

GLOSARIO DE TÉRMINOS INMOBILIARIO

[A](#)[B](#)[C](#)[D](#)[E](#)[F](#)[G](#)[H](#)[I](#)[J](#)[K](#)[L](#)[M](#)[N](#)[O](#)[P](#)[Q](#)[R](#)[S](#)[T](#)[U](#)[V](#)[W](#)[X](#)[Y](#)[Z](#)

A.

ACCIONES NATURALES: El propietario de una cosa tiene derecho a hacer suyo todos los frutos o bienes que la cosa produzca, así como todo aquello que de forma natural o industrial se va uniendo a la misma, es decir, lo que se conoce como acciones naturales, como consecuencia de hechos naturales en los que no interviene el hombre.

ACCIÓN REIVINDICATORIA: Las acciones de regreso son las que asisten al tenedor de una letra de cambio para proceder en sentido inverso al que ha venido circulando la letra de cambio, y exigir responsabilidades por el fracaso de la letra de quien se la endosó o transmitió con anterioridad. Se denomina acción de regreso, ya que discurre por el orden inverso al de la circulación de la letra con normalidad.

ACCIÓN REVOCATORIA: Tal como expone el artículo 1.111 del Código Civil, esta acción se refiere a la posibilidad de que los acreedores, después de haber perseguido los bienes en posesión del deudor, para realizar cuanto se les debe, pueden impugnar los **actos** que el deudor haya realizado en fraude del derecho de los acreedores. Es decir, tratar de revocar las compraventas fraudulentas efectuadas por el deudor e intentar que los bienes vendidos reviertan nuevamente al patrimonio del acreedor para poder así hacerse pago con ellos del crédito que ostentan.

ACREEDOR PIGNORATICIO: El acreedor pignoraticio es el que acepta en su establecimiento la pignoración de las cosas, el empeño de las mismas.

ACTA DE NOTORIEDAD: Expediente notarial supervisado por el notario de la demarcación en la que se quiere practicar el acta, cuyo objeto es el de dar fe pública sobre algún hecho notorio y público que se produzca. es usual el empleo de este procedimiento como tramite previo al judicial, para la inmatriculación de las fincas o para acreditar la carencia de arrendatarios en un inmueble.

ACTO ADMINISTRATIVO: Acto dictado por un órgano de la administración en el ejercicio de una potestad administrativa por el que se crea, modifica o extingue una situación jurídica individualizada.

AGENCIA INMOBILIARIA: Empresa especializada en transacciones inmobiliarias, especialmente alquiler y venta de inmuebles, que cobra un porcentaje por sus servicios.

ALEGACIÓN: Es ésta una expresión procesal, que manifiesta que los hechos deben ser alegados por las partes, no investigados por el juez de oficio, sino suministrados a éste por las partes procesales actuantes en el proceso, tal como es preceptivo en el ámbito de la jurisdicción civil.

AMOJONAMIENTO: Es la acción de colocar señales o hitos en la linde divisoria de dos fincas, a fin de que sirvan como punto de referencia del inicio de una u otra propiedad. Acción que acostumbra a ir precedida del deslinde de fincas, realizándose por las partes por vía judicial o notarial.

AMORTIZACION: Cantidad económica necesaria para restituir un inmueble a su situación inicial como nuevo, puesto que su valor se ha ido reduciendo por el paso del tiempo y su acción negativa sobre la edificación. Una edificación se tiene por amortizada cuando el valor atribuido al inmueble, constituido por el conjunto de suelo y edificación, es inferior al del suelo libre de esa edificación. En terminología financiera, la amortización implica la devolución del capital prestado. Contablemente, cantidad destinada a reconocer la pérdida de valor del inmovilizado, tanto material como inmaterial.

ANTICRESIS: Derecho real de garantía poco empleado actualmente, que se utilizaban antiguamente aquellas personas que necesitadas de dinero pero propietarias de un inmueble, ceden al acreedor que le presta el dinero, la explotación económica del mismo con el objeto de que este recupere la cantidad prestada (principal) y los intereses producidos mediante la gestión o explotación del mismo.

API (AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA): Profesional titulado que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria y a cambio cobra una comisión por sus servicios.

APREMIO: Procedimiento administrativo que puede instar la administración, a fin de hacer efectivo el cobro de las deudas pecuniarias en la esfera urbanística.

ÁRBITROS: Los árbitros son mediadores en una contienda jurídica entre dos partes. Los árbitros al emitir su opinión, lo harán en forma de laudo, y el fundamento del mismo será el derecho vigente en el estado y la equidad, según los casos.

AREA DE REPARTO: División que se realiza en suelo urbano y urbanizable a efectos de delimitar, sobre cada uno de ellos, el aprovechamiento tipo.

ARRAS: Cantidad de dinero que supone una parte del precio de la vivienda que el comprador da al vendedor como garantía de que se cerrará el acuerdo en el plazo fijado. Si en el plazo determinado, el comprador no cierra el acuerdo, el vendedor tendrá derecho a quedarse con el importe entregado por el comprador. Si fuera el vendedor quien no cierra el acuerdo tendrá que devolver al comprador el doble de la cantidad entregada por éste.

