



GLOSARIO DE TÉRMINOS QUE SE USAN EN EL MUNDO INMOBILIARIO, RELACIONADO CON LOS ALQUILERES, COMPRAVENTAS, ETC.

A.J.D. (IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS): Impuesto que grava los actos formalizados en documentos públicos e inscribibles en el Registro de la Propiedad, como las compraventas e hipotecas.

AMORTIZACIÓN: Pago realizado para la reducción de capital de un préstamo.

API: Agente de la Propiedad Inmobiliaria, figura de especial relevancia por sus conocimientos y profesionalidad en las transacciones inmobiliarias.

ARRAS: Cantidad que se entrega como señal de la existencia de un contrato. Las hay de muchas clases, pero, generalmente, se habla de dos tipos: confirmatorias o penitenciales. En el primer caso es confirmativa del contrato y forman parte del precio de compra. En el segundo caso (arras penitenciales) viene a ser una especie de multa o cantidad de dinero que entrega anticipadamente una de las partes, por reservarse el derecho de rescindir el contrato a su libre arbitrio. Vienen reguladas en el artículo 1.454 de Código Civil y tiene que especificarse muy concretamente su carácter de penitenciales, pues de otro modo se entenderán como confirmatorias.

ARRENDADOR: Propietario del bien que se alquila o arrienda.

ARRENDAMIENTO: Es un contrato en virtud del cual una persona cede a otra, a cambio de un precio o renta, el uso y disfrute de una determinada cosa por un plazo de tiempo.

ARRENDATARIO: Inquilino del bien arrendado.

AVAL: Garantía de una tercera persona, normalmente un familiar del comprador, que garantiza el pago del préstamo en caso de no hacerlo éste. Es una garantía de carácter personal mas bien ligada a la relación personal del avalista con el titular del préstamo.

AVRA: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

CANCELACIÓN: Llegando el plazo pactado y pagando todas las cuotas, se cancela o extingue la hipoteca. Esto conlleva una escritura de cancelación, y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

CANCELACIÓN ANTICIPADA: Pagar todo o parte del capital pendiente de un préstamo, antes de que finalice el mismo.

CARENCIA DE CAPITAL: Periodo en el que sólo se pagan interés y no se amortiza capital principal, generalmente es un plazo que va de uno a tres años.

CARGAS: Limitaciones de la propiedad de un inmueble o que los vinculan al pago de una obligación. Tienen que estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

CATASTRO: Registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, del valor y titular catastral.



CÉDULA DE HABITABILIDAD / LICENCA PRIMERA OCUPACIÓN: Es el documento administrativo expedido por el órgano urbanístico competente "G.M.U.", que acredita la idoneidad de la vivienda para el uso a que se la destina.

CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS: Es el medio mas seguro de conocer el contenido del Registro, ya que garantiza bajo la fe y responsabilidad del Registrador, el estado y situación de la finca.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: "CEE" es un documento oficial redactado por un técnico competente que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble

COMISIÓN DE APERTURA: Son los gastos originados por los servicios de estudio, administración y gestión en la concesión de un préstamo.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: Es solo una comunidad de bienes con nombre propio, no tiene personalidad jurídica y por tanto los actos de compra o hipoteca se llevan a cabo por cada uno de los propietarios de forma individual.

CONTRATO: Forma legal por virtud de la cual una o varias personas se obligan a favor de otra u otras al cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer, debiendo ser respetado por los firmantes del mismo. En alquileres, arrendador y arrendatario, y en compraventa, comprador y vendedor.

CUOTA: Es la cantidad de dinero a pagar en cada periodo en que se ha dividido el préstamo hipotecario.

DOCUMENTO PRIVADO: A diferencia de la escritura pública, no interviene ningún Notario, produciendo efecto sólo entre las partes que lo firman, no obstante una de las partes puede pedir a la otra la elevación a escritura pública.

DIFERENCIAL: Porcentaje que se incrementa al índice de referencia en cada periodo de modificación del tipo de interés en los préstamos de interés variable.

E.P.S.A.: Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

ESCRITURA PÚBLICA: Requiere la intervención del Notario, quien recoge la voluntad de las partes, conforme a lo requerido por ellas, y ajustándose a los requisitos legales.

