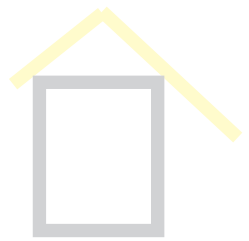




MANUAL DE PROTOCOLO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DEL COLECTIVO DE DISCAPACITADOS

MANUAL DE PROTOCOLO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DEL COLECTIVO DE DISCAPACITADOS



**Edita:**

Aspaym Toledo
Hospital Nacional de Paraplégicos de Toledo
Bajos s/n
Apdo. de Correos 586
45080 Toledo
Tel. 925 253 116 / 925 255 630
Fax. 925 253 116
e-mail: aspaymtoledo@aspaymtoledo.org

Depósito Legal TO-656-2010

Autora:

María C. Muela Martín

Diseño y maquetación:

Alberto Hernández Muñoz

4º Edición:

Diciembre 2010





MANUAL DE PROTOCOLO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DEL COLECTIVO DE DISCAPACITADOS

PRÓLOGO

Desde Aspaym Toledo, los años que llevamos trabajando con el colectivo de discapacitados nos han permitido ver como, en algunos casos, el acceso a la vivienda resulta muy complicado debido a diferentes causas: dificultad de inserción al mercado laboral, falta de recursos económicos, problemas de accesibilidad, etc.

Dado que, creemos, que la inversión en una vivienda supone uno de los mayores desembolsos que los consumidores tenemos que realizar, hemos elaborado este manual. Si bien, desde nuestra posición queremos dejar claro que no se ha inventado nada nuevo, simplemente hemos recopilado toda la información más relevante que desde los organismos públicos y a través de la legislación se nos facilita a cualquier persona.

Por todo ello, debemos entender y usar este manual como una recopilación de información en materia de vivienda dirigido a nuestro colectivo, discapacitados físicos, con movilidad reducida.

No obstante, si desea más información puede dirigirse a:

ASPAYM TOLEDO
HOSPITAL NACIONAL DE PARAPLEJICOS
DE TOLEDO
Bajos s/n
Teléfono 925 25 31 16



ÍNDICE



1. QUÉ DEBEMOS SABER SI VAMOS A COMPRAR UNA VIVIENDA

1.1 TIPOS DE COMPRA	6
1.2 QUÉ PASOS HAY QUE REALIZAR	7
1.3 TIPOS DE CONTRATO	18
1.4 ESCRITURA PÚBLICA	21
1.5 PRÉSTAMO HIPOTECARIO	26

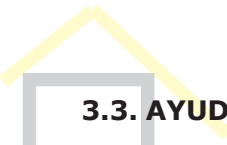
2. VIVIENDAS PROTEGIDAS

2.1 TIPOS	29
2.2 REQUISITOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	31

3. AYUDAS A LA VIVIENDA PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO.

3.1 AYUDAS AL ALQUILER PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO	32
3.2. AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS NUEVAS PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO	33





3.3. AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDAS USADAS PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO ..44

3.4. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD 45

3.5. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD 46

4. ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA PARA USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

4.1 NORMATIVA EN CASTILLA LA MANCHA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD 44

4.2 LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS 45

4.3 LA ACCESIBILIDAD EN CASA 48

4.4 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN COMUNIDADES DE VECINOS 54

5. AYUDAS A LA ADAPTACIÓN DE UNA VIVIENDA 63

6. LEGISLACIÓN SOBRE VIVIENDA 64

7. DIRECCIONES DE INTERÉS 66

8. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN 76



ACCESO A LA VIVIENDA DEL COLECTIVO DE DISCAPACITADOS



Con este título, iniciamos el contenido de este pequeño “manual” explicativo acerca de los trámites y procedimientos que cualquier consumidor que se encuentre en situación de comprar o alquilar una vivienda debe conocer. Pero como entidad dedicada al colectivo de discapacitados físicos, nos preocupa en igual medida, no sólo, la compra o alquiler de una vivienda sino el acceso real y físico, que las personas con movilidad reducida afrontamos día a día.

1. QUÉ DEBEMOS SABER SI VAMOS A COMPRAR UNA VIVIENDA

Dado que la adquisición de una vivienda supone una de las inversiones más grandes que cualquier consumidor tiene que realizar a lo largo de toda su vida, es recomendable conocer todos los trámites y procedimientos que deben realizarse.

1.1. TIPO DE COMPRA:

Podemos encontrar tres opciones.

- ☐ **Vivienda sobre plano**
- ☐ **Vivienda nueva ya construida**
- ☐ **Vivienda de segunda mano**





Anotar, además que las **viviendas nuevas** pueden ser de dos clases **Viviendas protegidas o Viviendas libres**, nos referimos a las primeras cuando hablamos de aquellas a las que la administración beneficia con subvenciones, siempre contando con unos requisitos y características; en las segundas, hablamos de viviendas que al no ser protegidas no deben cumplir los requisitos de las primeras.

1.2 QUÉ PASOS HAY QUE REALIZAR:

Una vez tenemos elegida nuestra futura vivienda, no debemos dejar que las dificultades a la hora de comprender algunos términos en materia de vivienda permitan dejar determinados aspectos de lado, ya que son de suma importancia. Además, como consumidores existen determinados derechos que nos protegen.

□ Conocer los datos relativos a nuestra vivienda

*"Cuando el comprador quiere comprar una vivienda a un empresario promotor, debe tener en cuenta que este último, está sujeto a unas **obligaciones de información y publicidad**. Toda oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta de viviendas tiene que ajustarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda. En todo caso, deberá expresarse si se trata de una vivienda en construcción o si la edificación se ha concluido.*

*Las condiciones que se ofrecen al comprador por medio de la **publicidad**, son exigibles al vendedor, a pesar de que después no figuren en el contrato celebrado. Se trata de condiciones relacionadas*



con los datos de la vivienda o características de la construcción, la ubicación, servicios e instalaciones de la vivienda y condiciones de adquisición y pago de la misma.”



□ **Situación de nuestra vivienda en el Registro de la Propiedad**

Con anterioridad a cualquier pago o posible firma de contrato, debemos verificar la **situación de la vivienda** que vamos a adquirir, ya que, no resultaría nada agradable encontrarse entre otras cosas, por ejemplo, con un embargo. Para realizar esta comprobación hay que **acudir al Registro de la Propiedad** de nuestra zona y solicitar una “**nota simple informativa**” que nos va a informar sobre la situación del inmueble (descripción de la finca, referencia catastral, titulares de la finca, y cargas y gravámenes de la misma). Además podemos solicitar una “certificación con información continuada”, que nos dará información durante un tiempo determinado sobre cualquier alteración que afecte a la vivienda mientras se lleva a cabo la operación de compraventa.

□ **Situación urbanística de la finca**

También puede solicitarse una copia de la **Licencia municipal de Primera Ocupación** al vendedor o al Ayuntamiento donde esté ubicada la vivienda para comprobar que se ha construido sobre un suelo considerado legal.





□ Situación del vendedor de estar al corriente de pagos

Resulta adecuado obtener del vendedor el último recibo del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, (recibo de contribución), así como un certificado del Presidente o Administrador de la Comunidad que confirme que no existen deudas, ya que si se realiza la compra los impagos recaen en el comprador.

□ Información que nos deben facilitar

El **promotor** debe tener a disposición del público una serie de datos y documentos. Los **datos informativos** se refieren a:

- Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, datos de la inscripción en el registro mercantil de la empresa.

- Propiedad del solar o suelo y su situación urbanística.

- Licencia de obras.

- Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la propia vivienda. Descripción y trazado de todas las instalaciones, como la electricidad, el agua, garantías de las mismas y medidas de seguridad contra incendios del inmueble

- Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil o real aprovechable, (suelen ser un 85 o 90 % de la superficie construida), y descripción general del edificio en el que se encuentra, zonas comunes y servicios accesorios.

- Materiales empleados en la construcción de las viviendas, detallados en una memoria de calidades. El comprador debe pedir a la empresa





constructora que le firme o selle la memoria de calidades y que ésta sea lo más detallada posible.

- Instrucciones sobre el uso y conservación de aquellas instalaciones que exigen algún tipo de conocimiento especial, así como sobre la evacuación (salida) de la vivienda en caso de emergencia.

- Datos de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad. Si la vivienda no está inscrita tiene que indicarse.

- Precio total de la vivienda, de los servicios accesorios con los que cuenta y la forma de pago.

- Fecha prevista de entrega.

□ **Documentación que nos deben facilitar**

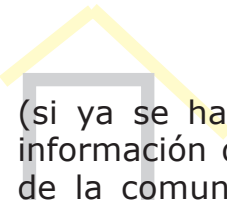
El **promotor** está obligado a facilitar a los compradores de una vivienda los siguientes **documentos**:

- Copias de las autorizaciones y licencias legalmente exigidas para la construcción y ocupación de las viviendas, como licencias de obra, de edificación, cédula urbanística y licencia de primera ocupación y la cédula de habitabilidad.

En la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, se suprime la cédula de habitabilidad como documento necesario para reconocer la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda, así como el trámite de informe previo de habitabilidad de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Política Territorial para la obtención de licencias de obra, uso u ocupación de inmuebles destinados a vivienda.

- Estatutos de la comunidad de propietarios,





(si ya se han aprobado por la promotora), así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad, siempre que la comunidad esté en funcionamiento. También tiene que aportar un extracto de las cuentas de la vivienda, acreditando que la comunidad no tiene deudas anormales y señalar cuál es el importe de las cuotas mensuales.

- Documentación informativa sobre la forma de pago de todos los impuestos que graven la propiedad, como el Impuesto de Bienes Inmuebles. (I.B.I.)

