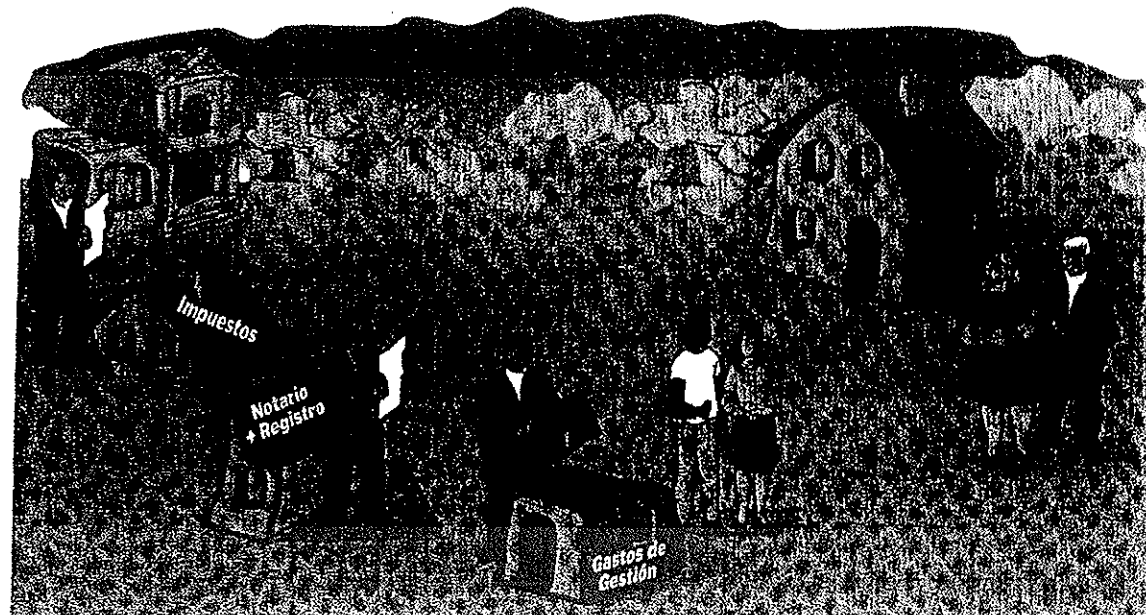


GESTIÓN INMOBILIARIA

OSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



LOS COSTES DE UNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA USADA: UNA PRIMERA APROXIMACIÓN (I)

En las operaciones de segunda transmisión de vivienda (es decir, aquellas transmisiones de propiedad que generalmente suelen realizar los particulares sin una finalidad empresarial o profesional) se producen diversos costes cuyo conocimiento, al menos de forma elemental, es interesante con el fin de planificar con acierto una transacción de tanta importancia para quienes, quizás por primera vez en su vida, deciden vender o comprar una vivienda.

Por su mayor trascendencia social, vamos a tomar como referencia la más habitual de dichas operaciones, cual es la compraventa de vivienda usada o de segunda mano, si bien existen diversas formas de transmisión de la vivienda usada que no tienen por que adoptar los caracteres de la compraventa de vivienda (donaciones, permutas, daciones en pago, etc.).

Sentado lo anterior, partiendo del limitado objeto de este artículo podemos dividir los costes de una operación de esta naturaleza en los siguientes: a) gastos de notaría y registro de la propiedad b) impuestos c) gastos de gestión.

Gastos de notaría y registro: Si bien el contrato de compraventa no está sujeto a requisitos especiales rigiéndose por el principio de libertad de forma, es más que aconsejable que las partes contratantes establezcan la exigencia de formalización documental del contrato, y más concretamente, acordar el otorgamiento de la correspondiente escritura compraventa formalizada en documento público. De esta forma, la operación se realiza con la

intervención de notario, lo que garantiza la legalidad del negocio, y además se posibilita el acceso del contrato de compraventa al Registro de la Propiedad con los efectos positivos que ello conlleva (eficacia del contrato frente a terceros respecto de la fecha y al hecho de su otorgamiento, se impide la inscripción de otro derecho de igual o anterior fecha que se le oponga o le sea incompatible; se presume que quien tiene inscrita la propiedad disfruta de la posesión del inmueble; un posible comprador puede conocer el estado del inmueble que pretende adquirir, etc.).

Salvo que los contratantes dispongan otra cosa, una vez otorgada la escritura de compraventa, los honorarios notariales derivados del otorgamiento de la escritura matriz de compraventa son de cuenta del vendedor. Por el contrario, los honorarios notariales derivados de los gastos de la primera copia de la escritura y posteriores (primera copia de la escritura y copias simples) así como los honorarios del registrador de la propiedad de

derivados de la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad corresponden al comprador.

En el supuesto de que el comprador, con el fin de financiar la operación de compraventa decida constituir a favor de entidad bancaria o de crédito hipoteca sobre la vivienda objeto de transmisión, los honorarios notariales y registrales relativos a la constitución de la hipoteca y los derivados de la futura cancelación de la misma corresponden al comprador. Igualmente, en los casos de compraventa con pago aplazado o diferido es frecuente que el comprador se vea obligado a prestar garantía suficiente para el cumplimiento de su obligación. En tales casos, el aplazamiento suele garantizarse con condición resolutoria explícita (la falta de pago del precio faculta al vendedor que impuso la condición puede promover la resolución de la venta), garantía ésta que es inscribible en el Registro de la Propiedad, correspondiendo al comprador el pago de los honorarios notariales y registrales relativos a la constitución e ins-

cripción de la condición resolutoria así como los derivados de la futura cancelación de la misma.

No obstante lo anterior y apartando de dichas reglas, las partes son libres de pactar la distribución de los honorarios notariales y de registro derivados de una operación de compraventa, con o sin constitución de hipoteca, como estimen conveniente. Por ello, en tales casos lo más aconsejable es que en el momento de la formalización de la escritura de compraventa estén calculadas y desembolsadas las correspondientes provisiones económicas para atender dichos honorarios de notario y registrador. En cuanto a los supuestos en los que se concerta hipoteca con garantía inmobiliaria, la entidad prestamista retendrá del importe del capital prestado al comprador de la vivienda el importe de dichos honorarios, por lo que si el vendedor se obliga al pago de dichos gastos habrá que realizar los cálculos oportunos en el momento del pago del importe del precio de la compraventa (por ejemplo, deduciendo el comprador el importe de los honorarios ya descontados por la entidad prestamista del precio a pagar al vendedor).

Impuestos: Dos son los impuestos que de forma directa e inmediata inciden en la operación de compra de la vivienda usada, a saber, el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos es un impuesto