



diccionario de términos

**Amortización.**- Pago total o parcial que se realiza para la devolución de un préstamo. Las condiciones de las amortizaciones vienen fijadas en el contrato de préstamo que se celebra entre las partes.

**A.P.I.**- Profesional que actúa como intermediario en las transacciones inmobiliarias y que está colegiado en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

**Arras.**- Cantidad de dinero que se entrega como parte del precio de una compraventa antes de formalizar la misma en contrato privado o Escritura Pública. El Código Civil regula tres tipos de arras: confirmatorias (consisten en la entrega de una cosa o cantidad en señal de confirmación de un contrato); penitenciales (entrega de una cosa o cantidad en previsión de un posible desistimiento, implicando la pérdida de lo entregado o la devolución del duplo); penales (entrega de cantidad o cosa en garantía de la indemnización que pudiera originar el incumplimiento).

**Cancelación registral.**- Eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de una carga que figura sobre una finca.

**Carga registral.**- Limitación al dominio de una finca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad.



**Cédula de Habitabilidad.**- Documento que presenta el constructor o promotor a la Administración municipal para que le sea concedida la Licencia de Primera Ocupación. Coloquialmente se utiliza con el mismo sentido que Licencia de Primera Ocupación.

**Coefficiente de participación.**- Proporción que le corresponde a cada una de las viviendas o locales que constituyen la Comunidad de Propietarios con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

**Comunidad de Propietarios.**- Es el colectivo formado por todos los cotitulares de un edificio dividido en régimen de "propiedad horizontal". Se organiza corporativamente y carece de personalidad jurídica, aunque goza de alguno de sus atributos. Se regula por las normas que constan en la escritura de división horizontal, en los estatutos de la comunidad y en la Ley de Propiedad Horizontal.

*Contrato Privado de Compraventa.*- Documento en el que dos partes acuerdan la entrega de un objeto a cambio de un precio.

*Escritura Pública.*- Contrato de compraventa formalizado ante un Notario con los requisitos fijados por la ley a estos efectos.

*Euribor.*- Índice de referencia oficial que recoge la media simple de los tipos de interés diarios dentro de los países de la Unión Monetaria y se utiliza en los créditos hipotecarios para la fijación del tipo de interés aplicable.

*Impuesto de actos jurídicos documentados.*- Impuesto que grava los actos formalizados en documento público.

*Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.*- Impuesto municipal que grava el aumento del valor de los terrenos. Le corresponde abonarlo al vendedor del bien aunque en contrato se puede pactar que sea asumido por el comprador.

*Impuesto de Bienes Inmuebles.*- Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Es anual y se determina en función del valor de la finca.

*Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.*- Impuesto que grava distintos actos de transmisión de la propiedad de un bien, entre ellos la compraventa.

*Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.).*- Impuesto estatal que grava la compraventa de viviendas nuevas y debe ser abonado por el comprador.

*Licencia de Primera Ocupación.*- Término que se utiliza con el mismo significado que Cédula de Habitabilidad. Documento administrativo que emiten los Ayuntamientos del lugar donde esté ubicada la vivienda, por el que se certifica que la construcción ha sido finalizada y el inmueble tiene aptitud para dedicarse a residencia humana y que permite la contratación de los suministros básicos (luz, agua, gas, telefonía).

*Memoria de Calidades.*- Documento donde se hace constar los materiales y calidades que se van a utilizar en la construcción de la vivienda.

*Nota simple registral.*- Documento que expide el Registro de la Propiedad donde constan los datos de la finca que obran inscrita en dicho Registro.

*Novación.*- Es la modificación de una obligación por variación del objeto o condiciones principales, por sustitución de la persona del deudor o por la subrogación a un tercero en los derechos del acreedor.

*Opción de compra.*- Es un contrato que permite el acceso a la propiedad de una vivienda destinada a la venta. No se encuentra específicamente regulado en nuestra legislación. En



el contrato de opción de compra es necesario que el objeto y el precio de la compraventa estén bien precisados y determinados.

**Precontrato.**- Documento que suscriben dos partes y por el que se comprometen a formalizar a posteriori un contrato. En el precontrato constan las cuestiones básicas del futuro contrato.

**Préstamo hipotecario.**- Contrato por el que una Entidad Financiera entrega una cantidad de dinero determinada a cambio de su devolución, en un plazo determinado, junto con los intereses que se generen y con la garantía del inmueble que se adquiere.

**Promotor.**- Persona física o jurídica que promueve la construcción de una vivienda para su venta.

**Plusvalía.**- Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

**Registro de la Propiedad.**- Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente.

**Ruina.**- En términos del Derecho Civil, es el estado de la vivienda que corre riesgo de caerse, viniendo el propietario



obligado a la ejecución de las obras necesarias para evitar su caída o a la demolición del edificio.

