

AQUÍ

EMPIEZA TU NUEVA VIDA

LIMITACIONES AL USO O TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

Aspectos a tener
en cuenta.

TIPOS DE CARGAS DE UNA VIVIENDA

Conoce todas
las claves.

REVISTA INTERACTIVA

Disfruta de todo el
contenido con tan
solo un click.



**PALANCA
FONTESTAD**

BY REALMARK INMOBILIARIA

- BOLETÍN MENSUAL -

Contenidos

1 *Conócenos*

2 *Somos RK*

3 *Nuestro equipo*

4 *Novedades del mes*

5 *Tipos de cargas de
una vivienda*

6 *Buscador de viviendas*

7 *Viviendas vendidas*

8 *Nuestros clientes dicen*

9 *Limitaciones al uso
o transmisión de viviendas*





En **Inmobiliaria Palanca Fontestad**, llevamos tres generaciones ayudando a comprar, vender y alquilar propiedades inmobiliarias.

Establecidos en la comarca de l'Horta Nord y en la ciudad de Valencia. Nuestra ubicación actual basada en Foios lleva siendo estable desde 1999. Somos una de las empresas inmobiliarias de la zona con mayor **tradición y reputación**, tanto por la calidad de los productos que ofrece, como por la seriedad y facilidades que ofrecemos a nuestros clientes.

Esto nos ha llevado a ser, la **inmobiliaria líder de la zona de l'Horta Nord** en comercialización y en promociones de obra nueva. Actualmente, la empresa está gestionada por la tercera generación familiar. Desde siempre, hemos concebido nuestra empresa como un punto de encuentro entre personas que quieren vender o alquilar sus

inmuebles, y personas que están interesadas en comprar o habitar dichos inmuebles.

Nuestra meta es proporcionar el mejor servicio y facilitar la atención inmobiliaria más profesional.

Por ello, nuestra principal misión es facilitar los procesos de compraventa tanto a los propietarios como a los compradores o arrendadores. Y nuestra meta es proporcionar el mejor servicio y facilitar la atención inmobiliaria más profesional. En Inmobiliaria Palanca Fontestad nos preocupamos porque nuestro personal tenga un **amplio conocimiento del sector inmobiliario** en general, y en particular de la zona norte de Valencia capital.



PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA

CRECEMOS

Formamos parte de un grupo inmobiliario que aglutina a los referentes en el sector para poder ofrecerte mejores herramientas, servicios y tecnología. **Una marca más fuerte y digna de ti**, porque para nosotros **tú eres lo más importante**.

Nos unimos para CRECER, para ser más innovadores, más fuertes y sobre todo más humanos. Somos varias marcas con una larga trayectoria, que se unen persiguiendo el mismo sueño: **revolucionar el sector, dignificar la profesión, ser dignos de ti**.

Conservamos nuestra identidad y los valores que nos caracterizan, pero formando parte de una marca más potente. Una marca capaz de ofrecerte mejores servicios, una tecnología más puntera y la gestión más ágil y eficiente del mercado. **Una marca que esté a tu altura**.

El astronauta es el icono de Realmark, puesto que un astronauta simboliza todo en lo que cree la marca: formación, crecimiento, espíritu emprendedor, compromiso, trabajo en equipo, liderazgo personal. **El astronauta, al igual que los agentes RK, se arma de valor e inicia un viaje increíble**. Es valiente e inteligente y gracias a sus conocimientos está siempre preparado. El error no es una opción.

Creemos para ser mejores. Creemos por ti.
Despegamos. ¿Vienes?

realMARK

The word 'realMARK' is written in a white, lowercase, sans-serif font, with 'MARK' in all caps. A red arc curves over the top of the 'K'. The background is a dark space with stars and a large, orange, cratered planet (Mars) in the bottom right corner.