ARRENDADOR: Persona que cede el derecho a uso de un inmueble de su propiedad a un tercero a cambio de una renta.

ARRENDATARIO: Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de una vivienda, que no es de su propiedad.

ASIENTO: Un asiento es una anotación en un libro. Puede tratarse de un asiento contable o un asiento de presentación, anotación, inscripción, cancelación...según el contenido del derecho que se transcribe en el asiento.

ASUNCIÓN DE DEUDA: Es la sustitución de la persona del deudor, de forma que el viejo deudor cede su posición jurídica pasiva a un tercero, que se subroga en la posición del mismo frente al acreedor, que permanece invariable. Entendido coloquialmente, no es más que asumir el pago de las deudas de un tercero frente al acreedor de éste.

AUTO DE ADJUDICACIÓN: Los procesos de ejecución o vías de apremio en los que se subastan bienes muebles o inmuebles para hacer pago con el importe que se obtenga de la venta de los mismos al acreedor, concluyen con una resolución denominada "auto de adjudicación", cuyo testimonio sirve de título de propiedad al adjudicatario, sin necesidad de que se otorgue escritura pública de venta o contrato de adquisición por el anterior propietario y el adjudicatario de los bienes.

AUTOS: Resolución judicial que decide recursos contra providencias, cuestiones incidentales, presupuestos procesales y nulidad del procedimiento. Los autos deberán ser siempre motivados.

AVALISTA: Persona que interviene como garante de un préstamo y se responsabiliza en el caso de que el prestatario (deudor) no responda de la cantidad o sus intereses.

B.

BALDÍOS: Relativo al derecho de aprovechamiento comunal de ciertos bienes

rústicos, generalmente pastos y bosques, por los vecinos de un pueblo o comunidad de ámbito rural.

BIENES INMUEBLES: Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

BIENES PATRIMONIALES: Bienes de propiedad privada, y aquellos afectos al Estado en los que no incurra la circunstancia de estar destinados al uso público o a algún servicio público o fomento de la riqueza nacional.

BIENES DEMANIALES: Bienes de dominio público. Propiedades administrativas formalmente sometidas al uso y servicio público, por expreso reconocimiento y delimitación hecha por la propia administración.

BUENA FE: La buena fe es un principio general aplicable a la contratación en general y al ejercicio de los derechos por los particulares. El Código Civil impone la obligación del ejercicio de los derechos conforme al principio general de la buena fe.

C.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro.

Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Régimen uniforme que el planeamiento establece en cada zona de suelo, con el fin de orientar el proceso de urbanización y construcción. Interviene, de forma decisiva, en la valoración de un inmueble.

CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.

CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.

CAPACIDAD ECONÓMICA: Aptitud o capacidad que se revela al realizar una serie de acciones jurídicas o económicas que pueden elevar o disminuir el patrimonio o riqueza de una persona física o jurídica.

CAPACIDAD: Aptitud de una persona para la toma de decisiones y llevar a cabo negocios y celebrar contratos. Para inhabilitar a una persona para realizar una compraventa o firmar un contrato se necesita una sentencia judicial.

Legalmente tampoco podrían realizar estas operaciones los menores de edad.

CAPITAL: Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de deuda pendiente sin incluir los intereses.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: Las capitulaciones matrimoniales constituyen la posibilidad reconocida a los contrayentes de pactar un régimen económico, que regule las relaciones económico-patrimoniales del matrimonio, y deben ser otorgadas en escritura pública. Además de los aspectos relativos al régimen económico del matrimonio, pueden pactarse otras instituciones de derecho de familia, siendo ello especialmente frecuente en algunas legislaciones de Derecho foral.

CARENCIA: Importe nominal de la vida de un préstamo durante el cual solo se pagan intereses y no se amortiza el capital.

CARGAS: Limitaciones al dominio de un inmueble. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad. No todas suponen derechos económicos y son canceladas con la extinción del derecho que representan.

CARGAS REGISTRALES: Son aquellas que afectan al inmueble y que además se reflejan en el registro de la propiedad.

CARTA DE GRACIA: Expresión utilizada para referirse al pacto de retro o retracto convencional.

CATEGORÍA CONSTRUCTIVA: Cualidad que hace referencia a la calidad constructiva de los edificios, y que incluye materiales, técnicas y acabados. Determina el valor de la construcción, dentro de la valoración catastral.

CAUSA HABIENTE: Herederos del causante de la sucesión, aquellos que van a adquirir los bienes del difunto.

CÉDULA: Documento en el que se certifica que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto y, en todo caso, a la legislación vigente, y por el que se califican las viviendas de protección oficial.

CÉDULA DE HABITABILIDAD: Documento expedido por la Administración Pública a fin de controlar las condiciones de salubridad e higiene de los edificios destinados a vivienda y alojamiento.

CENSO: Derecho real de contenido limitado, que se proyecta sobre una finca ajena y que atribuye el derecho a percibir prestaciones reiteradas, en dinero o especie, que ha de entregar el propietario o poseedor de la finca gravada con el censo.

CLASIFICACIÓN: En urbanismo hace referencia a la técnica de categorización del suelo, según su destino urbanístico básico: suelo urbano, urbanizable, no urbanizable.

