

Cuestiones jurídicas prácticas y temas bancarios







#### SITUACIÓN ACTUAL

- 2020: año con menor tasa de emancipación juvenil de las últimas dos décadas (15,8%).
- Los menores de 30 años no pueden comprar ni alquilar vivienda en solitario en ninguna región sin comprometer su economía.
- Precios de vivienda (alquiler y compra) > ingresos económicos.
- Banco de España: perspectivas laborales deterioradas (aún más por la COVID-19).



## PRINCIPALES PROBLEMAS





- Poca capacidad económica por desempleo o empleo temporal y precario.
- Incertidumbre sobre el futuro.
- Cada vez más años de formación.
- Alto precio de la vivienda.
- Desconocimiento financiero y jurídico.



# PASOS PARA INDEPENDIZARSE

Vivir solo es tomar decisiones

1

## Asegurarse de tener medios suficientes

• Reflexión.

• Ahorro previo.





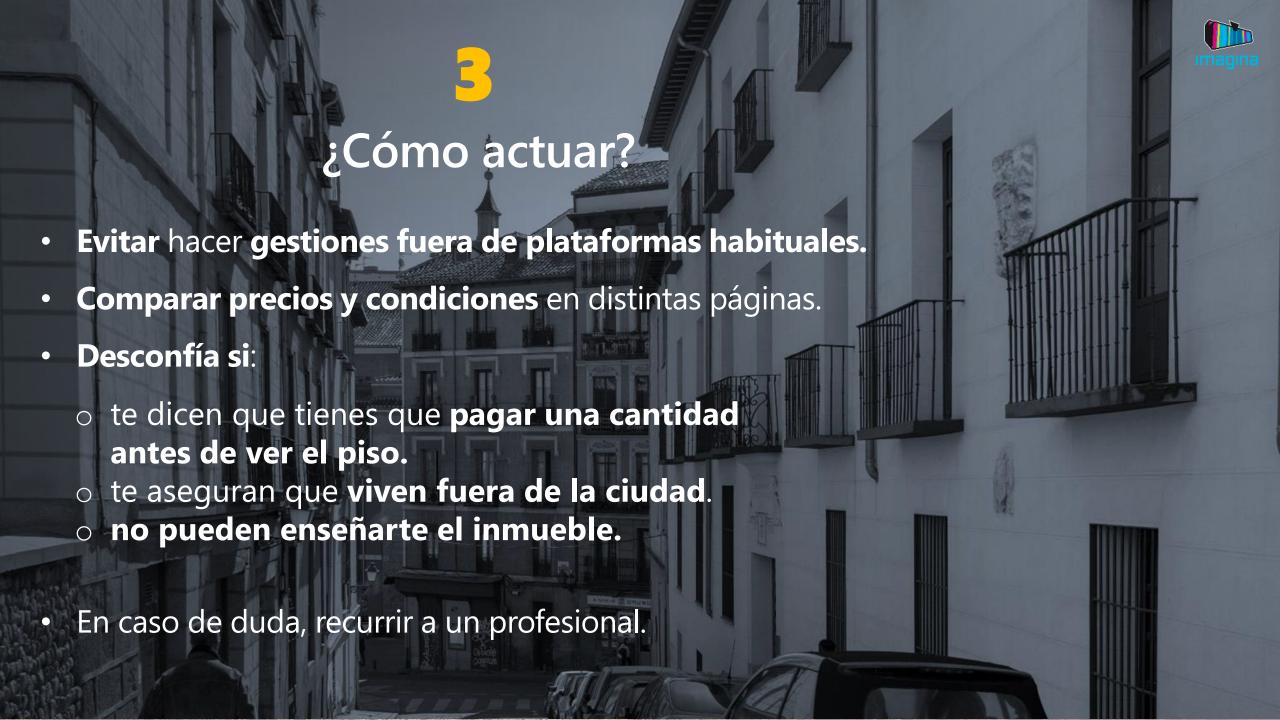


#### Búsqueda de vivienda

Precaución: posibles estafas.

- El ausente.
- El que dice ser el titular de la vivienda no lo es.
- Ocultación de cargas pendientes de la vivienda.

