

Portada Invertia Noticias Artículo

Vivienda



## Guía práctica para evitar sorpresas a la hora de comprar un piso de segunda mano

La compraventa de viviendas usadas manda en el mercado pero hay que tener ciertas cautelas antes de adquirir un inmueble ya estrenado.

Compartir menéalo Tweet

El Boletín

Miércoles, 25 de Noviembre de 2015 - 9:20 h.

La compra de pisos usados sigue tirando del mercado residencial. Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) señalan que la compraventa de viviendas subió por decimotercer mes consecutivo en septiembre gracias, de nuevo, a la segunda mano, ya que de las 30.711 transacciones que se cerraron en dicho mes 24.600 lo fueron de inmuebles ya estrenados, un 36% más que el mismo mes de 2014, mientras que la compraventa de pisos nuevos se redujo un 31% respecto a septiembre con 6.111 operaciones.

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria explica que la vivienda de segunda mano está mandando en el mercado, principalmente por "una cuestión de precio, ya que a la obra nueva hay que añadirle el coste de la promoción" una cuestión a la que hay que sumar que los "bancos han abierto el grifo de la financiación de forma muy descarada".

Pero antes de comprar un piso, especialmente si es usado, es conveniente dar una serie de pasos y tomar ciertas cautelas para no llevarte sorpresas desagradables. Desde el portal inmobiliario Idealista dan ocho consejos a quien decide comprar una vivienda, y señalan que el primero "debe ser siempre acudir a Internet" puesto que "en estos momentos el 100% de la oferta se encuentra en los principales portales".

La segunda recomendación es clara y contundente: "Utiliza el sentido común cuando te encuentres con viviendas espectaculares a precios ridículos. Sobre todo nunca adelantes dinero".

El tercer paso que estiman conveniente desde Idealista es el uso de aplicaciones de smartphone, que "te serán de gran ayuda, ya que podrás ver anuncios mientras paseas por la zona que te interesa, contactar con los propietarios e incluso visitar las viviendas".

Como cuarta recomendación desde dicho portal consideran que "ponerte en manos de un profesional inmobiliario es una grandísima idea" ya que "son quienes mejor conocen cada mercado y los que tienen mejores armas para obtener el mejor precio y no hacerte perder tiempo. Además, serán una ayuda inestimable a la hora de realizar todo el papeleo y para seguir todo el proceso administrativo sin sobresaltos".

Dichos expertos también recomiendan "antes de nada acudir a un banco, o a un bróker hipotecario, para conocer qué hipoteca te pueden conceder de acuerdo a tu sueldo y posibilidades". Advertiendo que los tipos ahora están bajos, pero sin duda volverán a subir. "Asegúrate de que podrás pagar la cuota con el 30% de tu sueldo".

"Para saber si el precio que pide el propietario está o no ajustado a la realidad busca pisos parecidos en el entorno y compáralos, hacen notar desde Idealista explicando que los informes de evolución de precios de los portales inmobiliarios también te ayudarán.

Además, si la vivienda te encaja, es conveniente pedir una tasación previa. Los bancos sólo te prestarán el 80% de ese valor, por lo que te puede ayudar a no perder tiempo. Además, "te ayudará en la negociación del precio final con el propietario".

Finalmente, destacan que "en algunas zonas la demanda está más fuerte que en otras, por lo que la disposición de los propietarios a negociar los precios también varía" Haz un estudio de en qué situación te encuentras, pero como norma general conviene perder la timidez y ser proactivo presentando ofertas

Hablar con los vecinos

Estas serían algunas de las pautas generales a tener en cuenta al comenzar la búsqueda de una casa pero también se recomiendan otras actuaciones antes de comprar cuando ya se ha encontrado un piso usado que a priori nos resulta interesante. El vicepresidente de Alfa Inmobiliaria recomienda hablar con los vecinos y darte una vuelta de noche por el entorno, ya que una zona puede cambiar mucho cuando se va a la luz del día. Además, aconseja ponerse en contacto con el presidente de la Comunidad, con el sencillo mensaje "puedo ser tu futuro vecino, ya que si las viviendas tienen algún problema te advertirá".