- Documentación informativa sobre la forma en que está previsto documentar el contrato, (con las condiciones generales y especiales) haciendo constar por escrito, expresa y claramente: Que el consumidor (comprador), no tiene que soportar los gastos previos, que corresponden al vendedor; que el comprador tiene derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública; y el derecho del comprador a elegir el Notario.

- Si la vivienda no está totalmente edificada, se tiene que hacer constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

Como compradores debemos guardar la documentación que se nos faciliten para poder exigir y probar nuestros derechos.

El **vendedor particular**, que no es empresario o profesional de la construcción, promoción o intermediación de viviendas, no tiene obligación legal de suministrar esta información, aunque sí que es conveniente que le solicitemos algunos de estos datos: Estatutos de la Comunidad, plano de la vivienda y



servicios, descripción general del edificio, memoria de materiales empleados, datos de inscripción del inmueble en el registro de la propiedad, entre otros, que se puedan valorar.



□ El precio de nuestra casa

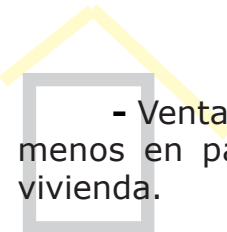
Debemos pedir que se nos facilite el **precio de venta y condiciones de pago** de forma detallada, recopilando los datos relativos: al precio total de venta y los impuestos; si existe aplazamiento en el pago, indicar el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar; los medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas; cuando el consumidor asuma alguna operación de crédito del vendedor, con garantía sobre la propia vivienda, se verificará, su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria de nuestra vivienda; dejar constancia de los pagos que realizamos para que puedan ser deducidos del importe total.

En relación al **pago del precio**, el comprador, está obligado a pagar el precio del inmueble vendido, en el tiempo y lugar fijados en el contrato y, si no se hubiera fijado, en el tiempo y lugar en que se entregue el inmueble vendido.

Normalmente el pago de la vivienda y la entrega de llaves se realiza de forma simultánea. Sin embargo, la venta puede realizarse de las siguientes formas:

- Venta al contado. El precio se paga de forma simultánea a la entrega de la vivienda.
- Venta a crédito. El pago se realiza en un momento posterior a la entrega.





- Venta con pago anticipado. El precio se abona, al menos en parte, con anterioridad a la entrega de la vivienda.

En la compraventa de vivienda en la que el pago sea aplazado o diferido, el vendedor suele exigir al comprador garantía para el cumplimiento de su obligación. Las principales **garantías del pago del precio** pueden ser:

1.- Garantías convencionales:

- a)** Arras.
- b)** Cláusula penal.
- c)** Hipoteca.
- d)** Condición resolutoria expresa.
- e)** Pacto de reserva de dominio.
- f)** Fianza.

2.- Garantías legales:

El vendedor puede suspender la entrega si, después de realizada la venta, se descubre que el comprador es insolvente.

3.- Si la vivienda ha sido entregada, el vendedor puede resolver el contrato cuando:

a) Tiene fundado motivo para temer la pérdida del inmueble y del precio.

b) Si se produce incumplimiento efectivo por parte del comprador, pese a que el vendedor le haya



requerido previamente para que cumpla.



□ **Gastos e Impuestos: quién debe asumirlos**

Los **gastos** más importantes que existen en la compra de una vivienda son:

- Los gastos de escritura (notaría). Los gastos de otorgamiento de la escritura pública de compraventa corresponden al vendedor, los de la primera copia y posteriores a la venta, serán de cuenta del comprador, a menos que las partes pacten otra cosa.

- Gastos de Inscripción en el Registro de la Propiedad. Este gasto tiene que pagarlo el comprador, pues se considera un gasto posterior a la compra.

- Gastos de cancelación de gravámenes (hipoteca, condición resolutoria, etc.). Si no se dice nada en el contrato y el comprador no se hace cargo de ellos, tiene que pagarlos el vendedor, ya que son anteriores a la venta.

- Los gastos de preparación de titulación (como la declaración de obra nueva, propiedad horizontal, hipoteca para financiar la construcción, etc.) tienen que ser afrontados por el vendedor. Si el comprador se hace cargo de la hipoteca del vendedor, asume los gastos de cancelación de la hipoteca. En la práctica, muchas veces no se da la posibilidad de no subrogarse.

- Los gastos comunes, es decir, los gastos de la Comunidad de Propietarios del último año, así como los de la parte correspondiente a la anualidad del año en que se produce la compra, tiene que pagarlos el que fue dueño cuando se ocasionaron. No obstante, al nuevo propietario le conviene pagarlos pues si no se pagan, le pueden llegar a embargar el piso. No





obstante, posteriormente está en su derecho de reclamárselos al anterior propietario.

- Los gastos derivados de errores o defectos administrativos, bancarios o de domiciliación de pagos, tiene que pagarlos el vendedor, siempre que no sean imputables a una negligencia (culpa) del comprador.

A pesar de lo dispuesto anteriormente, y que la ley establece que unos gastos corresponden al comprador y otros al vendedor, se admiten los pactos celebrados entre el comprador y el vendedor que los alteren. Cada parte, debe procurar que la otra no le imponga los gastos que por ley le corresponden.

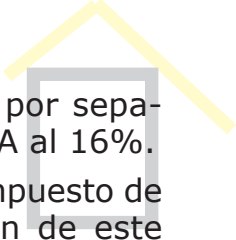
Para poder inscribir la compra de la vivienda en el Registro de la Propiedad, se tiene que elevar el contrato privado a escritura pública ante Notario, y **liquidar los impuestos** a que está sujeto el acto que se documenta. El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grava la compraventa, tiene un importe que depende de si la vivienda que se compra es de primera o de segunda mano.

- En el caso de la compraventa de viviendas de nueva construcción, que se compra a un promotor o de primera mano, la transmisión como operación empresarial habitual está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que debe pagar el comprador directamente al vendedor, el que posteriormente debe ingresarlo en la Hacienda Pública.

El tipo general de este impuesto es el 7%.

- Si usted compra una plaza de garaje junto con la vivienda, también tiene que pagar el IVA al





mismo tipo. Si la compra del garaje se hace por separado, se tiene que pagar el tipo general del IVA al 16%.

- Además, el comprador debe pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La liquidación de este impuesto se puede hacer por medio de un Notario, por medio de un gestor colegiado, o por el interesado personalmente.

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados por el otorgamiento de la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene que satisfacerlos el comprador de la vivienda, aunque en el contrato puede pactarse que sea el vendedor el que asuma el pago de los impuestos. Entonces se estará a lo que las partes hayan pactado libremente.

Además, debe liquidarse el Impuesto de Bienes inmuebles que está a cargo del propietario del piso al 1 de enero del año de la compra, a no ser que se haya pactado otra cosa.

El impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía) también debe pagarlo el dueño del inmueble. Frente al Ayuntamiento el responsable es el propietario, si bien en el contrato puede pactarse que el comprador asuma el pago.

Cuando se compra un **piso de segunda mano**, son diferentes los gastos, impuestos o tributos que deben asumir las partes.



En cuanto a los **gastos**, deben tenerse en



cuenta las diferentes tasas por información e inscripción en el Registro de la Propiedad, gastos de escrituras y Notario, plusvalías (incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana), impuesto de transmisiones patrimoniales, así como cualquier otro gasto adicional, como pueda ser el de escritura de hipoteca, comisiones y gastos bancarios, seguros del inmueble, etcétera, que en su caso se puedan originar.

Hay que tener en cuenta, que si comprador y vendedor no acuerdan otra cosa, los gastos anteriores a la compra de la vivienda se distribuirán de la siguiente forma:

VENDEDOR: Gastos de cancelación de hipoteca, de comunidad de propietarios, de IBI (Contribución), de escritura de compraventa en 85% aproximadamente de los Honorarios del Notario, y la comúnmente llamada Plusvalía.

COMPRADOR: Todos los gastos posteriores a la compra, tales como: gastos de primera copia de escritura de compraventa (aproximadamente un 15% de los honorarios del Notario), inscripción en el Registro de la Propiedad, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

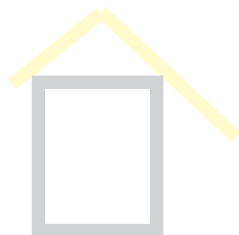
□ **Titularidad catastral**

Una vez realizado todos los pasos anteriores hay que dirigirse al **Catástro** que nos corresponda ha solicitar el cambio de titularidad de la vivienda.

La modificación tendrá efectos para el **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** a uno de enero del año siguiente, por lo que si todavía no se le ha pasado el recibo de pago al vendedor, éste seguirá siendo



el sujeto pasivo del impuesto.



□ **Derecho de retracto**

El **retracto**, es un derecho de adquisición preferente, que permite a una persona, comprar una vivienda, en el caso de que esta se venda a otra persona, por el mismo precio que la primera pagó.

1.3 TIPOS DE CONTRATOS:

- **Promesa de compraventa**
- **Señal o arras**
- **Opción de compra**
- **Contrato privado de compraventa**

- Promesa de compraventa:

La promesa de compraventa, es un acuerdo contractual, que tiene por objeto la celebración de un futuro contrato de compraventa. Es decir, es el acuerdo entre el comprador y el vendedor, para que con posterioridad a la fecha en que realizan el pacto, se realice la compraventa, en este caso de una vivienda.

La promesa de comprar o vender exige el cumplimiento de lo que hubieran pactado, pudiendo en caso de incumplimiento reclamar daños y perjuicios.