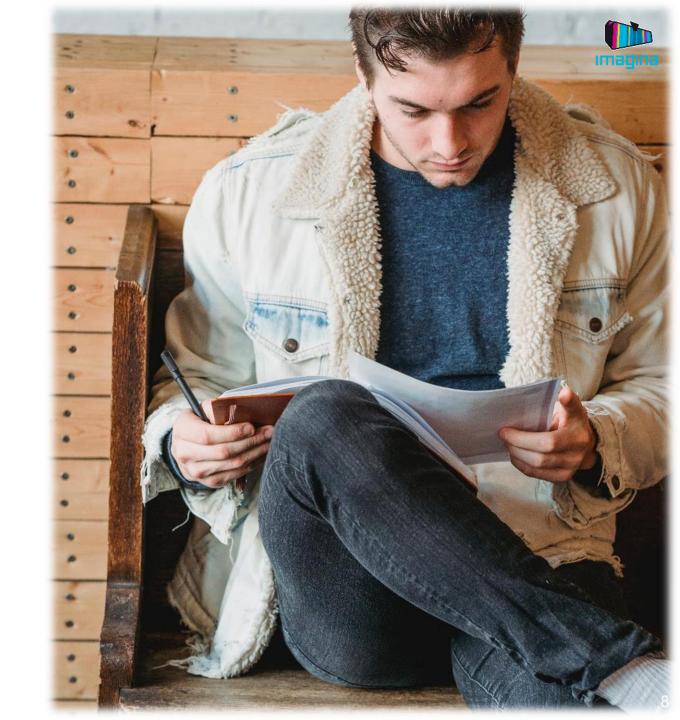






### Controlar aspectos técnicos

- Leer y comprender el contrato en su totalidad.
- Verificar que todo funciona (electrodomésticos, por ejemplo).
- Informarse sobre el lugar.
- Conocer bien la factura (luz, gas, etc) y planificar gastos:
  - Gastos fijos (cuota de alquiler, hipoteca, etc).
  - Gastos libres (ocio).
  - Gastos hormiga.
  - o Gastos imprevistos.





# FORMAS DE INDEPENDIZARSE



¿Cómo me puedo independizar?

1

Alquiler de habitación o vivienda

2

Compra de vivienda



#### Importante: la ley española.

- Regulado en la LAU y CC.
- No obstante, el acuerdo entre las partes, respetando unos mínimos, prima.



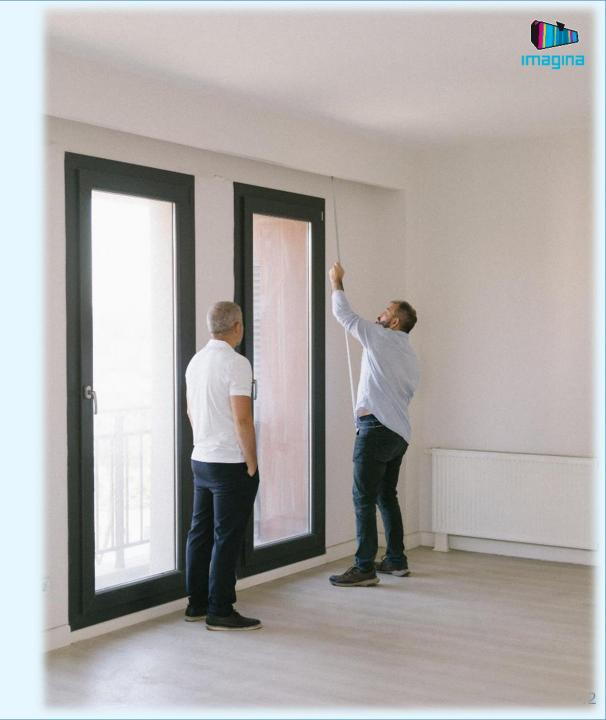
# INDEPENDENCIAA TRAVÉSDEL ALQUILER



## ALQUILER DE VIVIENDA

• ¿En que consiste?

Duración









### ALQUILER DE HABITACIÓN

- Habitual en grandes ciudades.
- ¿En que consiste?
- Duración.



## ASPECTOS ESENCIALES DE UN CONTRATO DE ALQUILER

- Identificación de las partes.
- Objeto del alquiler (identificar claramente lo que se alquila).
- Duración.
- Renta a pagar.
- Establecer un inventario.
- Quien debe pagar las diferentes reparaciones (obras de conservación y pequeñas reparaciones).
- Causas de resolución del contrato.
- Diferencia entre fianza y garantía.



# COMPRA DE VIVIENDA: LA HIPOTECA



### ASPECTOS ESENCIALES DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

- Identificación de las partes (comprador y vendedor).
- La cosa objeto de la compraventa (vivienda).
- Precio.
- Establecer un inventario.
- ¿Es importante elevar ante notario el contrato? → Mayor seguridad jurídica.
  - Para que se pueda inscribir.
  - Para poder solicitar un préstamo hipotecario.







- Tipos de Hipoteca.
  - Variable.
  - o Fija.
  - o Mixta.
- TIN y TAE ¿Qué son?
- La importancia del plazo.







- Impuestos a cargo del comprador y otros gastos.
  - Escritura pública en la notaría.
  - Inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Impuestos: depende si es obra nueva o de segunda mano (IVA, ITP).



- ¿Qué paga el vendedor?
  - Plusvalía Municipal.
  - o IAJD.





- Requisitos que se suelen pedir por parte de los bancos:
  - Ingresos para hacer frente al préstamo.
  - Ingresos estables y recurrentes.
  - Ahorros para hacer frente al 30 % de la operación.
  - o Edad.
  - Tipo de vivienda.







- Aspectos importantes a la hora de pedir una hipoteca:
  - No hay obligación de abrir una cuenta vinculada al préstamo hipotecario.
  - Controlar si la compañía que presta está sujeta a la supervisión del Banco de España.



# AYUDAS ACTUALES A LA VIVIENDA





• De carácter nacional: Plan estatal de vivienda 2018-2021 (Programa de ayuda a los jóvenes).

 En la Comunidad de Madrid: Plan Vive y Plan Alquila.