José Miguel Palanca
Fontestad

CEO



Javier Palanca
Fontestad

CEO



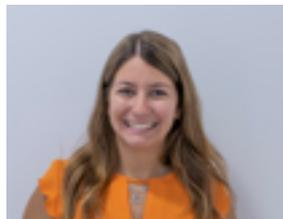
Sefa Gallent

Asesora Inmobiliaria



Sergio Molina

Asesor Inmobiliario



Almudena Gálvez

**Responsable Marketing y
Atención al cliente**



Mavi Castillo

Asesora Inmobiliaria



Mar Moscardó

Responsable de Firmas



Virginia Corral

Asesor Inmobiliaria



Jordi Monzó

Asesor Inmobiliario



Rebeca Sánchez

Asesora Inmobiliaria



Julián Marco

Asesor Inmobiliario



Mireia Sáez

**Responsable de
firmas**



Julia Ordóñez

**Responsable
Preventa**



Asun Marco

Asesora Inmobiliaria



Verónica Fortea

**Apoyo Área
Comercial**



Juan Cosa

Asesor Inmobiliario



Alicia Barberá

Dep. Obra Nueva



Amparo Orts

Asesora Inmobiliaria



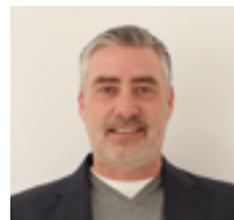
Rosa Domenech

Asesora Inmobiliaria



Antonio Pérez

Asesor Inmobiliario



Fede Carbonell

Asesor Inmobiliario



Andrés Acebrón

Asesor Inmobiliario



José Giménez

Asesor Inmobiliario



Mª Luisa Bellver

Asesora Inmobiliaria



Úrsula Salinas

Asesora Inmobiliaria



Helena Martínez

Asesora Inmobiliaria



Marivi Gil

**Responsable de
Postventa**



Natalia Martínez

**Responsable
Obra Nueva**



289.000€

PL-04041



Casa en Albuixech

-  2 habitaciones dobles
-  3 baños
-  117m2 terraza
-  204 m2
-  Reformada

135.000€

PL-04037



Apartamento en Moncofar

-  2 habitaciones dobles
-  1 baños
-  6m2 Terraza
-  59 m2
-  Planta 3ª

209.900€

PL-03982B



Atico en Foios

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  60m2 terraza
-  96 m2
-  Planta 5ª

90.000€

PL-04018



Piso en Foios

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Balcón exterior
-  89 m2
-  Planta 4ª

199.000€

PL-04028



Atico en Bonrepos i Mirambell

- 2 habitaciones dobles
- 2 baños
- 46m2 Terraza
- 130 m2
- Planta 2º

290.000€

PL-04003



Casa en Massalfassar

- 3 habitaciones dobles
- 2 baños
- 137m2 terraza
- 207 m2

190.000€

PL-04051



Atico en Canet

- 3 habitaciones dobles
- 2 baños
- 60M2 Terraza
- 93 m2
- Planta 3ª

400.000€

PL-04042



Ático en Patacona

- 2 habitaciones dobles
- 1 baños
- 55m2 Terraza
- 82 m2
- Planta 8ª

139.000€

PL-04056

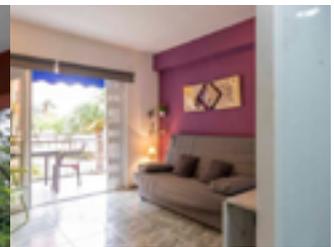


Piso en Almacera

- 3 habitaciones dobles
- 1 baños
- Balcón exterior
- 76 m2
- Reformado

94.000€

PL-04060



Apartamento en La Pobla de Farnals

- 1 habitaciones dobles
- 1 baños
- Balcón exterior
- 46 m2
- Planta 1ª



¿Qué son las cargas registrales?

Bien es sabido que **comprar un inmueble requiere un gran esfuerzo** y, muchas veces, no se es consciente de cuánto ahorrar para comprar una casa. Este es un punto al que hay que prestar atención e ir con cuidado ya que, al comprar un inmueble, se puede vender con cargas en la mayoría de casos, unas son más graves o más complicados.

En todo caso, la decisión debe ser del comprador y para ello, debe estar informado siempre desde el primer momento. Si se conocen cargas de una vivienda, no queda bien informar cuando ya están las cosas avanzadas y que se lleve la sorpresa. Eso puede dejar en mal lugar al agente del comprador y, por tanto, al agente del vendedor.