Lógicamente también recuerda Jesús Duque que hay que revisar minuciosamente el interior del inmueble (ventanas, persianas, sistemas eléctricos, grifería, solado, humedades, etc), informando que existen empresas especialistas en verificar el estado de una vivienda, añadiendo que también considera primordial pedir un presupuesto si consideramos que el piso necesita una reforma antes de entrar a 'vivir' en él.

El representante de Alfa Inmobiliaria cree fundamental que el comprador hable directamente con el propietario, "ya que no es un cuestión de precio, es una tema de transparencia, quiero saber quién me está vendiendo la casa y qué condiciones está, aunque sea en presencia del mediador". Recalcando, igualmente, que "hay que intentar ver la casa el mayor número de veces posible, puesto que una vez que la has comprado ya no hay marcha atrás",

Cuestiones legales

Para esta guía no estaría completa sin una serie de consejos legales, teniendo en cuenta, según subraya la Unión Santos abogada de

Últimas noticias >

Economía/Macro.- (Ampl.) Los precios industriales se hunden un 3,5% en octubre y encadenan 16 meses en negativo

Europa Press - 09:30

Bajadas de diferenciales, estrenos en hipotecas y un nuevo préstamo

Invertia - 09:30

El IBEX 35 pierde el 0,41 % tras la apertura y cae hasta los 10.163 puntos

EFE - 09:28

La Bolsa de Milán sube un 0,23 % en la apertura

EFE - 09:23

Síguenos

Publicidad

## AL MINUTO >

RSS

09:16 h.

Las nuevas acciones Liberbank aun no han comenzado a cotizar

09:10 h.

Los precios industriales se hunden un 3,5% en octubre y encadenan 16 meses en negativo

09:09 h.

Abengoa solicitará precurso de acreedores tras la retirada de Gestamp

FOROS >



Descubre lo que se comenta en los foros más dinámicos de bolsa.

IBEX 35 >

Mis Finanzas >

Chartismo >

**mi invertia**

### Mis Acciones

Ticker / Empresa

Añadir

No has creado accesos directos

### Mi Cartera

Date de Alta

Crea tu cartera

No tienes carteras creadas.

Pero esta guía no estaría completa sin una serie de consejos legales, teniendo en cuenta, según subraya Asunción Santos abogada de Legálitas que “la compra de nuestra vivienda es para la mayoría de las personas el desembolso económico más importante de su vida”, para lo cual aconseja a quien va a comprar una vivienda de segunda mano, seguir “estas pautas a la hora de preparar tu compra y podrás ahorrarte problemas que podrían tener graves consecuencias para ti y tu familia”.

El primer paso, según esta abogada, “es acudir (físicamente o de forma on line) al Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentre situada la finca y solicitar una Nota Simple Informativa para asegurarnos de que la vivienda esté libre de cargas, gravámenes”.

Explicando Asunción Santos que “además, en esta nota simple encontraremos información sobre la descripción del inmueble y sobre su titularidad, por lo que podremos ver si la persona que nos la quiere vender es su propietario o no.”

El segundo trámite sería solicitar al vendedor los Estatutos de la Comunidad de propietarios, normas de régimen interior de la comunidad, planos de instalaciones, obras que se hayan realizado, derramas pendientes de abonar, etc., así como un certificado que deberá firmar el Presidente de la Comunidad de que la vivienda está al corriente de pago, para asegurarnos de que no se adeudan cantidades a la comunidad. Y explican que “ese certificado se deberá aportar en la Notaría a la firma de la Escritura de Compraventa”.

El tercer paso sería “redactar un contrato de arras o señal en el que consten no solo el precio, la cantidad que se entrega como señal y el plazo máximo para otorgar la escritura, sino también de forma clara las consecuencias de no otorgarla, tanto para el comprador como para el vendedor”.

En cuarto lugar, según la abogada de Legálitas, hay que “reclamar al vendedor que aporte a la firma de la Escritura el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles pagado, además del Certificado de la Comunidad de Propietarios comentado anteriormente y el Certificado de Eficiencia Energética.