- Señal o arras:

Se utiliza para reservar la vivienda durante un plazo, el comprador suele entregar al vendedor





una cantidad, que después se descuenta del precio total de la compra, y que debe documentarse por escrito en un contrato privado en el que se fijen sus consecuencias.

Es importante saber que:

"Si se entrega la cantidad y el documento indica que es "SEÑAL" o "ARRAS", para que el comprador o el vendedor puedan echarse atrás, es necesario que conste en el documento expresa y claramente que si el comprador es el que se retira de la compra, pierde la cantidad entregada como señal, y si es el vendedor el que se retira de la venta, debe devolver al comprador el doble de lo recibido como señal."

"Si se entrega la cantidad y el documento dice que es "ENTREGA A CUENTA DE LA COMPRAVENTA", la suma de dinero entregada sólo se considerará como una señal o anticipo del precio y la cantidad de dinero entregada sirve para confirmar el contrato, por lo que no cabe la posibilidad de echarse atrás, porque la parte que cumple puede obligar a la otra, a que cumpla lo pactado incluso judicialmente."

En este documento debe aparecer:

- Identificación de las partes (si el piso es de un matrimonio en régimen de gananciales deben firmar marido y mujer).
- Descripción completa de la vivienda.
- Si hay o no inquilinos.
- Si hay o no hipoteca u otra carga.
- Precio total.





- Opción de compra:

La opción de compra, es un contrato por el que se concede al posible comprador, un derecho de preferencia en la compra de una vivienda, en este caso, normalmente mediante precio, que se suele determinar o llamar prima, y que puede convertirse en parte del precio de la compraventa si se realiza el contrato.

- Contrato privado de compraventa:

En el contrato de compraventa de vivienda, el vendedor, se obliga a entregar una vivienda determinada, y el comprador, se obliga a pagar por la misma el precio pactado, en dinero o mediante letra de cambio, pagaré, cheque bancario, etc.

El comprador y el vendedor, pueden exigirse que se formalice por escrito, aunque no es un requisito imprescindible.

Debe aparecer los siguientes datos:

- Datos del comprador y vendedor.
- Descripción de la vivienda detallada: Identificación de la vivienda e Inscripción Registral.
- Precio a pagar: Forma y lugar de pago.
- Plazo de entrega.
- Si hay o no inquilinos o si existen o no cargas o deudas que la graven.
- Reparto de gastos.

En los contratos privados, hay libertad de forma y de pacto, por lo que se podrán incluir





otras cláusulas que comprador y vendedor consideren adecuadas.

Es muy importante que el **comprador** entienda claramente todo lo que firma y lo revise antes de firmarlo, además es conveniente que el contrato se eleve a escritura pública ante notario, así como inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

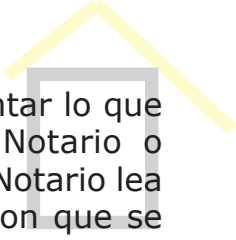
El vendedor de la vivienda, está obligado a conservar la vivienda en perfecto estado siendo el responsable en caso de que por su culpa o negligencia, se pierda (destruya), o deteriore la vivienda. Además, el vendedor también sería responsable de la pérdida o destrucción de la vivienda o bien de su deterioro, por caso fortuito, cuando no ha entregado la misma en el plazo convenido, o cuando haya vendido a dos personas distintas a la vez, siempre y cuando, el comprador cumpla su parte del contrato, consistente fundamentalmente en el pago del precio convenido.

1.4 ESCRITURA PÚBLICA:

En primer lugar, debemos saber que el comprador tiene pleno derecho para elegir un notario, simplemente debe tener relación con algún elemento de la compraventa.

El comprador tienen derecho a **revisar las Escrituras** que va a firmar con una antelación de, al menos, tres días. Es conveniente avisar a la Notaría en este caso.





El comprador antes de firmar debe preguntar lo que no entienda y pedir el asesoramiento del Notario o personal de la Notaría. No es necesario que el Notario lea textualmente las Escrituras, sino que basta con que se extienda solo en los puntos más importantes que son los indicados en el contenido.

En el caso de compra de vivienda nueva o en el de segunda mano, aunque se haya pedido la nota simple, el comprador puede solicitar al Notario que compruebe la **situación registral de la finca**.

Si de la información del Registro de la Propiedad resultara que la vivienda está gravada o sujeta a alguna hipoteca, servidumbre, derecho de usufructo por la que una persona distinta del propietario podría usar y disfrutar de la vivienda o alguna otra carga o limitación, que no hubiera asumido el comprador, es posible que el vendedor intente probar su cancelación con una certificación bancaria o algún comprobante.

El comprador debe saber que estos documentos privados no son válidos para inscribir la cancelación y que desaparezca la carga en el Registro de la Propiedad ya que al Registro sólo tienen acceso los documentos públicos, por lo tanto, será necesario hacer una **Escritura Pública** de cancelación e inscribir ésta en el Registro de la Propiedad.

Los gastos que conlleva, salvo que se haya pactado otra cosa, los debe afrontar el vendedor.



Hay que tener en cuenta que en la decisión



de comprar una vivienda puede influir las **normas de la Comunidad de Propietarios**.

En los estatutos de dicha comunidad se regula la convivencia, la gestión y administración del edificio. Dichas normas no pueden ir en contra de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Para conseguir los Estatutos puede solicitar nota simple en el Registro de la Propiedad. Si no estuvieren inscritos, deberá pedir una copia al vendedor que a su vez puede solicitarlos al Administrador de la Comunidad de Propietarios. En caso de que se tratara de una vivienda nueva, es obligación de la Promotora que los haya elaborado, entregar al comprador una copia de los mismos.

El vendedor, también, deberá aportar en este momento **certificación sobre las deudas** con la Comunidad de Propietarios. Ya que en el caso de que se realice la compra, será el comprador el que responda con el propio inmueble las cantidades adeudas a la Comunidad de Propietarios por el los anteriores titulares.

La **entrega de llaves** debe realizarse con la firma de la escritura, el comprador tiene derecho a que le sean entregadas.

La escritura pública de compraventa, ha de contener al menos los siguientes datos:

- Identificación del comprador/res y vendedor/res (DNI, nombre, apellidos)
- Identificación del inmueble (ubicación,



piso, puerta, letra, m2, etcétera).

- Título en virtud del cual el vendedor adquirió la vivienda en su día.

- La inscripción en el Registro de la Propiedad de la vivienda a nombre del vendedor.

- Referencia Catastral.

- Precio y forma de pago

- Deudas que en su caso recaigan sobre la vivienda que aparezcan reflejadas en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad.

- Determinación de cargas o sujeciones de la vivienda, si las hubiere.

- Información registral del mismo día en que se va a firmar la escritura ante Notario.

- La situación arrendaticia o de alquiler, en su caso.

- Determinación del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- Si se está al corriente del pago de los gastos de comunidad (certificado de cargas de la comunidad de propietarios.)

- Las obligaciones fiscales que conlleva la compraventa de la vivienda.

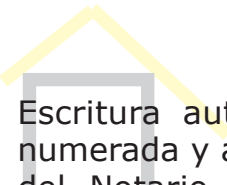
- Fecha y lugar de la compraventa.

- Firma de los intervinientes en la compraventa.

Hay que tener en cuenta que el pago de los impuestos y la presentación en el Registro de la Propiedad se puede hacer por el propio comprador con lo que se ahorrarán los posibles honorarios de una gestoría.

Tras la firma, el Notario no entrega la





Escritura auténtica ya que la original tiene que ser numerada y anotada en los libros de Protocolo o archivo del Notario. Pero si se desea una copia simple es conveniente que lo comunique al Notario con antelación.

En general, habrá que estar al pacto de las partes ya que aunque el artículo 1445 del Código Civil establece que los **gastos de otorgamiento de Escrituras** serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, añade, salvo pacto en contrario, siendo lo más frecuente precisamente que se pacte que sea el comprador quien asuma dicho coste.

Los **gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad**, debe abonarlos el comprador.

Los **honorarios de los Notarios y los Registradores** están sujetos a Arancel por lo que será el vigente en el momento de la compra el que se aplique en función del precio de la vivienda. Suelen estar en torno al 1,5% del precio pagado por el comprador.

Lo más frecuente es que la Notaría y el Registro soliciten una **provisión de fondos**, por la que el comprador debe depositar una cantidad de dinero suficiente para cubrir el importe total de gastos de escrituración e inscripción, así como los impuestos correspondientes a la venta, procediéndose posteriormente a la liquidación en virtud de la cual se devolverá al comprador el sobrante o bien se le reclamará lo que en su caso falte para completar el pago mencionado.



1.5 PRÉSTAMO HIPOTECARIO:

El **préstamo hipotecario** es la fórmula, que con carácter general, más usamos ya que la compra de una vivienda requiere gran cantidad de dinero. A través de la hipoteca existen importantes **beneficios fiscales**.

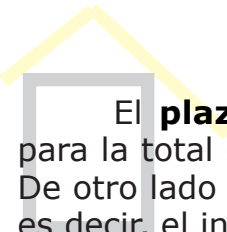
Conviene acudir a varias entidades financieras para obtener la información acerca de las condiciones económicas. El contenido mínimo que debemos conocer es:

- Denominación comercial del préstamo y cuantía máxima respecto al valor de tasación de la vivienda hipotecada.
- El plazo del préstamo: duración total, la periodicidad de las cuotas y la forma de amortización.
- Tipo de interés, si es variable el tipo de referencia y el plazo de revisión.
- Comisiones: de apertura, de amortización total o parcial y otras.
- Gastos a cargo del comprador que contrae la hipoteca, así como impuestos y aranceles.