Por ello, es obligación **conocer y transmitir el alcance de las cargas en inmuebles** y su vía de solución, e informar también si no tienen solución posible. Conoce los diferentes tipos de **cargas de una vivienda que puedes encontrarte** al comprar una propiedad.

CARGAS REGISTRALES

Hipotecas

Especial atención si el importe de hipoteca pendiente es superior al precio de mercado. Si deseas comprar un inmueble y éste tiene una hipoteca, puedes:

- Exigirle al vendedor que la cancele antes de la compra.

- Descontar del precio de la venta el valor de la hipoteca y cancelar la hipoteca usted mismo.
- Subrogarse en la hipoteca previo acuerdo y consentimiento de la entidad bancaria.

Nota marginal de ejecución hipotecaria

Estos son asientos secundarios por parte del Registrador de la Propiedad, haciendo referencia a una obligación de pago por parte del dueño del inmueble, donde de no acatar las responsabilidades voluntariamente, las penalidades pueden llegar a ser el propio inmueble. Estas pueden ser:

- **Afección fiscal.** Es bastante común y normalmente están vencidas, porque efectivamente el impuesto se abonó.
- **Ejecución hipotecaria.**
- **Reintegro de subvenciones.**
- **Gastos de urbanización.** Se anotan cuando se realiza una urbanización, se puede pedir un certificado. Se puede tener en cuenta que la urbanización está efectivamente entregada y ha transcurrido el tiempo suficiente y las costas de urbanización están abonadas.

Usufructos

Puede existir un usufructuario distinto de los propietarios. Éste deberá firmar también cualquier contrato de venta, así como el encargo de venta. En caso que sólo se venda la nuda propiedad habría que especificarlo.

Servidumbres

Servidumbre de paso y luces son las más comunes. Puede ser que estén extintas, pero lo suyo es vender el inmueble sin las cargas o informar de su existencia para que el comprador pueda decidir si las acepta.

Anotación de embargo

Los más comunes son de la seguridad social, hacienda, pero hay otros por cualquier tipo de deuda como a la comunidad de propietarios. Muchos de ellos se pueden saldar y sólo se necesita un certificado de saldo de la deuda e impreso para abonar la deuda.

Concurso de acreedores

La propiedad puede estar incluida en un concurso de acreedores. Solución: El juez debe autorizar su venta, esto suele llevar más tiempo y existe la posibilidad que esa autorización no llegue. Por tanto, se debe anotar en los documentos de arras y oferta y el asesor del comprador lo debe conocer de inicio.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

Cargas con la comunidad

Si existen deudas se debe informar o tener claro su importe para cancelarlo en caso de venta. Suele aportarse certificado a la firma de notaría y el comprador retener el importe para cancelarlo en nombre del vendedor.

CARGAS MUNICIPALES

Cargas con el Impuesto de Bienes Inmuebles IBI o basuras

Si existen deudas se debe informar o tener claro su importe para cancelarlo en caso de venta. Suele aportarse certificado a la firma de notaría y el comprador retener el importe para cancelarlo en nombre del vendedor.

CARGAS CON EMPRESAS DE SUMINISTROS

Cargas con luz, agua o gas...

Si existen deudas se debe informar o tener claro su importe para cancelarlo en caso de venta. Suele aportarse certificado a la firma de notaría y el comprador retener el importe para cancelarlo en nombre del vendedor.

Pero, además, también debes saber que existen las **limitaciones urbanísticas**, una carga con que se grava una finca en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de garantizar que el promotor que va a construir en ella, realice de conformidad con la licencia de construcción, todas las obras de urbanización. Por tanto, no está de más informarse de si la vivienda cuenta con fachadas protegida, si es obra nueva construida en suelo rústico, etc.

Ahora ya sabes más acerca de la compra de una vivienda pero, si necesitas ayuda y agilizar los trámites, **consúltanos** y confía en nuestros profesionales.





BUSCADOR DE VIVIENDAS

Más de **700 propiedades**
a tu disposición.

