



SUMARIO



Objetivos	6
BLOQUE 1. La compraventa de vivienda.	7
1.1. Cuestiones importantes antes de la adquisición	9
1.2. Distintos tipos de vivienda nueva	12
1.3. Entregas a cuenta	15
1.4. Publicidad	20
1.5. Información precontractual	22
1.6. El contrato y conceptos afines	36
1.7. Principales cláusulas abusivas en la compraventa de vivienda	48
Puntos relevantes	52
Jurisprudencia	79

SUMARIO



BLOQUE 2. El préstamo o crédito hipotecario. . .	82
2.1. Concepto y características.	82
2.2. Elementos que integran la hipoteca	85
2.3. La información previa, la oferta vinculante y el contrato.	96
2.3.1. La información previa	96
2.3.2. La oferta vinculante	100
2.3.3. El contrato	105
2.4. Novación y subrogación.	109
2.5. La llamada hipoteca inversa.	117
2.5.1. Requisitos	119
2.5.2. Información y oferta vinculante . . .	121
2.5.3. Finalización del contrato	122

SUMARIO



2.6. Protección de deudores hipotecarios sin recursos.	125
2.6.1. Requisitos	126
2.6.2. Concepto de umbral de exclusión . . .	127
2.6.3. Incidencia del precio de la vivienda . .	137
2.6.4. Medidas que se pueden aplicar. . . .	140
2.7. Gastos derivados de la formalización de hipoteca.	150
2.7.1. Impuestos	152
2.7.2. Gastos notariales y registrales. . . .	154
2.7.3. Contrato de seguro	156
2.7.4. Gastos derivados del incumplimiento del consumidor.	157

SUMARIO



Puntos relevantes	159
Jurisprudencia	176

OBJETIVOS



01

Analizar la compraventa de la vivienda.

02

Examinar el préstamo o crédito inmobiliario.



BLOQUE 1. La compraventa de vivienda.

Sin lugar a duda, la adquisición de la vivienda es una de las decisiones más importantes que una persona en su condición de consumidora debe adoptar a lo largo a su vida, de ahí el esfuerzo del legislador para dotar al adquirente de la necesaria protección.

BLOQUE 1. La compra de vivienda.



Ahora bien, lo que aquí nos interesa es la adquisición de una vivienda nueva, puesto que, para las viviendas de segunda mano, el vendedor no está sometido a las normas y obligaciones de información que la legislación establece para la transmisión de vivienda nueva.

BLOQUE 1. La compra de vivienda.



1.1. Cuestiones importantes antes de la adquisición.

Antes de firmar la transacción sería recomendable informarse o solicitar al vendedor los siguientes datos:

- Nota simple del Registro de la Propiedad, o mejor aún, Certificación de dominio y cargas, en la que conste que él es el propietario del inmueble y si la vivienda está libre o no de cargas (hipotecas, embargos, cancelaciones).

BLOQUE 1. La compraventa de vivienda.

1.1. Cuestiones importantes antes de la adquisición.

- Certificado del presidente de la comunidad de propietarios donde se recoja que el vendedor está al corriente de pago de los gastos de comunidad. La Ley de Propiedad Horizontal establece que el comprador deberá hacer frente a las deudas del año en curso y del anterior y, si no las paga, responderá con la propia vivienda adquirida.



BLOQUE 1. La compraventa de vivienda.

1.1. Cuestiones importantes antes de la adquisición.

- Recibo de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Que se trata de una vivienda que no tiene limitaciones para ser vendida al precio requerido (por ejemplo, que no es una vivienda de protección oficial, de precio tasado, etc.).
- Situación económica de la comunidad, cuota de la comunidad, derramas previstas, etc.



BLOQUE 1. La compraventa de vivienda.



1.2. Distintos tipos de vivienda nueva.

Centrando ya la cuestión en la compraventa de vivienda nueva, hay que distinguir, a su vez, la adquisición de vivienda de protección pública y la adquisición en régimen general, es decir, de precio libre.

Las primeras son viviendas que tienen un precio inferior a las que se ofertan en el mercado libre, y suelen ir acompañadas de ayudas o subvenciones para colectivos (jóvenes, por ejemplo) para su adquisición.

BLOQUE 1. La compra de vivienda.

1.2. Distintos tipos de vivienda nueva.



La adquisición de viviendas de protección pública va acompañada de una serie de requisitos como son:

- Los ingresos familiares deben ser:
 - Menos de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), para las viviendas de precio básico.
 - De 7,5 veces el IPREM, para las viviendas de precio limitado.
 - De 5,5 veces el IPREM, para viviendas destinadas a arrendamiento con opción a compra para jóvenes.

BLOQUE 1. La compraventa de vivienda.

1.2. Distintos tipos de vivienda nueva.



- Debe destinarse a residencia habitual y permanente.
- El comprador no puede ser titular de otra vivienda.

