda. El obligado al pago del impuesto es el vendedor aunque puede pactarse que lo asuma el comprador.

Vivienda adquirida a través de un agente inmobiliario



Libertad de ejercicio

No se requiere ser agente de la propiedad inmobiliaria ni estar en posesión de ningún tipo de titulación para ser agente intermediario inmobiliario.

Sin embargo, sólo podrán anunciarse como Agente de la Propiedad Inmobiliaria o API, los colegiados en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. El resto deberá utilizar otra calificación.

Contratación

El consumidor puede relacionarse con el agente inmobiliario:

- 1.- A través de un contrato de encargo de compra. En el mismo se determinarán las facultades otorgadas por el consumidor al agente, los honorarios a satisfacer, a las obligaciones que puede asumir el agente en nombre del cliente, la duración del contrato, etc. Es importante que en el contrato se fijen de manera clara las facultades otorgadas por el consumidor al agente inmobiliario (si se trata de un contrato de mandato, si se encomienda una labor de mera gestión ...) y que se haga referencia expresa al poder necesario, en su caso, para asumir obligaciones en nombre del cliente, especialmente en lo que se refiere a tramitación de préstamos hipotecarios. Pero podemos estar ante un contrato de arras o señal en el que las obligaciones para las partes pueden variar.

2.- *Sin relación contractual.* El agente inmobiliario tiene firmado contrato de encargo de venta con una tercera persona, propietaria de la vivienda que se ofrece al consumidor. El agente inmobiliario será el encargado de enseñar la vivienda y realizar las negociaciones con el consumidor adquirente pero la aceptación de la oferta de compra la tiene que realizar el propietario de la vivienda.

Es importante conocer si el contrato de encargo de venta es en exclusiva o no, por las consecuencias que ello puede tener para el comprador.

El importe de los honorarios se fija en el contrato de encargo de venta firmado entre el vendedor y el agente inmobiliario.

La existencia de esta figura intermediaria hace que el precio de la vivienda se vea incrementado respecto al precio de la vivienda de segunda mano adquirida directamente al propietario.

Responsabilidad del agente

Ésta va a depender del tipo de contrato suscrito y de las facultades que se le hayan otorgado a la inmobiliaria.



Vivienda adquirida a particular sin intermediación

Las partes podrán fijar libremente el contenido del contrato. Cuando el contrato no contemple alguna cuestión, será de aplicación el Código Civil.

En este tipo de adquisición de vivienda es recomendable dirigirse a un asesor jurídico para que redacte el contrato.