¡Llámanos! 961 49 01 35

RK PALANCA FONTESTAD
BY REALTY CONTROL

INICIO VENDER COMPRAR ALQUILAR NOSOTROS **PROPIEDADES** OBRA NUEVA EMPLEO BLOG CONTACTO

Propiedades en venta

POBLACIÓN	ZONA	TIPO	Precio	Ref	BUSCAR
-----------	------	------	--------	-----	---------------

¿No encuentras lo que buscas? [Contáctanos](#)

258 propiedades

Ordenar por **Fecha - DESC**



Ref. PL-02858
Piso
Tavernes Blanques
2 bedrooms | 1 bathroom
↓ 65.000€



Ref. PL-02931
Local comercial
Meliana
0 bedrooms | 0 bathrooms
65.000€



Ref. PL-02965
Chalet
Naquera
3 bedrooms | 1 bathroom
65.000€

VIVIENDAS VENDIDAS

Nuestros casos de éxito.

VENDIDO

PL-03966



Adosado en Emperador

VENDIDO

PL-03963



Piso en Tavernes Blanques

VENDIDO

PL-03866



Piso en el Puig

VENDIDO

PL-03654



Atico en Massalfassar

VENDIDO

PL-03943



Piso en Vinalesa

VENDIDO

PL-03897



Piso en Foios



Valorado «Excelente»
media de 4,8/5



3

Años consecutivos
premio a "Mejor
Agencia de
Vendedores"

55

DÍAS
Tardamos en
vender una
vivienda



5,3

SÓLO
Diferencia
precio captación/
precio cierre

83%

RECOMENDADOS
La gran mayoría
de nuestros
clientes, vienen
recomendados



7

EN SÓLO
Visitas vendemos
una vivienda

VENDEMOS

8

de cada 10
viviendas



NUESTROS CLIENTES DICEN...



Magníficos profesionales. Después de muchos años intentando vender una propiedad sin éxito, lo han gestionado en apenas un mes. Trato directo, se encargan de todo y lo organizan facilitando al máximo. Lo recomiendo 100%, muchas gracias por todo.

OTILIA HERRERA



Profesionales excepcionales y trato inmejorable. Supieron resolver todas mis dudas y recibí consejo desde el primer momento. En menos de una semana vendí mi piso, inimaginable!! Si hubiera más estrellas para valorarles, sin duda las marcaría todas.

MARINA C



Nuestra experiencia ha sido muy satisfactoria. Inmobiliaria de las más grandes de la comarca con una amplia selección de inmuebles. Ha sido un placer y la recomendamos al 100%.

RAQUEL SÁNCHEZ CABEZUELO



¿Qué es la transmisión de viviendas?

La **transmisión de viviendas** es un acto que supone un cambio en el patrimonio del vendedor y, por tanto, tributa en el Impuesto sobre la Renta como ganancia o pérdida patrimonial.

CONCORDANCIAS TITULARES

Titulares

En el momento de la captación y con anterioridad a la puesta en venta de la propiedad debemos **comprobar la concordancia de titulares**, asegurándonos de que todos los titulares hayan firmado la **Nota de encargo de venta**. Para este fin debemos recabar la Nota Simple del Registro, la Escritura de propiedad original, y si es posible también el titular en catastro.

Usufructuarios

En el caso de aparecer usufructuarios deberán firmar también **el Mandato de venta**, ya que la Escritura Pública de Compraventa no se podrá elevar sin su firma y en su caso sin el cobro por parte del usufructo.

Atención a la Vivienda Habitual

Especial atención a las separaciones y parejas de hecho. Aconsejamos preguntar siempre y a ser posible contemplar en el Mandato de venta una manifestación en la que se declare que no es vivienda habitual.

CONCORDANCIAS DE SUPERFICIES

Debemos comprobar en el momento de la captación y con anterioridad a la puesta en venta de la propiedad, la **coincidencia o no de las medidas que aparecen en Nota Simple, Escritura de Propiedad y Catastro** y en su caso y a ser posible con la medición Real.