La **concesión del préstamo** por parte de la entidad bancaria está condicionada por la capacidad económica del solicitante, su situación profesional y, por otro lado, por la tasación de la vivienda. El importe del préstamo suele tener como límite el 80% del valor de tasación, si bien existen entidades que lo amplían hasta el 100% al igual que en otras ocasiones por las circunstancias personales no se concede más del 70%.

En cualquier caso es política del Banco.





El **plazo de amortización** determina el tiempo para la total devolución del préstamo con sus intereses. De otro lado debe valorar la periodicidad de las **cuotas**, es decir, el intervalo entre pago y pago. Lo más habitual es que tengan carácter mensual.

En cualquier caso siempre es posible la **cancelación parcial** del préstamo, adelantando el pago de cuotas, así como la **cancelación total anticipada**, liquidando el importe pendiente del crédito, si bien en este supuesto conviene tener en cuenta las comisiones que los bancos suelen fijar para hacerlas efectivas.

Actualmente el índice de referencia para el cálculo de la cuota más utilizado es el **EURIBOR**, equivalente al MIBOR en Europa.

En cuanto al **seguro** sí es obligatorio suscribir con la entidad bancaria es un seguro de daños sobre la vivienda, que tiene que ser adecuado a la misma y en el que la suma asegurada coincida con el valor de la tasación que sobre ella hayan efectuado. Este seguro deberá mantenerse durante toda la vida del préstamo. Por otro lado, el seguro de vida no es obligatorio, muchos bancos condicionan el otorgamiento de los préstamos a la contratación de este seguro.

La **hipoteca** deberá elevarse a **escritura pública ante Notario** e inscribirse en el **Registro de la Propiedad**, pues solo a partir de ese momento tiene lugar su constitución.





Se pueden introducir modificaciones en las condiciones contenidas en el **préstamo hipotecario** inicialmente pactado. El **procedimiento** consiste en el otorgamiento de **escritura pública notarial**, en la que se recogen los pactos modificativos y que tendrá acceso al **Registro de la Propiedad**, si bien en ocasiones si únicamente se minora el tipo de interés las entidades bancarias no proceden a modificar esas condiciones en el Registro sino que lo documentan mediante el correspondiente **contrato privado** entre partes.

Recordar que existe la posibilidad de trasladar la hipoteca a otro banco, en el caso de que valoremos una mejora de las condiciones. La nueva entidad entrega una **oferta vinculante** en la que constan las condiciones financieras (mejoradas) del préstamo hipotecario, con vigencia de 10 días. Aceptada la oferta, la nueva entidad requerirá a la entidad primera para que en siete días le remita certificación del importe del débito pendiente del préstamo hipotecario.

Si la entidad acreedora requerida cumple y entrega la mencionada certificación, puede aún evitar y paralizar la subrogación si procede a formalizar con su deudor la novación modificativa del crédito hipotecario en las mismas o mejores condiciones.

Llevada a cabo la subrogación la nueva entidad abonará el importe del crédito pendiente a la antigua, resultante del certificado que éste entregue a aquella. Finalmente se procede al otorgamiento de la **escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad**.

Habrà que tener en cuenta los costes.





El contenido de la información relativa a las **Viviendas Protegidas** y las **Ayudas** existentes se recoge en las siguientes normativas a las que hacemos referencia:

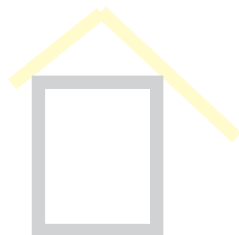
- Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

- Orden 22/01/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regula el procedimiento de concesión, gestión y justificación de las ayudas previstas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. VIVIENDAS PROTEGIDAS



2.1. TIPOS:

Las viviendas que en nuestra Comunidad Autónoma tienen Protección Pública son de acuerdo con la clasificación del organismo competente:

a) Viviendas con Protección Pública para Venta.

- 1.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- 2.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.
- 3.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.
- 4.- Viviendas de Precio Tasado.
- 5.- Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

b) Viviendas con Protección Pública para Alquiler.

- 1.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- 2.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.
- 3.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.
- 4.- Viviendas de Renta Tasada.
- 5.- Viviendas de Iniciativa Público-Privada.
- 6.- Viviendas de Promoción Pública.

c) Viviendas Dotacionales (Alojamientos Protegidos) para Colectivos Vulnerables y otros Colectivos Específicos.



Características		Tipo de vivienda con protección pública					De Precio Tasado	De Iniciativa Público-Privada
		De Protección Oficial de Régimen Especial	De Protección Oficial de Régimen General	De Protección Oficial de Régimen Concertado	De 40 a 135 m² útiles			
Superficie		De 40 a 90 m² útiles						
Ingresos máximos		2,5 veces IPREM	4,5 veces IPREM	6,5 veces IPREM	7,5 veces IPREM			
Duración del régimen de protección		De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si la vivienda hubieran sido promovidas en suelos destinados por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años Si las viviendas hubieran sido promovidas en otros suelos, el plazo de protección será de 30 años En todos los casos se prohíbe la descalificación voluntaria						
Precios máximos de venta		Desde 909,60 hasta 1.368,95€/m² útil	Desde 1.061,20 hasta 1.564,51€/m² útil	Desde 1.212,80 hasta 1.760,08€/m² útil	Desde 1.273,44 hasta 1.877,41€/m² útil	Desde 1.400,78 hasta 2.065,16€/m² útil		
Financiación	Promotora	Préstamo convenido	Préstamo convenido	Préstamo convenido	Préstamo en condiciones más beneficiosas que las del mercado		Préstamo en condiciones más beneficiosas que las del mercado	
		Ayuda CLM	Ayuda CLM	Ayuda a la eficiencia energética	Ayuda a la eficiencia energética			
		Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo	Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo	Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo	Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo			
Financiación	Persona adquirente	Préstamo convenido	Préstamo convenido	Préstamo convenido	Préstamo en condiciones más beneficiosas que las del mercado		Préstamo en condiciones más beneficiosas que las del mercado	
		Subsidiación AEDE	Subsidiación AEDE	Subsidiación	Ayuda CLM a la entrada			
			Ayuda CLM a la entrada	Ayuda CLM a la entrada	Ayudas CLM para gastos de Notaría y Registro	Ayuda CLM a la entrada		Ayudas CLM para gastos de Ayudas CLM para gastos de Notaría y Registro
		Reducción de aranceles notariales y registrales	Reducción de aranceles notariales y registrales	Reducción de aranceles notariales y registrales				

Características		Tipo de vivienda con protección pública				
Superficie	De Protección Oficial de Régimen Especial	De Protección Oficial de Régimen General	De Protección Oficial de Régimen Concertado	De Renta Tasada	De iniciativa Pública Privada (reconvertidas a alquiler mediante orden)	De Promoción Pública
Ingresos máximos	De 40 a 90 m² útiles		De 40 a 135 m² útiles		Hasta 70 m² útiles	
Duración del régimen de protección	2,5 veces IPREM	4,5 veces IPREM	6,5 veces IPREM	7,5 veces IPREM	2,5 veces IPREM	
Plazo vinculación al alquiler	Permanente si las viviendas se hubieran promovido en suelos destinado por el planeamiento vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, en un plazo no inferior a 30 años					
	Si las viviendas hubieran sido promovidas en otro tipo de suelo, el plazo de protección será 30 años					
Rentas máximas anuales	Se prohíbe en todos los casos la descalificación voluntaria					
Precio de venta finalizado el alquiler	10 a 25 años		5 años		5 años	
	A 10 años: precio de referencias x 0,0385 A 25 años: precio de referencia x 0,0245		Precio de referencia x 0,055		Precio de referencia x 0,030	
Financiación	A 10 años: hasta 1,5 veces al de la calificación provisional A 25 años: el mismo que una vivienda de su misma tipología y ubicación en el momento de la venta		El mismo que corresponda a una vivienda de su misma tipología y ubicación en el momento de la venta			
	Préstamo convenido		Préstamo convenido			
	Subsidación	Subsidación	Subsidación			
	Ayuda CLM	Ayuda CLM	Ayuda a la eficiencia energética			
Promotora	Ayuda a la eficiencia energética		Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo			
	Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo		Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo			
Persona inquilina	Ayuda general (40% de la renta anual, con límite 3.200 euros/viv. durante un máximo de 2 años)					
	Ayuda CLM: reducción de la renta a satisfacer (desde el 25% hasta un 50% de la renta anual)					

Características de las Viviendas Dotacionales (Alojamientos Protegidos):

Características	Alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos
Superficie	Mínimo de 15 m² por persona, con máximo de 45 m² útiles
Ingresos máximos	Sin limitación
Duración régimen de protección	El mismo que el de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, General y Concertado
Plazo vinculación al alquiler	Permanente
Rentas máximas	La misma que las Viviendas de Régimen Especial a 25 años, en el caso de los colectivos especialmente vulnerables, o que las Viviendas de Régimen General, en el caso de otros colectivos
Financiación Promotora	Préstamo convenido Subsidiación Ayuda general Ayuda CLM Ayuda a la eficiencia energética Ayuda a la adquisición y urbanización del suelo

2.2. REQUISITOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Las personas que quieran tener acceso a los diferentes tipos de viviendas y a las medidas de financiación deberán reunir los siguientes **requisitos**:

a) Inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha.

b) Los ingresos máximos corregidos serán los previstos para cada tipología de vivienda.

c) Ninguno de los miembros de la unidad familiar ha de ser titular de pleno dominio o de derecho de uso y de disfrute:

- Sobre otra vivienda con protección pública en España.

