

Guía de compra

Cuando encontramos la casa adecuada: Contrato de Promesa de venta

Es necesario el pago de un depósito (generalmente entre 3.000 € y 6.000 €, si compra la propiedad a un promotor, y el 8 % del precio de compra-venta, cuando se trata de una reventa) para retirar la propiedad del mercado y hacer una reserva formal. En el caso de reventa, se firma un Contrato de Promesa de venta con entrega de arras (el depósito anteriormente mencionado) entre comprador y vendedor, que compromete y asegura a ambos hasta llegar a Notaría.

El tiempo que transcurre desde el pago del depósito hasta la entrega de la propiedad varía entre 2 y 3 meses, en el caso de reventas. Cuando se trata de una vivienda no construida aún, o sea sobre plano (llamada Off-plan-promoción), la escritura pública de propiedad debe ser otorgada y firmada en un plazo máximo de 18 a 24 meses, después de la fecha original de la compra.

Importancia del asesoramiento en el Contrato de Promesa de venta

Es importante que el contrato esté redactado en los términos legales desde el punto de vista de la legislación civil e hipotecaria, nuestro servicio jurídico redacta el contrato de promesa de venta para que no tenga ningún problema; incluyendo todos los términos y condiciones acordados entre el vendedor y comprador, y fijará una fecha para el cumplimiento de la transacción. También nos encargaremos de verificar que toda la documentación esté correcta y que cualquier deuda o carga referente a la propiedad haya sido abonada con anterioridad (comprobación por nuestra gestoría de Notas Simples en el Registro de la Propiedad, dependiendo de la ubicación de la finca).

Transferencia y entrega de la propiedad

El día del cumplimiento, y tal como vendrá estipulado en el contrato privado de Promesa de venta, ambas partes - el comprador y el vendedor (o sus representantes legales) - se citan en la Notaría con el fin de otorgar y firmar la escritura pública de compra-venta, que debe mencionar que la propiedad se encuentra libre de cargas y gravámenes, hipotecas, inquilinos u ocupantes. En este momento, el pago del precio restante debe realizarse y al mismo tiempo proceder a la entrega de posesión y de llaves, transfiriendo la propiedad al comprador, cuyo título debe ser registrado ahora en el Registro de la Propiedad correspondiente, como nuevo propietario.

Financiación

Puede financiar la compra de una propiedad solicitando una hipoteca a un banco español, o a una entidad bancaria. Los bancos españoles pueden financiar entre el 80 % del valor tasado de la propiedad e incluso el 100 % (dependiendo de su relación con la entidad financiera) a unos tipos de interés basados en el Euribor (Tipo de Interés Interbancario Europeo). Los gastos de una hipoteca se fijan normalmente en un 1 % sobre la cantidad del préstamo.

Gastos de mantenimiento

Los gastos que conlleva poseer una propiedad en Zahara de los Atunes dependen del tamaño de la vivienda, ubicación, y características específicas de la casa en cuestión. Sin embargo, siempre debe tener en cuenta: el I.B.I. (Impuesto Municipal de Bienes Inmuebles), que puede oscilar entre 150 y 600 € por año; gastos de mantenimiento o de comunidad, que pueden suponer unos 600 - 2.500 € al año; y, naturalmente, gastos de suministro eléctrico, agua, teléfono y póliza de seguros, entre otros.

Honorarios y gastos a tener en cuenta en la compra-venta

En la mayoría de los casos, su banco ó entidad financiera se ocupa de atender los gastos de compra/venta, a través de su gestoría. El vendedor paga su propia plusvalía, tal como aparece recogido en el Código Civil:

Notaria:

Estipulado por ley, de 400 € a 1.000 €

Registro de la Propiedad:

Aprox. de 200 € a 450 €

Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales: 8 %

Del precio de compra

Plusvalia de 200 € a 1.600 € (gasto del vendedor)

Se trata de un impuesto municipal, basado en el Incremento del Valor Añadido del Inmueble.