**Saneamiento.**- Es la responsabilidad de la parte vendedora por los vicios ocultos que pueda presentar la vivienda tanto de construcción como los que impidan la posesión legal y pacífica de la cosa (saneamiento por evicción).

**Señal.**- Cantidad de dinero que se entrega como parte del precio de una compraventa antes de formalizar la misma en contrato privado o Escritura Pública. Es un término sinónimo de arras.

**Subrogación.**- es el hecho jurídico por el que una parte acepta asumir los derechos y obligaciones de otra parte en una relación contractual celebrada con un tercero.

**Subvención.**- cantidades abonadas a fondo perdido por las Administraciones Públicas a los compradores de viviendas dentro de algún régimen de protección pública.

**Superficie construida.**- Hace referencia a la suma de la superficie útil, más el grosor de las paredes, terrazas y conductos de ventilación. En algunos casos incluye también los patios.

**Superior útil.**- Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de la vivienda y que resulta de directa utilización para el uso a que se destina.

**Tasa Anual de Equivalencia (T.A.E.).**- Procedimiento matemático mediante el cual se puede conocer la equivalencia anual de un préstamo cualquiera que sea su forma de liquidación.

**Tasación.**- Valor de un inmueble certificado por profesionales tasadores.

**Tipo de Interés.**- Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

**Título de Propiedad.**- Documento público que acredita la propiedad de una finca.

**Vicio ruinógeno.**- Vicio o defecto en la construcción que puede generar la ruina del inmueble afectado.

**Vivienda de Protección Oficial.**- La vivienda destinada a residencia habitual y permanente, de una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y que es calificada como tal por el Estado o por la Comunidad Autónoma correspondiente.

**Vivienda con Protección Pública.**- La vivienda que, con una superficie máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las con-

diciones de destino, uso, precio y calidad establecidas en las normas que se dictan al efecto y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

**Vivienda de Precio Tasado.**- Vivienda de una superficie no superior a 120 metros cuadrados cuyo precio de adjudicación o venta no exceda del legalmente fijado. Debe ser residencia habitual y permanente del adquirente. Puede ser viviendas libre, usada o de nueva construcción, y las Viviendas de Protección Oficial en segunda o posterior transmisión.

*Oficinas Municipales de Información al Consumidor  
de la Comunidad de Madrid*

AYUNTAMIENTO	TELÉFONO
ALCALÁ DE HENARES	91 880 6194/5998
ALCOBENDAS	91 663 7001
ALCORCÓN	91 664 8269
ALGETE	91 620 4900
ARANJUEZ	91 809 0360
ARGANDA DEL REY	91 871 1344
BOADILLA DEL MONTE	91 634 9300
BRUNETE	91 816 4412
CIEMPOZUELOS	91 893 0004
COLLADO VILLALBA	91 856 2874
COLMENAR VIEJO	91 845 0053
COSLADA	91 627 8258
EL ESCORIAL	91 890 1080/78
FUENLABRADA	91 649 7022 /23
GALAPAGAR	91 858 2298
GETAFE	91 682 6411
HUMANES DE MADRID	91 498 2049
LAS ROZAS	91 640 2900
LEGANÉS	91 248 9732/30
MADRID	010
MAJADAHONDA	91 634 9107
MANCOMUNIDAD HENARES-JARAMA	91 627 8262
MEJORADA DEL CAMPO	91 668 1511
MORALZARZAL	91 857 7005
MÓSTOLES	91 664 7627
NAVALCARNERO	91 810 1391
PARLA	91 698 6711

PINTO	91 248 3800
POZUELO DE ALARCÓN	91 452 2726
RIVAS VACIAMADRID	91 666 6886
S. AGUSTÍN GUADALIX	91 841 8628
S. FERNANDO DE HENARES	91 673 7462
S. MARTÍN DE LA VEGA	91 894 6111
S. LORENZO DE EL ESCORIAL	91 890 3644
S. SEBASTIÁN DE LOS REYES	91 653 7429
TORRELODONES	91 859 0993
TORREJÓN DE ARDOZ	91 656 6969
TRES CANTOS	91 293 8057/00
VALDEMORO	91 808 5430
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	91 811 7315
VILLANUEVA DEL PARDILLO	91 810 0613
VILLAVICIOSA DE ODÓN	91 616 9600

*Asociaciones de Consumidores del Consejo  
de Consumo de la Comunidad de Madrid*

Asociación de Amas de Casa y Consumidores- Usuarios de Madrid "Ascensión Sedeño"	91 542 1841
Confederación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la C. de Madrid	91 364 0276
Federación de Consumidores Independientes de la Comunidad de Madrid	91 564 0118
Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)	91 300 0045
Unión de Consumidores de la Comunidad de Madrid-UCE	91 713 0233



guía para adquirir una vivienda

Teléfono del consumidor

**902 475 757**

 Dirección General de Consumo  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA  
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

**Comunidad de Madrid**

  
**Madrid** innova

Fecha de Edición: julio 2003