ESTUDIOS DE MERCADO: Información, investigación y recopilación de datos económicos del mercado inmobiliario en distintos sectores a efectos de establecer las ventajas o inconvenientes de efectuar unas promociones.

ETIQUETA DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: La obtención del CEE otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez de este y expresa la calificación energética de un inmueble otorgando una de estas letras, (A, B, C, D, E, F, G)

FIANZA: Cuando se celebra un contrato de alquiler, la misma es obligatoria y debe de ser depositada en el organismo competente, normalmente la Delegaciones de Hacienda de las Comunidades Autónomas.

FINCA: Termino que se designa en el registro de la propiedad a una vivienda. Cada vivienda se dice que es una "finca registral".



GASTOS SEGÚN LEY: El vendedor deberá de pagar los honorarios de Notaria por la matriz y la Plusvalía Municipal; El comprador pagará el IVA, o ITP, y AJD, así como las copias de la escritura y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si en la operación ha intervenido un API, los honorarios de éste, serán por cuenta de la parte que ha encargado la operación.

GESTORA DE COMUNIDADES: Actúa como el promotor que gestiona, impulsa y coordina todas las fases de la construcción, obteniendo unos honorarios por sus servicios.

G.M.U.: Gerencia Municipal de Urbanismo

HIPOTECA: Derecho que vincula un bien inmueble al cumplimiento de una obligación, en este caso el préstamo.

I.B.I.: Impuesto municipal sobre Bienes Inmuebles; cuota fijada por el Ayuntamiento, a pagar por recibos emitidos por él mismo.

I.G.C.: Índice de Garantía de Competitividad: es un indicador de referencia que se utiliza para determinar el incremento a aplicar en el precio de la renta de los contratos de alquiler que se renueven.

I.P.C.: Índice de precios del consumo, dicho índice está certificado por el Instituto Nacional de Estadística. El mismo sirve para actualizar la renta aumentando o disminuyendo la misma.

I.T.P.: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Se paga por la compra de una vivienda cuando el vendedor es un particular, lo que sucede siempre en las ventas de segunda mano.

I.V.A.: Impuesto sobre el Valor Añadido. Grava la venta de viviendas cuando el vendedor es un empresario.

L.A.U.: Ley de arrendamientos urbanos "Ley 29/94" de 24 de noviembre de 1994.

LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN / CÉDULA DE HABITABILIDAD: Es el documento administrativo expedido por el órgano urbanístico competente "G.M.U.", que acredita la idoneidad de la vivienda para el uso a que se la destina.

MULTIPROPIEDAD (Time Sharing): Sistema de club por lo que una propiedad es disfrutada por múltiples personas. El consumidor o comprador deberá comprobar en el Registro de la Propiedad su especial régimen jurídico.

NOTARIO: Tiene como principal función dar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el documento público redactado conforme a las leyes.

NOTA SIMPLE: Información registral que nos informa de la descripción, situación propiedad y el estado de cargas en que se encuentra la finca.

NOVACIÓN: Negociar con la entidad financiera un cambio en el tipo de interés y/o el plazo.

OPCIÓN DE COMPRA: Derecho que se concede a una persona física o jurídica para que pueda optar, dentro de un plazo establecido, a la compra de un bien en las condiciones que se establezcan en el propio documento de la opción. La opción puede otorgarse gratuitamente u onerosamente (generalmente esto último) y puede pactarse que el precio de la opción (si existe) forme parte del precio de compra o no.



PAGA Y SEÑAL: Se trata de una cantidad de dinero que se entrega a cuenta del precio final, por lo que ambas partes confirman su intención de comprar y vender.

PERIODO DE AMORTIZACIÓN: Plazo de tiempo en el que se devuelve el principal de préstamo y los intereses.

PERIODO DE REVISIÓN DE INTERÉS: Periodicidad con que se realiza la modificación del tipo de interés (en préstamos variables).

P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana.

PLUSVALÍA: Legalmente definido como el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, es un impuesto municipal.

PONENCIA DE VALORES: Documento administrativo que recoge los valores del suelo y de las construcciones, los criterios de valoración y coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiere, así como la relimitación de suelo de naturaleza urbana y los elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO: El realizado para la adquisición de una vivienda.