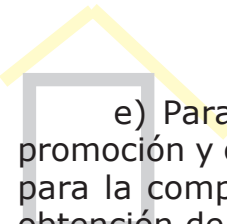
- Sobre otra vivienda libre en España, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a las personas interesadas.

Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando el valor de la vivienda o del derecho sobre la misma, no exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60% para los casos de viviendas adquiridas para determinados colectivos, entre los que se encuentra, las Personas Dependientes o con Discapacidad oficialmente reconocida, y Familiares con Personas Dependientes a su cargo.

d) Para obtener las medidas de financiación será necesario no haber obtenido ayudas financieras, ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, por los planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.





e) Para acceder a las ayudas financieras para la promoción y compra de Viviendas de Protección Oficial, y para la compra de viviendas usadas, será necesaria la obtención de préstamo convenido.

f) El contrato de compraventa deberá contener las cláusulas obligatorias previstas.

g) Tanto los contratos de compraventa como los de alquiler deberán estar visados.

h) Las actuaciones para las que se solicite la ayuda deberán haber sido calificadas o declaradas por el organismo competente, y las viviendas objeto de dichas actuaciones deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente de la unidad familiar, sin perjuicio de lo establecido respecto a la cesión temporal de la vivienda.

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE CASTILLA-LA MANCHA

Este instrumento administrativo recoge los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con Protección Pública.

Será obligatoria la inscripción de las personas demandantes de vivienda, ya sea en propiedad o alquiler, sin perjuicio de las excepciones y especialidades previstas en la normativa.



3. AYUDAS A LA VIVIENDA PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO.



Sobre este punto, nuestra recomendación es dirigirse a las Oficinas Provinciales de Vivienda, para conocer de forma particular y en función de cada situación personal cuáles son las ayudas a las que podemos acceder.

No obstante, a continuación intentaremos señalar los puntos más interesantes.

***IPREM:** Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, sirve para determinar la cuantía de determinadas prestaciones, beneficios o servicios públicos, sustituyendo en esta función al antiguo Salario Mínimo Interprofesional.

3.1. AYUDAS AL ALQUILER PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO.

REQUISITOS:

- **Ser una de las personas titulares del contrato de alquiler de la vivienda.** El contrato tendrá una duración mínima de un año y una cláusula de cesión o subalquiler.





- **La persona que perciba la ayuda no puede ser titular de otra vivienda, salvo que esté en una provincia diferente.** Tampoco puede ser inquilina de una Vivienda de Promoción Pública.

- **No se admiten contratos de alquiler entre familiares próximos.** Con parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, o cónyuge de la persona propietaria de la vivienda.

- **Esta ayuda nos es compatible con la Renta Básica de Emancipación.**

Las Personas Dependientes, las Personas con Discapacidad y las Familias con Personas Dependientes a su cargo tienen preferencia en el acceso a las ayudas al alquiler.

NO es necesario que cumplan los requisitos que existen con carácter general. Estos requisitos son: ocupar la vivienda en alquiler como domicilio habitual y permanente, empadronarse en esa vivienda, disponer de una fuente regular de ingresos durante al menos los últimos seis meses y tener unos ingresos inferiores a 25.000 euros aproximadamente (hasta 2,5 veces el IPREM).

AYUDAS:

Ayuda General:

- **Una cuantía máxima anual del 40 % de la renta anual a pagar, con un límite de 3.200**



euros anuales por vivienda. Esto es independiente del número de titulares del contrato.



- **Se recibirá como máximo durante 2 años.** No se podrá obtener de nuevo esta ayuda hasta transcurridos al menos 5 años desde su reconocimiento.

- **El pago de la ayuda se realizará a trimestre natural vencido.** Para el cobro de la subvención es imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de las rentas.

Ayuda Castilla-La Mancha para Viviendas de Promoción Pública:

- **Cuantía del 50% de la renta a pagar.**

3.2. AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS NUEVAS PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO.

REQUISITOS:

- **Estar inscrita previamente en el Registro de Demandantes de vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha.**





- **Tener unos ingresos familiares brutos anuales que no superen los ingresos máximos previstos para cada tipo de vivienda.**

- **Que ningún miembro de la familia sea titular de otra vivienda con Protección pública en España, o libre**, salvo que se le haya privado de su uso por causas ajenas.

Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre cuando el valor de la vivienda no exceda del 60% del precio de la vivienda que se quiere comprar.

- **No haber obtenido ayudas a la entrada ni préstamo convenido para la compra de una vivienda con otros planes estatales o autonómicos de vivienda**, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

- **Para obtener las ayudas a la entrada será necesario obtener previamente el préstamo convenido en su caso.**

AYUDAS:

- **Préstamo convenido:** hasta el 80% del precio de la vivienda.

- **Subsidiación del préstamo convenido:** durante un máximo de 10 años.



• **Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE):** hasta 12.600 euros.



• **Ayuda CLM a la entrada:** hasta 33.000 euros.

• **Reducción de aranceles notariales y registrales:** 50 % de honorarios notariales y registrales.

3.3. AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDAS USADAS PARA PERSONAS DEPENDIENTES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIAS CON PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO.

Los **Requisitos** para este tipo de ayudas son los mismos que en el caso de las Viviendas Protegidas Nuevas, que se han enumerado en el punto anterior. En relación, a las **Ayudas**, se recogen las mismas que se han citado a excepción de la última (Reducción de aranceles notariales y registrales).

3.4. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

ACTUACIONES QUE TIENEN DERECHO A ESTAS AYUDAS:

• **Para mejorar la eficiencia energética, la higiene, la salud y la protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la**





utilización de energías renovables.

- **Para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios.**

- **Para mejorar la accesibilidad del edificio y/o a sus viviendas:**

- La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas.

- La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios.

- La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios.

- La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

- La adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

AYUDAS:

Pueden beneficiarse de estas Ayudas las personas propietarias de las viviendas o las personas inquilinas autorizadas por las personas propietarias.

Ayuda Individual:





- Para personas con discapacidad inquilinas y propietarias de viviendas a rehabilitar, con ingresos hasta 60.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 6,5 veces el IPREM), y cuando las obras se destinen a la eliminación de barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

- **Cuantía:** Hasta el 25 % del presupuesto de la obra, con un límite de 3.400 euros por vivienda.

En el caso de que la persona propietaria de la vivienda **la rehabilite para destinarla a alquiler** durante un mínimo de 5 años, el límite máximo de la ayuda será de 6.500 euros por vivienda.

Ayudas Individuales CLM:

- Para personas con discapacidad inquilinas y propietarias de viviendas a rehabilitar, con ingresos inferiores a 25.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 2,5 veces el IPREM).

- **Obras que se destinen a la eliminación de barreras o de adecuación de la vivienda de sus necesidades específicas:** hasta el 5 % del presupuesto de la obra, con un límite de 2.300 euros por vivienda.

- **Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo:** hasta el 5 % del presupuesto de la obra, con límite de 400 euros por vivienda.





- **Proyectos:** hasta el 10 % del presupuesto de la obra, con límite de 1.300 euros por vivienda.

- **Direcciones de obra:** hasta el 7,5 % del presupuesto de la obra, con límite de 1.000 euros por vivienda.

3.5. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

ACTUACIONES QUE TIENEN DERECHO A ESTAS AYUDAS:

Las actuaciones de este tipo de Ayudas son las mismas que las reseñadas en el punto anterior para Rehabilitación de Viviendas.

AYUDAS:

- Las personas propietarias de las viviendas o las personas inquilinas autorizadas por las personas propietarias.
- Las comunidades de propietarios.

Préstamo Convenido:

- Para la totalidad del presupuesto de la obra.
- En un período de amortización máximo de 15 años.
- Con un período de carencia de hasta 2



años, ampliable a 3 años con el acuerdo de la JCCM y la entidad financiera.

- Con independencia del nivel de ingresos de las personas propietarias o inquilinas de las viviendas.

Subsidiación Préstamo Convenido:

- 140 euros anuales por cada 10.000 euros del préstamo convenido, para personas inquilinas o propietarias de una o varias viviendas en el edificio, con ingresos máximos hasta 60.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 6,5 veces el IPREM).

- 175 euros anuales por cada 10.000 euros del préstamo convenido, para personas propietarias de una o varias viviendas alquiladas con contrato de alquiler sujeto a prórroga forzosa, con independencia del nivel de ingresos.

Ayuda a la Comunidad de Propietarios:

- Para la comunidad de propietarios, independientemente del nivel de ingresos de las personas inquilinas o propietarias de las viviendas.

- Cuantía: Hasta el 10 % del presupuesto de la obra, con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Esta ayuda es incompatible con las subsidiación del préstamo convenido.



Ayuda Individual:



- Para personas con discapacidad inquilinas y propietarias de viviendas, con ingresos hasta 60.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 6,5 veces el IPREM), y cuando las obras se destinen a la eliminación de barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

- **Cuantía:** Hasta el 15 % del presupuesto de la obra, con un límite de 2.700 euros por vivienda.

En el caso de que la persona propietaria de **la vivienda la rehabilite para destinarla a alquiler** durante un mínimo de 5 años, el límite máximo de la ayuda será de 6.500 euros por vivienda.

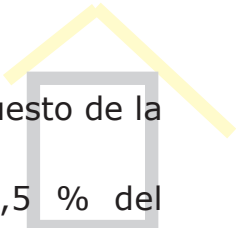
Ayudas Individuales CLM:

- Para personas con discapacidad inquilinas y propietarias de viviendas, con ingresos inferiores a 25.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 2,5 veces el IPREM).