COMISIÓN DE APERTURA: Porcentaje sobre el préstamo que se paga de una sola vez cuando dicho préstamo ha sido abonado en cuenta.

COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: Sólo se aplica si se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a disminuir el préstamo ya sea reduciendo la cantidad a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces la tarifa varía si se amortiza todo el préstamo-cancelación total- o sólo una parte- cancelación parcial-. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad por el cliente.

COMUNIDAD GANACIAL: Régimen económico del matrimonio, establecido como supletorio en defecto de pacto en los territorios sometidos al ámbito del

Código Civil. Se caracteriza por la coexistencia constante en el matrimonio de tres patrimonios diferenciados; bienes privativos del marido, bienes privativos de la mujer, y aquellos adquiridos de forma conjunta por ambos, y pertenecientes a la sociedad de gananciales.

CONCURSO: Llamamiento a los que quieran llevar a cabo la ejecución de una obra o prestación de un servicio bajo determinadas condiciones, a fin de que presenten propuestas. Posteriormente se llevara a cabo la adjudicación.

CONCURSO DE ACREEDORES: Procedimiento judicial previsto para los casos de realización colectiva de los bienes de un deudor, cuando éste no puede hacer frente al pago de sus deudas con el patrimonio que posee.

CONDominio: Expresión de origen latina utilizada para designar el hecho de que el derecho de propiedad sobre una determinada cosa es ejercido por más de una persona, mediante una distribución por cuotas ideales. en el caso de un matrimonio que ostente la propiedad de un piso, ambos son codueños, copropietarios o condominios del mismo.

CONSTRUCTOR: El agente que contrata con el promotor el compromiso de ejecutar con medios materiales y personales propios o ajenos, la ejecución de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

CONTRIBUCIÓN URBANA: Ver IBI.

COSTAS: Gastos generados en la tramitación de un procedimiento judicial. Las costas procesales están integradas por la minuta del abogado o perito, arancel de procuradores, gastos derivados de la publicación de edictos, publicación de depósitos, indemnización de testigos.

COSTE DE CONTRATA: Gastos necesarios para la construcción de un edificio que incluye los materiales empleados, la mano de obra y el beneficio industrial del constructor.

CRÉDITOS REFRACCIONARIOS: Créditos ostentados por aquellos que han prestado dinero para la construcción o fabricación de una cosa. Estas personas disponen de un derecho preferente al cobro de su crédito, mediante la realización en venta de la cosa. Modalidad crediticia muy frecuente en el ámbito de la construcción inmobiliaria.

CUASI CONTRATO: Art. 1887 cc "los hechos lícitos y puramente voluntarios de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los interesados". es decir, aquellos **actos** hechos por una persona de los que pueden derivarse consecuencias jurídicas a favor de

otra. ejemplos mencionados en el cc: la gestión de negocio ajeno y obligaciones que surgen del acto de devolver lo cobrado indebidamente.

CUENTA VIVIENDA: Su principal característica son las interesantes ventajas fiscales que incorpora: según la legislación actual, permite desgravar en la declaración de la renta durante cuatro años el 15% de las cantidades invertidas en esta cuenta que no excedan de 1.500.000 Ptas. anuales. Además, suelen ofrecer un tipo de interés más elevado que otras cuentas. La única limitación es que los fondos solos pueden destinarse a la compra, construcción, ampliación o rehabilitación de la residencia habitual y que esta inversión debe realizarse en los plazos máximos recogidos en el párrafo anterior, ya que en este caso deberán devolver las desgravaciones obtenidas.

CUOTA: Resultado de cuantificar la obligación tributaria que suele coincidir con la cantidad a ingresar por el obligado en la Hacienda Pública. Esta cuota puede ser:

-Cuota fija o constante: Ésta es más frecuente y consiste en que el importe de los intereses se van reduciendo en una cuantía proporcional a la amortización del capital.

-Cuota creciente: En este caso va aumentando cada año un porcentaje prefijado. Tiene la ventaja de que se paga menos al principio, pero lógicamente la carga aumenta en el futuro. Su inconveniente es que pagan más intereses.

D.

DEDUCCIÓN: Beneficio fiscal, que representa una reducción del importe de la base imponible, establecido por la ley con el objetivo de cumplir fines de política económica y fiscal.

DEFECTOS RUINÓGENOS: Aquellos que afectan a una obra, y que hacen peligrar la estabilidad y seguridad de la misma, afectando a la estructura, solidez, habitabilidad y estabilidad de la construcción.

DENUNCIA DE MORA: La mora consiste en el retraso culpable en el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer una determinada cosa.

DEPRECIACIÓN: Pérdida de valor de un inmueble antiguo con relación al mercado de nueva edificación. Puede producirse por el paso del tiempo -depreciación funcional-, o por causas ajenas al inmueble -depreciación económica-.

DERECHO DE RETRACTO: Facultad que asiste a un sujeto, de resolver la

venta efectuada por un tercero y subrogarse en la posición jurídica de uno de los contratantes, al no haberse ofrecido el derecho de tanteo. Derecho de carácter subsidiario.

DERECHO DE USUFRUCTO: Derecho real de uso, por el que el propietario de una cosa, mueble, inmueble o semoviente, cede a un tercero el uso y disfrute de la misma, con la condición de salvaguardar su conservación y custodia.