PRORROGA: Incremento del plazo pactado. Normalmente se da en los contratos de alquiler, en los que arrendador y arrendatario así lo han estimado.

REGISTRADOR: Tiene entre sus funciones manifestar el contenido del Registro, mediante el cual podemos conocer la situación jurídica de la vivienda.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Oficina pública donde se inscribe todo lo referente a la propiedad de inmuebles y demás derechos sobre ellos.

RENTA: Si nos referimos a la renta del alquiler, es el precio que una parte debe de pagar a la otra por el uso y disfrute de un bien.

SUBARRIENDO: Ceder parte de un bien arrendado, se requiere la autorización del arrendador.

SUBROGACIÓN: Cambiar la hipoteca de una entidad a otra. Sólo se puede modificar el tipo de interés.

Igualmente se puede hablar de subrogación en los contratos de alquiler, significando que un tercero acepta todos y cada uno de los términos firmados por el arrendador y arrendatario.

SUELO URBANO: Se considera suelo de naturaleza urbana los clasificados así por el planeamiento urbanístico, los terrenos que dispongan de acceso rodado y de servicios urbanísticos, los ocupados por construcciones de naturaleza urbana, y los fraccionados en contra de los dispuesto en la legislación agraria.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Es la superficie total incluyendo todo los elementos (anchura de muros, tabiques, terrazas, etc.).

· Si hablamos de un bloque de viviendas, hablaremos de superficie total a la que añadiremos la parte proporcional de elementos comunes, tales como escaleras, patios, etc.

SUPERFICIE ÚTIL: Son los m² útiles que se obtienen sumando todos los espacios del bien (vivienda, local, oficina, etc.) descontando el grosor de muros, vigas, patios, conductos, los cuales pueden suponer entre un 10% y un 15 % menos de la superficie total.



T.A.E.: Tasa anual equivalente, es la transformación de las condiciones financieras a su equivalente anual, teniendo en cuenta los gastos y las comisiones.

TASACIÓN: Valor de la vivienda certificado por una empresa especializada en valoración. La tasación es un requisito necesario para la concesión de una hipoteca, según obliga la Ley del Mercado Hipotecario.

TIME SHARING (Multi propiedad): Sistema de club por lo que una propiedad es disfrutada por múltiples personas. El consumidor o comprador deberá comprobar en el Registro de la Propiedad su especial régimen jurídico.

VIVIENDAS tipos de:

- **Vivienda Unifamiliar** (también denominada de propiedad vertical)
- **Viviendas en propiedad horizontal** (cuando se trata de un bloque de pisos)
- **En construcción:** las se encuentran en fase de obra.
- **Terminadas:** ya se ha presentado el certificado de final de obra.
- **Casa Nueva:** a estrenar.
- **2ª mano:** vivienda ya usada.
- **Vivienda libre:** es aquella que el Promotor/constructor ha desarrollado sin acogerse a las formativas de V.P.O., por lo tanto sin limitación de coste y de precio de venta.

TITULO DE PROPIEDAD: Documento público que da fe de la titularidad de un bien.

VALORACIÓN: Cálculo del coste de un inmueble, teniendo en cuenta el valor del suelo y de la construcción, depreciándose en función de su antigüedad, uso y estado de conservación. Se deben de tener en cuenta las características singulares y las obras de reforma que se hayan realizado.

VALOR CATASTRAL: Valor administrativo que se toma como referencia, en relación con determinadas actuaciones de las Administraciones Públicas

- **De carácter fiscal:** Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- **De carácter no fiscal:** Expropiación, valoraciones urbanísticas, determinadas ayudas, becas y subvenciones públicas, etc.

VALOR DE REFERENCIA: Valor determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro, que se corresponde con el precio más probable por el cual podría venderse un inmueble entre partes independientes y libres de cargas.

VERIFICACIÓN REGISTRAL: Comprobación de la situación de la finca en el registro de la Propiedad, a través de libros, nota simple informativa o certificación del registrador.

Estos términos son algunos de los más comunes y utilizados a la hora de la compraventa o alquiler de un bien inmueble.

INVERSIONES REINA

040823

Manuel Reina Hijano

Agente de la Propiedad Inmobiliaria núm. 318