- **Obras que se destinen a la eliminación de barreras o de adecuación de la vivienda de sus necesidades específicas:** hasta el 5 % del presupuesto de la obra, con un límite de 1.500 euros por vivienda.

- **Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo:** hasta el 5 % del presupuesto de la obra, con límite de 400 euros por vivienda.





- **Proyectos:** hasta el 10 % del presupuesto de la obra, con límite de 1.300 euros por vivienda.

- **Direcciones de obra:** hasta el 7,5 % del presupuesto de la obra, con límite de 1.000 euros por vivienda.

3.5. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

ACTUACIONES QUE TIENEN DERECHO A ESTAS AYUDAS:

Las actuaciones de este tipo de Ayudas son las mismas que las reseñadas en el punto anterior para Rehabilitación de Viviendas.

AYUDAS:

- Las personas propietarias de las viviendas o las personas inquilinas autorizadas por las personas propietarias.

- Las comunidades de propietarios.

Préstamo Convenido:

- Para la totalidad del presupuesto de la obra.
- En un período de amortización máximo de 15 años.





- Con un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años con el acuerdo de la JCCM y la entidad financiera.

- Con independencia del nivel de ingresos de las personas propietarias o inquilinas de las viviendas.

Subsidiación Préstamo Convenido:

- 140 euros anuales por cada 10.000 euros del préstamo convenido, para personas inquilinas o propietarias de una o varias viviendas en el edificio, con ingresos máximos hasta 60.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 6,5 veces el IPREM).

- 175 euros anuales por cada 10.000 euros del préstamo convenido, para personas propietarias de una o varias viviendas alquiladas con contrato de alquiler sujeto a prórroga forzosa, con independencia del nivel de ingresos.

Ayuda a la Comunidad de Propietarios:

- Para la comunidad de propietarios, independientemente del nivel de ingresos de las personas inquilinas o propietarias de las viviendas.

- Cuantía: Hasta el 10 % del presupuesto de la obra, con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Esta ayuda es incompatible con las subsidiación del préstamo convenido.



Ayuda Individual:



- Para personas con discapacidad inquilinas y propietarias de viviendas, con ingresos hasta 60.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 6,5 veces el IPREM), y cuando las obras se destinen a la eliminación de barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

- Cuantía: Hasta el 15 % del presupuesto de la obra, con un límite de 2.700 euros por vivienda.

Ayudas Individuales CLM:

- Para personas con discapacidad inquilinas y propietarias de viviendas, con ingresos inferiores a 25.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 2,5 veces el IPREM).

- **Obras que se destinen a la eliminación de barreras o de adecuación de la vivienda de sus necesidades específicas:** hasta el 5 % del presupuesto de la obra, con un límite de 1.500 euros por vivienda.

- **Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo:** hasta el 5 % del presupuesto de la obra, con límite de 400 euros por vivienda.

- **Proyectos:** hasta el 10 % del presupuesto de la obra, con límite de 1.300 euros por vivienda.

- **Direcciones de obra:** hasta el 7,5 % del presupuesto de la obra, con límite de 1.000 euros por vivienda.





4. ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA PARA USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

4.1 NORMATIVA EN CASTILLA LA MANCHA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

En este punto, hemos creído conveniente anotar la normativa más específica sobre accesibilidad que existe en nuestra comunidad autónoma. Debemos tomarlas de referencia los preceptos dirigidos a garantizar la *"accesibilidad y la utilización del entorno urbano, de edificios, medios de transporte y sistemas de comunicación sensorial, a las personas con movilidad reducida o que padezcan temporal o permanentemente alguna limitación, así como la eliminación progresiva de las barreras que existan"*.

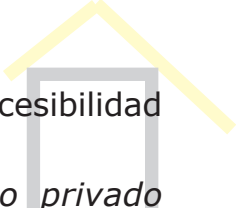
La normativa en materia de accesibilidad es la siguiente:

► **Ley 1/1994 de 24 de mayo**, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. (D.O.C.M. nº 32, de 24 de junio de 1994)

► **Decreto 25/1996** de 27 de febrero, del Consejo de gobierno, por el que se regula la organización y funcionamiento del Consejo Regional de Accesibilidad. (D.O.C.M. nº 20, de 26 de abril de 1996)

► **Decreto 158/1997 de 2 de diciembre**, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. (D.O.C.M. nº 54, de 5 de diciembre de 1997)





La normativa específica en materia de accesibilidad regula que deberá existir:

"Accesibilidad en todos los edificios de uso privado destinados a vivienda: tendrán, al menos un itinerario peatonal accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario."

Además existe el **"Manual de Accesibilidad Integral de Castilla La Mancha"** que es una guía para la aplicación del Código de Accesibilidad que resulta muy útil y que a continuación pasamos a desarrollar en sus aspectos relativos a vivienda.

4.2 LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

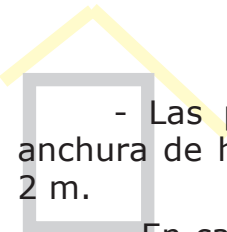
ITINERARIO ACCESIBLE: Un itinerario se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- No debe haber ninguna escalera ni escalón aislado. (Se admite, en el acceso del edificio, un desnivel no superior a 2 cm., y se redondeará o bien se achaflanará el canto con una pendiente máxima del 60%). Deben tener una anchura mínima de 1,00 m. y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2,10 m.

- En cada planta del itinerario accesible de un edificio debe haber un espacio libre de giro donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.

- En los cambios de dirección, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.





- Las puertas han de tener como mínimo una anchura de hueco de 0,80 m. y una altura mínima de 2 m.

- En caso de puertas de dos o más hojas, una de ellas deber tener una anchura de hueco de 0,80 m.

- En los dos lados de una puerta existe un espacio libre, sin ser barrido por la abertura de la puerta donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor).

- Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o de palanca.

- Cuando las puertas sean de vidrio, excepto en el caso de que éste sea de seguridad, tendrán un zócalo inferior de 30 cm. de altura, como mínimo. A efectos visuales debe tener una franja horizontal de 5 cm. de anchura, como mínimo, colocada a 1,50 m. de altura y con un marcado contraste de color.

- El pavimento es antideslizante.

- Las pendientes longitudinales de las rampas son:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.

- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.

- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima

- Se admite una pendiente transversal máxima del 2% en rampas exteriores.

- Las rampas disponen de barandas a ambos lados. Asimismo, deben estar limitadas lateralmente por un elemento de protección longitudinal de, como mínimo, 10 cm. por encima del suelo, para evitar la salida accidental de ruedas y bastones.





- Los pasamanos de las barandas son dos a cada lado y están situados a una altura entre 0,90 m. y 0,95 m., el primero y 0,70 m. y 0,75 m. el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, y con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 3 a 5 cm., separado, como mínimo, 5 cm. de los tabiques verticales.

- La longitud de cada tramo de rampa es como máximo de 10 m. En la unión de tramos de diferente pendiente se colocan rellanos intermedios, estos rellanos deben tener una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 m.

- Al inicio y al final de cada tramo de rampa hay un rellano de 1,50 m. de longitud como mínimo.

- La cabina de ascensor tiene como mínimo unas dimensiones de 1,40 m. de fondo y 1,10 m. de ancho.

- Dispone de pasamanos a una altura entre 0,90 m. y 0,95 m. Los pasamanos de la cabina tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo con un diámetro entre 3 y 5 cm. y separado, como mínimo, a 4 cm. de los paramentos verticales.

- Las botoneras, tanto interiores como de rellano, se colocan a una altura máxima de 1,40 m. de altura respecto al suelo. Las botoneras han de tener la numeración en Braille o en relieve.

- Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en altorrelieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10 x 10 cm. y una altura máxima de 1,40 m. desde el suelo.





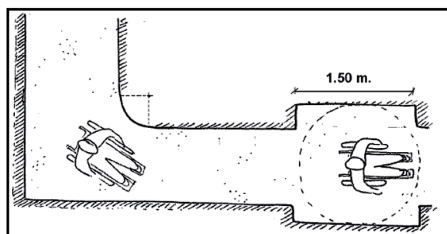
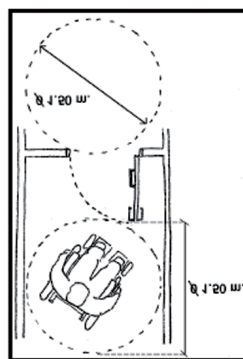
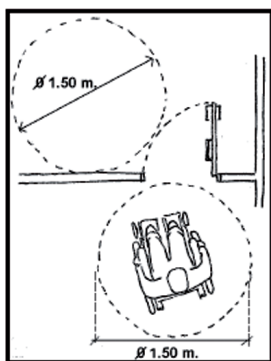
4.3 LA ACCESIBILIDAD EN CASA

Una vivienda se considera accesible cuando:

- Las puertas y aberturas de paso tienen una anchura de hueco de 0,80 m. como mínimo y una altura no inferior a 2,00 m.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Los pasillos tienen una anchura mínima de 1,20 m. En los recorridos interiores de la vivienda, para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas, debe considerarse que el diámetro mínimo necesario para efectuar un giro completo es de 1,50 m.
- En las cocinas hay, entre 0,00 y 0,70 m. de altura respecto al suelo, un espacio libre de giro de 1,50 m. de diámetro como mínimo.
- Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- En los dormitorios, el espacio de aproximación lateral a la cama será como mínimo de 0,90 m. y frontal al armario de 1,20 m. En el interior del dormitorio existe un espacio libre que permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
- Las llaves de paso, mecanismos eléctricos, porteros automáticos, timbres, cuadros generales, etc. se colocan a una altura mínima de 0,40 m. y máxima de 1,40 m. sobre el suelo, y a una distancia de 0,60 m. de las esquinas.



- Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 m. y delante de ellas se puede inscribir un círculo de un diámetro de 1,50 m.





Características que debe reunir un cuarto de baño accesible:

- Las puertas deben tener una anchura mínima de hueco de 0,80 m. y abrir hacia afuera o ser correderas.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Entre 0 m. y 0,70 m. de altura respecto al suelo hay un espacio libre de 1,50 m. de diámetro como mínimo, que permita el giro completo de 360° a un usuario de silla de ruedas.
- El espacio de aproximación lateral al inodoro, bañera, ducha y bidé, es de 0,80 m. como mínimo.
- Dispone de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 m. y 0,80 m. por encima del suelo y de 0,85 m. de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro. Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento son batientes, garantizando el acceso por ambos lados.
- Los lavabos no tienen pie ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con silla de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila tiene entre 0,65 m. y 0,75 m.
- Los espejos tienen colocado el canto inferior a una altura de 0,90 m. del suelo.
- Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m. y no inferior a 0,40 m. El inodoro está a una altura entre 0,45 m. y 0,50 m. respecto al suelo.





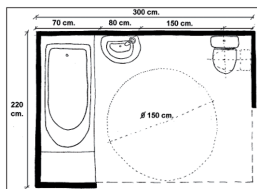
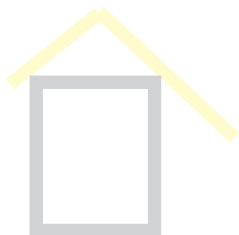
- Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

- La grifería de las bañeras se coloca en el centro y no en los extremos. La aproximación a la bañera puede ser frontal o lateral. Para ayudar a la transferencia tiene un banco de apoyo, y el borde superior de la bañera no sobrepasa en más de 0,20 m. de altura del plano del asiento en una silla de ruedas. La superficie interior de la bañera ha de ser antideslizante.

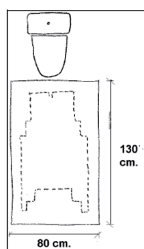
- La ducha tiene un espacio de unas dimensiones mínimas de 0,85 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad, además del espacio de aproximación lateral. Dispone de un asiento abatible fijado a la pared, de dimensiones mínimas 0,40 m. por 0,40 m. y de 0,45 m. a 0,50 m. de altura respecto al suelo.

- El suelo de la ducha se impermeabiliza mediante pendientes de desagüe de un 2%, sin resaltes. Las superficies han de ser antideslizantes y debe haber una rejilla o sumidero con orificios menores de 2 cm. La grifería se coloca en el centro del lado más largo, a una altura respecto al suelo entre 0,90 y 1,20 m. y se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

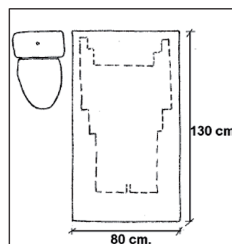




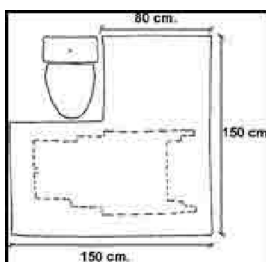
Disposición en planta de un cuarto de baño accesible.



Transferencia frontal



Transferencia lateral

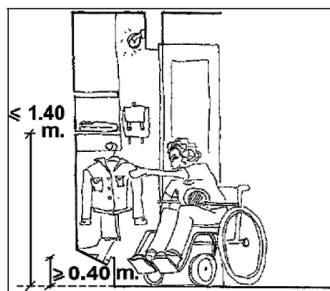
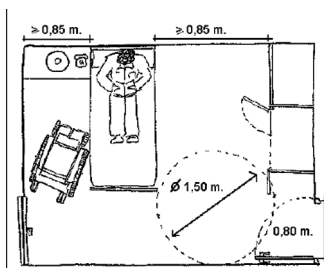


Transferencia perpendicular



Un dormitorio se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

- Las puertas deben tener una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
- Hay un espacio de giro de 1,50 m. de diámetro, como mínimo.
- Los espacios de aproximación lateral a la cama y frontal del armario y mobiliario tendrán una anchura mínima de 0,85 m.
- En caso de haber una cama doble tiene el espacio de aproximación por ambos lados.
- Todos los mecanismos de accionamiento se colocan a una altura no superior a 1,40 m. y no inferior a 0,40 m. desde el suelo.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.





4.4 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN COMUNIDADES DE VECINOS

En este punto nos remitiremos a la última modificación legislativa en lo referente a la Ley de Propiedad Horizontal, esta es, la **Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.**

Disposición adicional tercera. Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. El **artículo 10** de la Ley 49/1960, de 21 de julio, por la que se regula la Propiedad Horizontal, queda redactado de la siguiente manera:

«1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.



3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.»

(Ver redacción de art. 9 más adelante)

2. El **artículo 11** de la Ley 49/1960, de 21 de julio, por la que se regula la Propiedad Horizontal, queda redactado de la siguiente manera:

«1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su





cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.»

3. La **norma 1.a del artículo 17** de la Ley 49/1960, de 21 de julio, por la que se regula la Propiedad Horizontal, queda redactada de la siguiente manera:

«1.a La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el





inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.»

Para resolver las dudas en cuanto al pago de gastos, al que hace referencia el punto 5 del art. 10, se redacta a continuación el artículo 9, regulado en este caso por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la **Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.**





Artículo 9.

1. Son obligaciones de cada propietario:

a. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b. Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d. Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso, y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código





Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.



El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde



a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h. Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i. Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el





cambio de titularidad de la vivienda o local.

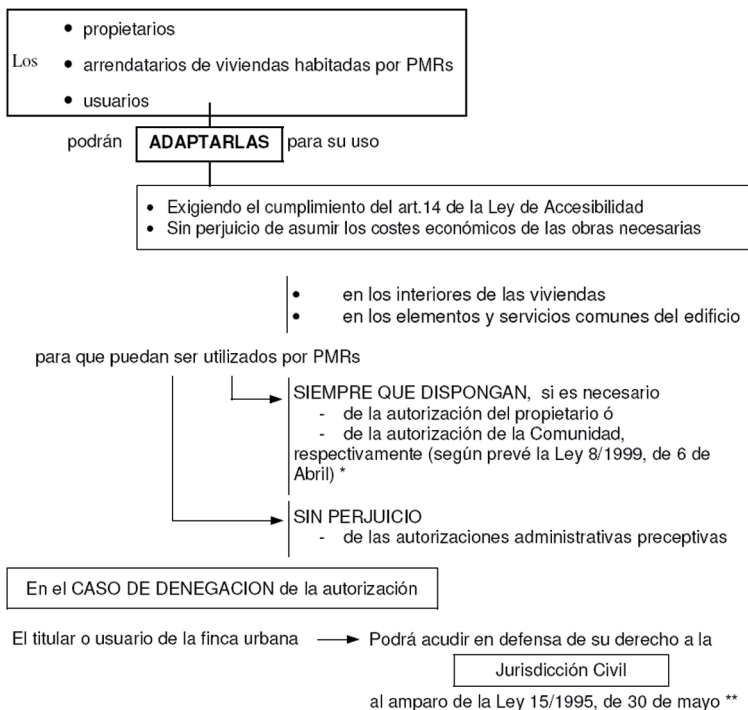
Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél, a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando, cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.



ADAPTACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES PROCEDIMIENTO Y MARCO REGULADOR



5. AYUDAS A LA ADAPTACIÓN DE UNA VIVIENDA



Las Ayudas para el fomento de la autonomía personal y la promoción de la accesibilidad a personas con discapacidad, que se convocaban anualmente a través de la Consejería de Salud y Bienestar Social de la JCCM, en lo referente al apartado de eliminación de barreras actualmente no se han convocado, como sucedía en años anteriores.





6. LEGISLACIÓN SOBRE VIVIENDA

Aunque en muchos casos la información legislativa puede resultar un punto demasiado complejo, cuando no se es un experto en esta materia, hemos creído conveniente señalar alguna referencia legal, en la que no hemos basado, en algunos casos, a lo largo de este manual, y que puede resultarnos útil ante posibles dudas.

- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por ley 8/1999, de 6 de abril.

- Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

- R.D. 2211/1995, de 28 de diciembre, por el que se modifica el R.D. 825/1990, de 22 de junio sobre el derecho de representación, consulta y participación de los consumidores y usuarios a través de sus asociaciones.

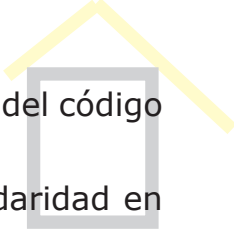
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

- Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

- Orden de 17 de diciembre de 1998, de creación de los Registros Provinciales de Demanda de Vivienda Adaptada para personas en situación de Movilidad Reducida Permanente, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.





- Decreto 158/ 1997, de 2 de diciembre, del código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- Ley 5/ 1995, de 23 de marzo, de solidaridad en Castilla-La Mancha.

- Ley 3/1995, de 9 de Marzo, Estatuto consumidor Castilla-La Mancha.

- Ley 3/1994, de 3 de Noviembre, de protección de los usuarios de entidades, centros y servicios sociales en Castilla-La Mancha.

- Ley 1/ 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha.

- Ley 3/1986, de 16 de Abril, de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.