DERECHO REAL: Son derechos que atribuyen a su titular una facultad sobre los bienes o intereses patrimoniales frente a otras personas. Se establecen como limitaciones a la propiedad o dominio de una cosa, y por tanto, el valor económico de ésta.

DERECHOS REALES DE GARANTÍA: Aquellos mediante los que se adscriben uno o varios bienes determinados a la satisfacción preferente, mediante su valor de venta, cualquiera que sea el patrimonio en que se encuentren, de una obligación determinada. en el derecho español hay 5: la hipoteca mobiliaria e inmobiliaria, la prenda con o sin desplazamiento y la anticresis.

DESAFECTACIÓN: Declaración solemne que desvincula el bien al uso o servicio público.

DEVENGO: Momento en el cual nace la obligación de contribuir.

DIFERENCIAL: Porcentaje que se suma al valor del índice de referencia, en el momento de la revisión del tipo de interés, en préstamos contratados a interés fijo, variable o mixto.

DOMINIO: expresión empleada para referirse al derecho de propiedad sobre las cosas.

DOCUMENTO PRIVADO: Respecto a un acto jurídico, mercantil, civil etc. Recoge la voluntad de quien lo otorga. (Quienes lo suscriben). Por ejem. Si es una compraventa recoge la voluntad de las partes de transmitir la propiedad por un lado y comprarla por el otro.

DOCUMENTO PÚBLICO: (Ver escritura pública).

E.

EDICTO: Es un aviso público u una comunicación judicial con la que se da conocimiento o al conjunto de ciudadanos o a un particular, del que se

desconoce su domicilio actual, de la existencia de un procedimiento judicial que le afecta o puede afectarle. los edictos se publican en los diarios oficiales (boe, bop, dd.oo, cc.aa), tablón de anuncios del juzgado, del ayuntamiento de última residencia de la persona en ignorado paradero o en periódicos de gran difusión.

EDIFICABILIDAD: Se define como metro cuadrado de techo construido dividido por metro cuadrado de solar. Definida para la superficie construida sobre rasante, salvo cuando expresamente se indique otra cosa.

ENAJENAR: Transmisión a otro sujeto del derecho que se ostenta. Asociado al contrato de compraventa.

ENFITEUSIS: Contrato en virtud del cual, una de las partes contratantes (propietario) cede a la otra (enfitauta), el dominio útil del inmueble, por un largo plazo de tiempo, reteniendo el dominio directo, y todo ello a cambio de un censo o canon que debe ser abonado por el enfitauta.

ESCRITURA PÚBLICA: Documento firmado y autorizado por un notario que da fe de su contenido y le permite ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

EXCESO DE CABIDA: Se produce cuando hay una descoordinación entre la superficie publicada por el registro de la propiedad como superficie de una finca y lo que existe en realidad. estos descuadres entre lo publicado y lo existente obedecen a las variaciones que se producen en los terrenos y al hecho de que la superficie inscrita en el registro fue tomada años atrás y arrastrada de inscripción a inscripción. los medios técnicos de medición y los sistemas métricos empleados antaño no dan la fiabilidad de los actuales con lo que se producen este tipo de incidencias en el registro (excesos de **cabida**).

E.

FACULTADES DOMINICALES: Conjunto de facultades que tiene el dueño o propietario del suelo, en relación con el uso y edificación de éste.

FACULTADES URBANÍSTICAS: Facultades que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria y que se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, aprovechamiento urbanístico, edificar y de edificación.

FEDATARIO PÚBLICO: Persona facultada para dar fe pública, dotando de certeza y exactitud contratos, **actos** y negocios **jurídicos**.

FIADOR REAL: El que hipoteca sus bienes a fin de responder de las deudas de un tercero.

FINCA MATRIZ: Solar o edificación de la que provienen las fincas o departamentos independientes constituidos a través de la obra nueva y división horizontal de la finca madre (matriz).

FUNDO INDIVISO: Fundo que, perteneciendo en propiedad dos o más personas, se encuentra dividido en cuotas ideales, no siendo susceptible de división.

G.

GARANTÍA PERSONAL: Los créditos garantizados en forma personal por el deudor son aquellos que deben satisfacerse en forma general sobre todos los bienes presentes y futuros del deudor, pero sin adscripción preferente de ningún bien del patrimonio del deudor a la satisfacción del importe del crédito. Asimismo, si los bienes del deudor salen del ámbito de su patrimonio, difícilmente va a poder hacerse pago con ellos el acreedor, salvo excepciones (ver acción revocatoria o pauliana).

GASTOS DE GESTIÓN: Son los producidos por la tramitación y gestión en Notaría, Registro de la Propiedad y Administración de Hacienda. Son efectuados por los profesionales de la entidad de que concede la hipoteca.

GRAVAMEN OCULTO: Cargas que presenta la finca o cosa vendida y que, ocultadas por el vendedor, existen en la cosa vendida al momento de la venta. Los gravámenes ocultos son cargas no conocidas de la finca y no manifestadas por el vendedor al vender la misma.

H.

HEREDAD: Es una expresión antigua empleada para referirse a las fincas rústicas.