Asunción Santos también recomienda “dejar establecido en la Escritura quien asume los gastos derivados de la compraventa, en caso de que hayamos acordado que sean distintos del reparto que establece la Ley. E informa que si no se acuerda otra cosa, según Ley se reparten así:

Los gastos de Escritura, es decir, el pago al notario, corresponden al vendedor, y los de la primera copia y demás posteriores a la venta al comprador.

Los gastos de Inscripción en el Registro deberá pagarlos el comprador. Solo se podrá inscribir una vez pagados los impuestos.

Si la vivienda tenía hipoteca y ésta se cancela, estos gastos tiene que pagarlos el vendedor. Si el comprador se subroga en la hipoteca, asume los gastos de subrogación.

El impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía) también debe pagarlo el vendedor. Pero ojo: aunque se acuerde que sea el comprador quien los pague, si éste no lo hace, el Ayuntamiento podrá reclamar al vendedor, ya que frente a él, es el responsable. Si esto ocurre, el vendedor podrá después reclamarlos al comprador.

La representante de Legálitas también explica qué hacer en caso de que la vivienda tenga desperfectos o vicios ocultos que descubrimos una vez que hemos tomado posesión de ella, podremos reclamarlos al vendedor solo si se cumplen los siguientes requisitos:

1º.-Que se trate de un defecto oculto, no responderá de los que se pueden percibir a la vista.

2º Que el defecto existiera al tiempo de la venta.

3º- Que sea un defecto que la hagan impropia para el uso a que se destina, o que disminuya de tal modo ese uso que si hubiéramos conocido su existencia o hubiéramos pagado menos o no la hubiéramos comprado.

La reclamación de estos defectos, señala esta abogada, se llama “acción de saneamiento por vicios ocultos y solo tenemos 6 meses para reclamarlos a partir de la entrega de la vivienda”. Puntualiza que “es muy importante tener en cuenta que dicho plazo es de caducidad, es decir no se interrumpe por el envío de un requerimiento extrajudicial fehaciente como puede ser un burofax instando al vendedor a que nos los repare, sino que sería necesario interponer acciones judiciales en dicho plazo”.

Aunque aclara que si resulta que los defectos son tan graves que hacen la vivienda inhabitable, podemos decir que existe pleno incumplimiento por parte del vendedor y no tendríamos que ceñirnos a dicho plazo sino que podríamos reclamar la resolución del contrato, exigiendo al vendedor la devolución del precio pagado por ella y una indemnización por los daños y perjuicios sufridos, así como los intereses”. Puntualizando que “en relación con esto último es muy importante tener en cuenta que desde el 7 de octubre de 2015, el plazo ha pasado de 15 a 5 años”.

[Compartir](#) [menéalo](#) [Tweet](#) [Compartir](#)

## Agenda >

25  
Nov

Los precios industriales y el canje de bonos del Popular, protagonistas

### MERCADOS

[Portada](#)  
[Bolsa](#)  
[Análisis](#)  
[Fondos](#)  
[Divisas](#)  
[Materias Primas](#)  
[Renta Fija](#)  
[ETFs](#)

### EMPRESAS

[Portada](#)  
[Resultados](#)  
[Dividendos](#)  
[OPVs](#)  
[Directorio](#)  
[PYMES](#)

### MIS FINANZAS

[Portada](#)  
[Directorio Entidades](#)  
[Tasación](#)  
[Vivienda](#)  
[Depósitos](#)  
[Hipotecas](#)  
[Cuentas](#)  
[Préstamos](#)  
[Tarjetas](#)  
[Planes de Pensiones](#)  
[Fiscal](#)

### NOTICIAS

[Portada](#)  
[Todas](#)  
[Hoy-Invertia](#)  
[Mercados](#)  
[Empresas](#)  
[Mis Finanzas](#)  
[Al minuto](#)  
[Agenda](#)  
[Especiales](#)  
[Opinión](#)  
[Encuestas](#)

### SERVICIOS

[Portada](#)  
[Foros](#)  
[Tasa tu piso](#)  
[Mi cartera](#)  
[Rankings](#)  
[Mensajería](#)  
[Juego](#)

### ¿Quiénes somos?

[Mapa Web](#)  
[Anúnciate](#)

### Síguenos en:

[RSS](#)  
[Facebook](#)  
[Twitter](#)