7. DIRECCIONES DE INTERÉS

■ OFICINAS DE VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

- * ALBACETE: C/ del Ejército, 25- 02002
- * CIUDAD REAL: C/ Caballeros, 16- 13003
- * CUENCA: Plaza de Romero, 2- 16004
- * GUADALAJARA: Avd. del Ejército, 8. 1ª planta- 19071
- * TOLEDO: C/ Salto del Caballo, 3. Planta 0, oficina 1,- 45003
- * ALCÁZAR DE SAN JUAN: C/ Doctor Bonardell, 9- 13600
- * TALAVERA DE LA REINA: C/ Corredera del Cristo, 41- 45600
- * PUERTOLLANO: C/ Encina, 36- 13500

Para acudir a las oficinas de viviendas es imprescindible pedir cita previa:

Teléfono Gratuito
900 11 00 11.

Horario de Atención:

Lunes a Jueves – 8.00 a 15.00 h./ 16.00 a 18.30 h.
Viernes -8.00 a 15.00 h.

www.planvclm.es

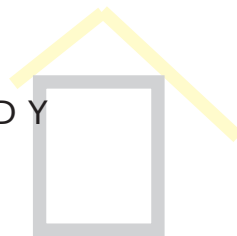


■ DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SALUD Y
BIENESTAR SOCIAL EN TOLEDO

C/ Subida de la Granja, 10

TOLEDO 45071

Tf. 925 26 64 00



■ DIRECCIÓN GENERAL DE CONSUMO

C/ Berna, 1, 3ª puerta

TOLEDO 45071

Tf: 925 28 45 29

Fax: 925 22 62 06

■ REGISTRO DE COOPERATIVAS:

Albacete

C/ Teodoro Camino, 2

02071 ALBACETE

Tf.: 967 21 25 86

Ciudad Real

Carretera Fuensanta, s/n

13071 CIUDAD REAL

Tf:

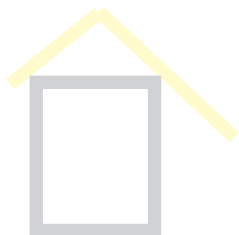
Cuenca

Glorieta. González Palencia, 1º-2

16071 CUENCA

Tf: 969 – 23.18.37





Guadalajara
Avda. de Castilla, 7
19071 GUADALAJARA
Tf: 949 22 26 00

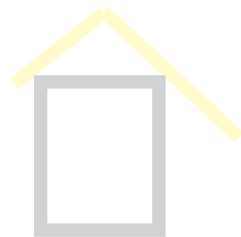
Toledo
Avda. de Francia, 2
45071 TOLEDO
Tf: 925 26 79 75

CASTILLA-LA MANCHA:
Avda. Río Esterilla, s/n
45071 TOLEDO
Tf: 925 26 78 09

■ NACIONAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS
C/ Pío Baroja, 6
28071 MADRID
Tf: 91 363 18 00

■ BOLSAS DE VIVIENDA JOVEN EN ALQUILER EN
CASTILLA-LA MANCHA:
Albacete
Avenida de la Estación 2, CP:02071
Tfno:





Ciudad Real
C/ Paloma 21, CP:13071
Tfno: 926229804

Cuenca
C/ Fermín Caballero nº 20-2ª (Estación de Autobuses)
Tfno: 969178769

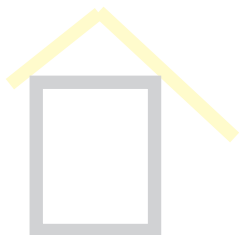
Guadalajara
Travesía Fernando Beladiez s/n cp: 19001
Tfno: 949215469

Talavera de la reina
Plaza del Pan 10, CP: 45600
Tfno. 925839148

Toledo
C/ Trinidad 8, 45071
Tfno: 925265305

Coordinación Regional
C/ Trinidad 8, 45071
Tfno: 925265305





■ COLEGIOS NOTARIALES:

Albacete

Marques de Molins, 4.

02001 ALBACETE

Tf.: 967 21 53 96 / 5305 Fax: 967 24 25 04.

LOS NOTARIOS DE CIUDAD REAL Y CUENCA
PERTENECEN AL COLEGIO NOTARIAL DE ALBACETE.

LOS NOTARIOS DE GUADALAJARA Y TOLEDO
PERTENECEN AL COLEGIO NOTARIAL DE MADRID.

■ REGISTROS DE LA PROPIEDAD:

Albacete

Padre Romano, 12

Albacete 02005

Teléfono: 967 21 21 11

Ciudad Real

Avenida del Rey Santo, 8

Ciudad Real 13001

Tf: 926 21 54 65

Cuenca

Hurtado de Mendoza, 4

Cuenca 16004

Tf: 969 21 27 54



Guadalajara
Avenida de Castilla, 7
Guadalajara 19003
Teléfono: 949 25 43 81



Toledo
Carretera de la Peraleda, 1
Toledo 45004
Tf: 925 221823

■ CONSUMO:
OFICINAS MUNICIPALES DE INFORMACIÓN AL
CONSUMIDOR

Albacete
Plaza de la Catedral s/n
02071 Albacete
Tlf: 967 59 61 00

Ciudad Real
Pl. Mayor, 1
Tlf: 926 21 10 44

Cuenca
Plaza de España s/n
Edificio del Mercado, 1ª planta
Tlf. 969 211 358 Fax. 969 211 460

omic@aytocuenca.org



Guadalajara
C/ Cifuentes 26
Guadalajara
Tlf. 949 24 70 68

Toledo
C/ Plaza Consistorio, 1
TOLEDO 45071
Tlf: 925 26 97 00

Unión de Consumidores de Toledo- UCE
Avda. Gral. Villalba, nº 13
45003 Toledo
Telf. 92253579

Asociación de Amas de Casa, Consumidores Y Usuarios
"El Prado"
C/ San Francisco, nº 21
Telf. 925812734

Asociación de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios
"La Vega"
C/ Talavera, nº 1 Bajo Drcha.
45004 Toledo
Telf. 925250216

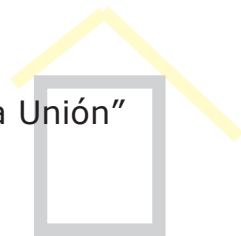


Asociación de Consumidores y Usuarios "La Unión"

C/ Cedena, nº 4 Bajo

45007 Toledo

Telf. 925230340



Asociación de Amas de Hogar y Consumo
"Nuestra Señora de la Piedad"

C/ General Labarra, nº 25.

Villanueva de Alcardete

45810 Toledo

Telf. 925167150

Asociación Local de Amas de Casa, usuarios y Consumo
"La Luz"

C/ Padilla, 1 (Centro Cívico)

Telf. 925210839

Federación Regional de Asociaciones Aldonza

Avda. General Villalba, nº 13

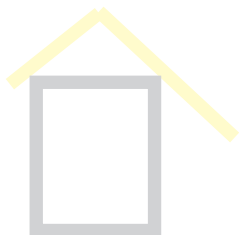
45003 Toledo

Telf. 925254210

■ ENTIDADES BANCARIAS:

- SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA.





Banco de España
Servicio de Reclamaciones
Alcalá, 50
28014 Madrid

Teléfonos: 91 338 50 68 y 91 338 58 51

- DEPARTAMENTO DEL DEFENSOR AL CLIENTE DE LAS
DIVERSAS ENTIDADES BANCARIAS

Se puede gestionar la reclamación desde las sucursales
o bien remitirlo a la central de cada entidad.

■ EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ELECTRICIDAD EN
CASTILLA-LA MANCHA:

IBERDROLA

TELÉFONO ATENCIÓN AL CLIENTE, 24 HORAS:
901.20.20.20

UNIÓN FENOSA

TELÉFONO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, 24 HORAS:
91.406.80.00, 926.25.66.40

SEVILLANA DE ELECTRICIDAD (ENDESA)

TELÉFONO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, 24 HORAS:
902.50.95.09

■ EMPRESA SUMINISTRADORA DE GAS DOMÉSTICO EN
CASTILLA-LA MANCHA:



GAS CASTILLA-LA MANCHA S.D.G. S.A.
TELÉFONO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, 24 HORAS:
900.760.760



■ SUMINISTRO DE AGUA POTABLE A CASTILLA-LA
MANCHA:

AQUAGEST

Abastecimiento a la ciudad de ALBACETE.

Teléfono: 967.19.01.01

Abastecimiento a la ciudad de CIUDAD REAL.

Teléfono: 926.27.34.60

SERVICIO DE AGUAS DEL AYUNTAMIENTO DE CUENCA.

Abastecimiento a la ciudad de CUENCA

Teléfono: 969.22.21.17

MANCOMUNIDAD DE AGUAS DEL SORBE.

Abastecimiento a la ciudad de GUADALAJARA

Teléfono: 949.24.74.40

AGUAS DE TOLEDO, A.I.E.

Abastecimiento a la ciudad de TOLEDO

Teléfono: 925.25.58.58

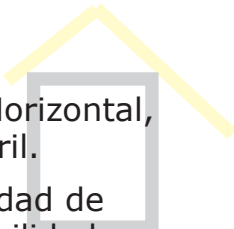




8. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN

- Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.- Orden de 17 de diciembre de 1998, de creación de los Registros Provinciales de Demanda de Vivienda Adaptada para personas en situación de Movilidad Reducida Permanente, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- Orden 22/01/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regula el procedimiento de concesión, gestión y justificación de las ayudas previstas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Decreto 158/ 1997, de 2 de diciembre, del código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Decreto 25/1996 de 27 de febrero, del Consejo de gobierno, por el que se regula la organización y funcionamiento del Consejo Regional de Accesibilidad.
- Ley 3/1995, de 9 de Marzo, Estatuto consumidor Castilla-La Mancha.
- Ley 1/ 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha.



- 
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por ley 8/1999, de 6 de abril.
 - Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

www.jccm.es.
www.infodisclm.com





Castilla-La Mancha