HIPOTECA CON INTERÉS FIJO O VARIABLE: En el caso de un préstamo hipotecario se puede aplicar al principal un interés fijo o variable.

-Interés variable: El porcentaje subirá o bajará dependiendo de las fluctuaciones del mercado. Las medidas correctoras o el índice de revisión de intereses se fijará en el contrato y a su vez se reflejará en escritura pública.

-Interés fijo: Se pacta un porcentaje que siempre será el mismo independientemente de las fluctuaciones mercantiles.

HIPOTECAS LEGALES: Son aquellas establecidas de forma directa por la ley, y que sólo crean un derecho a exigir la misma a favor de determinadas personas.

I.

IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE: Imposición de un derecho sobre una finca o un bien de dominio público, a favor de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenece esa finca o bien.

IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS: Es el que grava los **actos** formalizados en escrituras públicas. En el caso de una hipoteca se calcula en importe según un porcentaje aplicado al valor escriturado.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI): Tasa municipal que graba la propiedad de una finca. Se paga anualmente y en función del valor catastral asignado a la finca.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE L VALOR DEL INMUEBLE VENDIDO: Impuesto de naturaleza municipal que grava el incremento de valor de los bienes inmuebles. Este incremento en caso de venta del inmueble debe quedar reflejado en escritura pública. Su cuantía dependerá de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio en que se encuentra y dentro del propio municipio su localización.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO. IVA: Impuesto indirecto estatal que graba las diferentes fases de la producción de un bien o la prestación de un servicio por el valor incorporado en cada una de esas fases.

IMPUESTO: Tributo exigido sin contraprestación, cuyo hecho imponible está causado por hechos de naturaleza jurídica o económica que revelan la capacidad económica del sujeto que los realiza.

INFORME URBANÍSTICO: En el caso de un inmueble es el que define su arquitectura, emplazamiento, entorno, trazado y definición de viales, accesos, aparcamientos, jardines, monumentos y mobiliario urbano; comunicaciones de superficie y subterráneas, servicios de agua-gas-electricidad y teléfono; proximidad a colegios, centros hospitalarios y bomberos; comercio, áreas de cultura, expansión o recreo.

INMATRICULACIÓN: Es el acceso por primera vez a las actas del registro de la propiedad de un inmueble. ha de ser siempre de dominio y puede darse el caso de que exista el inmueble antes de estar inscrito en el registro.

INTERDICTALES: Procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la protección del derecho de posesión. Estos procedimientos interdictales, sumarios y rápidos, son los siguientes: interdicto de retener y recobrar, interdicto de obra nueva y obra ruinosas, interdicto de adquirir, etc.

INTERÉS LEGAL DEL DINERO: Interés del dinero aprobado por el Banco de España. A falta de pacto, los intereses concedidos en vía judicial suelen ser los intereses legales del dinero aprobados por el Banco de España en fase de tramitación del proceso, e incrementado en dos puntos en fase de ejecución de la sentencia.

INTERÉS DE DEMORA: Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.

INTERMEDIACIÓN FINANCIERA: Actuación de las entidades bancarias que reciben los fondos que los ahorradores depositan en ellas para, posteriormente, prestarlos a los que necesitan financiación.

IPC: Abreviatura de Índice de Precios al Consumo.

L.

JUNTA DE COMPENSACIÓN: Sistema de actuación urbanística, por el que se da una importante participación de los propietarios, pues éstos, constituidos en junta de compensación, son los que, aportando los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización bajo la vigilancia de la Administración.

JUSTIPRECIO: Es el que se estima para una propiedad a expropiar, en el marco de un proceso expropiatorio, en base al acuerdo entre las partes implicadas y a la decisión de los Jurados de Expropiación Forzosa o de los Tribunales de Justicia.

L.

LANZAMIENTO: El lanzamiento es la fase final de un juicio de desahucio y tiene por objeto echar a una persona de su domicilio, lanzarla, sin prórroga o miramiento, tal como establece la Ley de Enjuiciamiento Civil.

LAUDEMIO: Es la cantidad de dinero (2% del precio de la venta, generalmente) que debe abonar el adquirente de una finca en la que se encuentra constituido un censo enfitéutico, al dueño de la misma, en

reconocimiento de la existencia del censo y del dominio directo del mismo sobre la finca.

LICENCIA URBANÍSTICA: Acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la posibilidad de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento..., previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planes de ordenación y el resto de la normativa urbanística.

LICITACIÓN: Acción de ofrecer precio por una cosa en una subasta.

LITIGIO: Expresión empleada para referirse a la existencia de un procedimiento judicial (también llamado pleito).

M.

MANCOMUNIDAD: Régimen jurídico de las obligaciones que afecta a deudores y acreedores cuando en una u otra posición jurídica existe una multiplicidad de personas. Este régimen implica el que únicamente podrá reclamarse a cada deudor la parte proporcional del crédito que le afecte y no la totalidad del mismo (a diferencia del régimen de solidaridad).

MARGEN O DIFERENCIAL: No es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base para actualizar las tasas de interés en los préstamos hipotecarios con interés variable. (Por ejemplo MIBOR + 0.5).