Expedientes para rectificar la superficie de las fincas

1. Atención a los posibles expedientes para rectificar la superficie de fincas que excedan del 10%, como son el regulado en el **artículo 199** y con el regulado en el **artículo 201.1**, que a su vez remite al **artículo 203**, de la Ley Hipotecaria.

Es importante **antes de sacar la vivienda a la venta informarte con tu notario y/o Registro de la Propiedad**, ya que, si no se corrige y se subsana la diferencia con anterioridad a la firma de la Escritura Pública, deberíamos como mínimo informar al comprador, ya que en el caso que el comprador necesite de hipoteca para la compra, el banco que la otorga podría no querer firmar hasta que no esté subsanado el problema.

Después de subsanado ¡jojo! **Cuidado con el Art 207 de la Ley hipotecaria**, por el cual el registrador puede poner nota informativa de dos años de limitación a la transmisión (algunos bancos se niegan a firmar).

2. Atención a que no figure en la Nota simple del Registro de la Propiedad la medida total o parcial y que estemos ante un expediente de inmatriculación.

Exceso de cabida

El exceso de cabida en una **tasación inmobiliaria que se refiere a la existencia de una superficie de terreno o edificio mayor que la que figura inscrita** en el registro de la propiedad.

Hay ocasiones en las que **la superficie real de la finca excede de la que figura inscrita en el Registro de la Propiedad**. Este exceso puede corresponder bien a la superficie construida, bien a la superficie del terreno, bien a ambas.

Posibles causas

Puede ser simplemente un error material en la medida de la finca, provocado por la inexactitud de los antiguos métodos de medición; o bien otras situaciones más comprometidas como el intento de alterar los linderos de la finca con el fin de invadir otra finca vecina.

Problemática que genera un exceso de cabida

Uno de los principales problemas derivados de un exceso de cabida es la falta de seguridad en la identificación de la finca. Además, el exceso de cabida supone un problema en posteriores inscripciones del inmueble, así como en las inscripciones de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal.

Inscripción Registral de los excesos de cabida

Es indispensable que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca. La rectificación de la inscripción solo será posible en los supuestos establecidos en la normativa (Ley Hipotecaria, art. 200 y sucesivos).

El procedimiento de inscripción depende del porcentaje en que se excede la superficie:

- **Menos del 5% de cabida** se permite la mera rectificación de la superficie directamente en el Registro de la Propiedad (Art. 298 R.H.).
- **Entre el 5% y el 10% de cabida**, se debe contar con un certificado o informe de técnico competente que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida.

- **Cuando el exceso es superior al 10%** de cabida existen diversas opciones:

- Mediante la tramitación judicial de un expediente de dominio.
- Mediante Acta de Notoriedad.
- Acta de Presencia y Notoriedad.
- Mediante la inscripción del título público de adquisición del exceso de superficie.

¿Qué prevalece, Registro o Catastro?

El Catastro es un mero registro administrativo que sirve de base para la aplicación de impuestos. Sin embargo, el Registro de la Propiedad es un registro público que garantiza jurídicamente la titularidad de un determinado inmueble. Por tanto, **el organismo que prevalece es el Registro**, quedando el Catastro como un elemento que puede indicar indicios de propiedad.

No figura superficie en Escritura

Es muy **habitual que en las escrituras antiguas no figure ningún tipo de superficie ni útil ni construida**. Esto no es un problema cuando la compra es al contado y no interviene ninguna entidad bancaria. Sin embargo, algunas entidades bancarias exigen que la superficie figure en la nota simple y posteriormente en la nueva escritura y esto puede complicarse dependiendo del Registro de la Propiedad al que pertenezca el inmueble.

Algunos registradores dan por bueno un **acuerdo de la comunidad de propietarios por unanimidad** en la que se plasme dicho acuerdo con la petición expresa al registrador. Generalmente se da por buena la superficie catastral, la superficie que haya medido el tasador o un certificado de un técnico que certifique la medición.

Como has podido leer, son numerosos los aspectos a los que debes prestar atención ante una transmisión de vivienda. Por ello, para **ahorrarte tiempo y posibles quebraderos de cabeza, puedes confiar en nuestros profesionales**.





PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA



- BOLETÍN MENSUAL -