MEJORAS ÚTILES: Las mejoras útiles son aquellas que se realizan en la finca por el arrendatario, al objeto de mejorar las condiciones de disfrute de la misma. No son necesarias en el sentido de imprescindibles, ni de mero lujo o recreo, sino meramente útiles, al favorecer la forma de disfrutar la cosa arrendada.

MÍBOR: Es el promedio del precio o tipo de interés al que los Bancos y Cajas se prestan el dinero en el mercado monetario.

N.

NIF (NUMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL): Código que identifica a una empresa ante la administración de hacienda para el pago de sus obligaciones tributarias.

NOTA REGISTRAL: Certificado oficial emitido por el titular del Registro de la propiedad sobre las circunstancias concretas de esa vivienda.

NOTARÍA: El notario certifica la operación y podrá ser elegido libremente por el solicitante entre los que operan en la plaza de la finca hipotecada o del domicilio del solicitante. Se consideran como gastos de notaría:

1. -Los que se producen por el otorgamiento de la escritura del préstamo hipotecario. Estos aranceles tienen como base imponible lo que se denomina "responsabilidad hipotecaria" aplicándose un porcentaje de la tarifa establecido legalmente sobre esta base.
2. -Importe de los folios utilizados y de las copias expedidas, el cual está asimismo establecido de forma legal.

NOVACIÓN: Cambio en el plazo o en el tipo de interés pactado o ambos.

NUDO PROPIETARIO: Cuando en el derecho real de usufructo se disocia el uso y la propiedad de la cosa, al usufructuario se le concede el uso y disfrute de la misma (el derecho a aprovecharse, gestionar y explotar económicamente la misma), y al propietario de la cosa, el simple título de tal y, como tal, se le denomina nudo propietario. Se excluye al propietario de todo derecho de aprovechamiento de la cosa.

O.

OPCIÓN DE COMPRA: Es similar a la señal o arras, se paga una cantidad por adelantado. Conviene pactar de antemano sin el dinero entregado por el comprador en concepto de opción se incorporará o no al precio final en caso de que la operación de compraventa se lleve a cabo.

ORDENANZAS: Las ordenanzas son disposiciones con carácter general dictadas en el ámbito de las Administraciones públicas y dirigidas a los ciudadanos, en virtud de las que se reglamentan algunos aspectos propios del ámbito de su competencia.

OFERTA VINCULANTE: Es el documento con una vigencia mínima de 10 días y que debe concretar hasta el último detalle de todos los elementos del préstamo hipotecario, como son: Importe y forma de entrega del préstamo, Amortización: número de cuotas, periodicidad de pago, importe y fecha de pago de la primera y última cuota, condiciones en caso de amortización parcial, Interés: Nominal, si es fijo, variable y en este último caso, cómo, cuándo y en función de qué índice de referencia varía y el diferencial que se aplicará-Comisiones: Comisión de apertura y de cancelación total o parcial,

Otros gastos que corren a cargo del prestatario: tasación, aranceles notariales y registrales, etc. TAE(Tasa Anual Equivalente).

P.

PACTO DE RETRO: El pacto de retroventa o retracto convencional es aquel que se produce cuando el vendedor se reserva en el contrato de compraventa el derecho a recuperar la cosa vendida mediante la entrega del precio, gastos del contrato, gastos necesarios y útiles hechos en la cosa.

PARCELA: Porción de suelo urbano edificable.

PARTES: Las personas que intervienen en el contrato y firman el mismo.

PENALIZACIÓN POR MORA: En el caso de hacer frente a al deuda después de la fecha del vencimiento se añade a los intereses un porcentaje por pagar más tarde de la fecha pactada.

PERIODICIDAD: Es la frecuencia con la que pagará las deudas. Es recomendable que coincida con la periodicidad de los ingresos.

PERIODO DE CARENIA: Periodo intermedio entre la calificación definitiva y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o adjudicación. Periodo por el que se difiere o dilata el plazo de amortización.

PERMUTA: La permuta es la cesión de cosa por cosa. Es la translación de un sujeto a otro de una cosa por otra. No hay dinero o precio en el intercambio, sino simplemente un cambio de un objeto por otro.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: Instrumento de planeamiento general que clasifica el territorio del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. El Plan General ha de contener un Plan de Actuación y un Estudio Económico Financiero de evaluación de las actuaciones de desarrollo del Plan.

PREARIO: Modalidad de comodato en el que el concedente de la cosa prestada no ha fijado plazo de duración del uso. De esta forma, dicho concedente se reserva la facultad de terminar cuando quiera el préstamo y exigir del precarista (concesionario) la devolución de la cosa.

PRECIO DESCOMPUESTO: Valor económico de la ejecución material de una unidad de obra que incluye materiales, los rendimientos de la mano de obra de plantilla considerados como medios y los medios auxiliares requeridos para su realización, que permite, por adición, calcular el coste de construcción de un

edificio.

PREDIO: Finca. Inmueble.

PRESTATARIO: Persona titular del préstamo. Que asume todas las obligaciones y adquiere los derechos del contrato que firma con la entidad financiera (prestamista).

PLAZO DE AMORTIZACIÓN: es el tiempo que se establece en el préstamo para su total devolución.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO: Cantidad de dinero concedida generalmente por una entidad bancaria, a una persona física o jurídica, con la garantía de un bien inmueble.

PRINCIPAL: Cantidad prestada por la entidad bancaria, sin contar los intereses.

PROMOTOR: Persona física o jurídica que decide programa y financia las obras de edificación. Los recursos pueden ser propios o ajenos. En este concepto se incluyen los propietarios que construyen en beneficio propio, a las comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas.

PROPIEDAD DEMANIAL: Propiedad perteneciente al estado, propiedad pública.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Régimen jurídico instaurado para regular las relaciones jurídicas que se dan entre los distintos copropietarios de un inmueble en el que cada propietario dispone en exclusiva de un derecho de propiedad sobre los elementos arquitectónicos situados en el interior de su piso, y de un derecho de copropiedad sobre el conjunto de elementos comunes que componen el inmueble. Se estructura en este régimen de propiedad las relaciones jurídicas de los propietarios de un inmueble dividido por pisos.

R.

RANGO REGISTRAL: Expresión empleada para referirse a la preferencia que tienen las inscripciones de las actas de los libros del Registro de la Propiedad.

RECURSO DE ALZADA: Recurso administrativo que se interpone ante el órgano superior jerárquico del que dictó la resolución recurrida, siempre que ésta no ponga fin a la vía administrativa.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Oficina pública que tiene la obligación de llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de su demarcación: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

REGISTRO MERCANTIL: Oficina pública que tiene la obligación de llevar los libros oficiales en los que consten las circunstancias de una empresa: creación, domicilio y razón social, capital, constitución, estatutos, representante legal y demás circunstancias que afecten a la vida de la empresa o sociedad, así como su desaparición.

REMATE: El remate es el precio final alcanzado por la cosa subastada. Precio de adquisición.

REPARCELACIÓN: Operación urbanística dentro del sistema de cooperación, consistente en la extinción de las antiguas fincas registrales y en la creación de otras nuevas, con mantenimiento de las mismas titularidades, en virtud de la técnica de subrogación real, con afección de las fincas resultantes al pago de los gastos inherentes al sistema, y concesión obligatoria de los terrenos correspondientes a favor del órgano actuante.

RESPONSABILIDAD: Obligación de hacer frente a la deuda o a sus consecuencias en el caso de impago.

RETRACTO: Derecho de adquisición preferente que determinadas personas pueden ejercitar dentro de un plazo señalado por la ley para adquirir una cosa, una vez que ésta ha sido transmitida a otra persona.

REVERSIÓN: Derecho real de administrativo de adquisición a favor del expropiado, en cuya virtud al propietario que se privó de una finca por razones urbanísticas puede recobrar la propiedad, si no se realiza la ordenación urbana que justifique la privación.

S.

SEDE SOCIAL: Localización física de la empresa: su dirección y donde desarrolla su actividad principal o el lugar donde tiene centralizados sus servicios o recursos.

SEGURO DE AMORTIZACION DE PRÉSTAMO: Póliza que garantiza en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario el importe del préstamo de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo. Eximiendo de responsabilidad al resto de los prestatarios o a los herederos del mismo y liberando la garantía de la finca en el caso de préstamos hipotecarios.

SEGURO MULTIRIESGO DEL HOGAR: Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. En este caso de tener un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda, ésta debe estar cubierta por un seguro contra incendios por el valor de la construcción de la misma.

SEGREGACIÓN DE FINCA: Separación de una parte de una finca, para formar por sí sola una independiente.

SEÑAL: Ver arras.

SERVIDUMBRES: Carga o gravamen que se impone sobre un bien inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro bien inmueble (predio dominante), de una persona o de una comunidad distinta del propietario.

SOLAR: Parcela urbana con características particulares, definidas por la Ley de Suelo y las figuras de planeamiento que afecten al terreno.

SUBARRENDAR: Acción de ceder la vivienda que se ocupa. Si el subarriendo es parcial implica la cesión de una parte de las habitaciones de la vivienda a un tercero, con derecho a uso de los servicios comunes de la casa o piso.

SUBROGACION: Existen dos conceptos distintos:

1. -Acción por la que el comprador de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona por razón de un préstamo anteriormente concedido con una garantía de dicha finca. Es una acción muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción.
2. -También se conoce como el hecho jurídico de sustitución del acreedor hipotecario, es decir, el caso en que el prestatario cambia su préstamo a otra entidad financiera que le mejora sus condiciones de tipo de interés.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Suma de las diferentes superficies contando el grosor de las paredes, y a veces los balcones, galerías y/o patios y los conductos de ventilación.

SUPERFICIE ÚTIL: Suma de las diferentes superficies de la vivienda sin tener en cuenta el grosor de las paredes. Tampoco se cuentan balcones o galerías.

SUELO DE NATURALEZA URBANA: Suelo que según la Ley reguladora de Haciendas Locales y la normativa técnica de valoración catastral, tiene consideración de suelo urbano a efectos del Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI).

T.

TANTEO: Derecho que la ley otorga a una persona para adquirir alguna cosa, con preferencia a otro sujeto, y por el mismo precio.

TASA: Tributo cuyo hecho imponible consiste en la prestación de servicios o realización de actividades por el derecho público que se refieran, afecten o beneficien al sujeto pasivo. Debe cumplir las siguientes condiciones: sean obligatorias para el sujeto pasivo y no puedan ser realizadas por el sector privado.

TÍTULOS DE PROPIEDAD: Certificados públicos y/o privados que acreditan el carácter de propietario de la persona que los ostenta.

TRANSMISIÓN DE DOMINIO: Transmisión de la propiedad de la cosa expropiada a la administración o a un particular.

U.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: Ámbito de gestión en suelo urbano que fija el planeamiento general y que permite la distribución de cargas y beneficios resultantes de su ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: Ámbito territorial delimitado dentro de las áreas de reparto, para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos, conforme a lo establecido por la legislación urbanística vigente.

V.

VALOR CATASTRAL: Valor establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicas, para el cálculo del valor catastral a efectos impositivos. Relacionado con la valoración fiscal.

VALOR URBANÍSTICO: Valor basado en el aprovechamiento urbanístico del que el suelo es susceptible, en función del planeamiento que le afecta.

VENCIMIENTO: Fecha a partir de la cual es exigible el pago de una cantidad de dinero.

VÍA DE APREMIO: Trámites empleados para la realización del crédito por el acreedor ante la falta de pago del deudor. La vía de apremio consiste en el embargo de los bienes del deudor, y en su realización mediante subasta pública, al objeto de hacerse pago el acreedor con el precio del remate obtenido de la misma.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO: Se aplica a situaciones que pueden coartar, viciar o anular el libre consentimiento de una de las partes: Dolo (maquinaciones o insidias para inducir a una persona a tomar una decisión que no tomaría en otras circunstancias), negligencia o culpa. Estas circunstancias están reguladas por el derecho civil, y su demostración puede provocar la nulidad o anulación de un contrato.

VIVIENDA HABITUAL: Edificación que constituya el lugar de residencia de manera continuada durante un plazo de al menos tres años.

Propietario Ausente

El propietario puede ser ausente al rentar o adquirir una propiedad. Sí, sabemos que puede sonar extraño, pero no nos engañemos: es de lo más común que hay. Pues significa que el dueño de la propiedad no habita en el lugar en venta o renta, ni ocupa espacio dentro del domicilio.

Cláusula de Aceleración

Esta cláusula se incorpora normalmente en los contratos hipotecarios, pues es la manera mediante la cual los bancos se aseguran de que sus hipotecados paguen a tiempo. En el caso de no hacerlo, podrían exigir el pago adelantado del préstamo. Sin embargo, en una negociación entre cliente y agente o particular, es del todo común encontrar esta sección en un contrato de arrendamiento. El objetivo es el mismo: asegurarse de que el inquilino deposite sus rentas en el plazo estipulado.

Enajenación

Al adquirir una propiedad, la enajenación se refiere a la acción que permite al antiguo dueño ceder los derechos del inmueble al nuevo propietario. Por eso mismo, existirá una escrituración nueva en el momento de la compra, porque el nuevo propietario debe aceptar los derechos y obligaciones de su nueva residencia. En cambio, cuando se escucha la frase "la casa está enajenada por hacienda", significará que la vivienda ha sido embargada.

Amortizar

Un corredor puede amortizar pagos cuando que se le adelanta la suma del arrendamiento o compra. Es un método que puede beneficiar al inquilino al rentar una propiedad, ya que al pactar el adelanto de los pagos podrá ahorrar económicamente. En el caso de una hipoteca, amortizar pagos reducirá el interés que se genera por el préstamo.

Gravamen

En el sector inmobiliario hace referencia al impuesto sobre la propiedad que se desea vender o comprar. Puede ser un impuesto por uso de suelo o de escrituración.

Valuador

Cuando quieras vender tu casa es probable que el agente te mencione que necesitas un valuador para fijar su precio. ¿Y qué es un valuador? Pues es precisamente aquella persona que se encargará de estimar el costo de tu casa dependiendo de varios factores: la ubicación, la condición física y geográfica de la propiedad, los estándares del mercado... No todo el mundo puede ser valuador. ¡Faltaría más! Tu asesor inmobiliario debería asegurarse de que dicha persona tenga el certificado expedido por la Unidad de Valuadores de México.

Tasa de Capitalización

El agente de bienes raíces te lo suele mencionar para que lo tengas en cuenta si deseas vender o rentar tu propiedad en un futuro. Se trata de un cálculo de riesgo comercial que se lleva a cabo al invertir en una vivienda, indicando los gastos que se realizan al adquirirla. Cuanto más alta sea esta tasa, más rentabilidad tiene la residencia como objeto de valor.

Colateral

Cuando se utiliza la palabra colateral en una negociación inmobiliaria solamente puede indicar una cosa: es el bien que se deja en garantía en caso de no poder cubrirse con un acuerdo o monto a pagar. En un crédito es lo que se deja como "prenda", avalando tu capacidad de pago. Como norma general, lo suele hacer directamente la persona que solicita el préstamo o alquiler.

Con este diccionario de términos inmobiliarios pretendemos que puedas sentirte más familiarizado con un vocabulario enrevesado donde los haya. Y ésta ha sido solo una primera entrega, pues el sector está tan lleno de conceptos complejos que nos veremos obligados a desentrañar el significado de los que hemos dejado en el tintero. Traduciremos este embrollo.