

# Adquisición de bienes inmuebles residenciales en Inglaterra y Gales: aspectos básicos

Es más fácil adquirir una vivienda en Inglaterra y Gales, y en particular en Londres, sigue siendo muy popular entre los inversores extranjeros. Comprender el proceso le ayudará a conseguir la mejor oferta y realizar la operación de manera rápida.

## Fases del proceso

Existen varias fases en el proceso de adquisición de un inmueble en Inglaterra y Gales:

1. **Prepararse para la adquisición.** El mercado residencial avanza rápidamente. Antes de empezar, es fundamental que organice sus asuntos de manera que esté preparado para cumplir cualquier calendario que se establezca.
2. **Encontrar un inmueble.** Puede llevarle tiempo encontrar la mejor oferta. Hay varias estrategias que puede utilizar para conseguir su inmueble ideal.
3. **Acordar las condiciones de adquisición.** Una vez que haya encontrado un inmueble, deberá acordar el precio de adquisición y otras condiciones clave con el vendedor. Este acuerdo no es vinculante - ni para usted ni para el vendedor.
4. **Investigar el inmueble.** Aunque un inmueble parezca perfecto, puede haber una gran cantidad de vicios ocultos. Su abogado y su tasador deberán examinar el inmueble para garantizar que es tal como parece. Podrá desestimar la oferta si no está satisfecho con lo que se averigüe.
5. **Contrato de arras.** Tiene lugar cuando usted se compromete a adquirir el inmueble y paga la primera cantidad a cuenta, denominada entrada, al vendedor.
6. **Transmisión.** Ocurre cuando se abona el saldo pendiente del precio de adquisición y el vendedor le transmite la titularidad del inmueble.

## Prepararse para la adquisición

Debe decidir cómo financiará y estructurará su compra.

Debe asegurarse de que dispone de suficiente efectivo para hacer frente a la entrada, que será pagadera en el momento de formalizar las arras. Un vendedor habitualmente solicitará el 10 % del precio de compra como entrada.

Si necesita o desea pedir un préstamo para financiar parte del precio de compra, debería empezar cuanto antes las negociaciones con su prestamista. Idealmente, debería solicitar a su prestamista que le confirme que su préstamo ha sido aprobado en principio, ya que esto le ayudará para realizar la operación con el vendedor. Si está luchando para obtener un préstamo con unas buenas condiciones financieras, puede que desee contratar a un agente hipotecario que compara los productos de los distintos prestamistas para que le encuentre la mejor oferta.

Hay varias opciones para estructurar la titularidad. Poseer un inmueble a través de una sociedad u otra entidad solía ser una opción popular entre los inversores extranjeros. Las modificaciones recientes en la normativa fiscal del Reino Unido hacen que la titularidad a través de entidades no sea tan atractiva, pero todavía pueden resultar fiscalmente beneficiosas en función de cuáles sean sus circunstancias particulares. Alternativamente, usted puede que desee adquirir un inmueble en su propio nombre o quizás con su esposa o esposo u otros familiares o amigos.

En Inglaterra y Gales, se permite que un máximo de cuatro personas sean titulares conjuntos de un inmueble. Cada titular legal debe ser mayor de edad (aunque los menores pueden disfrutar de inmuebles mediante un fideicomiso).

Finalmente, usted debería designar un abogado y un tasador. Su abogado estudiará los aspectos jurídicos del inmueble y gestionará el proceso de compra en su nombre. Su tasador revisará el estado físico del inmueble.

## Encontrar un inmueble

Los inmuebles en Inglaterra y Gales se venden habitualmente a través de firmas especializadas conocidas como agencias inmobiliarias. Los vendedores designan estas agencias para comercializar sus inmuebles y acordar citas para los compradores para visitar los inmuebles. Se recomienda registrarse en todas las agencias inmobiliarias que le sea posible y mantener un contacto regular con dichas agencias para asegurarse de que le envíen los detalles de cualquier inmueble disponible que reúna sus requisitos.

Si tiene requisitos muy específicos o no está seguro de querer emprender personalmente la búsqueda de inmuebles, puede que desee designar un agente de compra, quien llevará a cabo la búsqueda de inmuebles y negociará las condiciones de la compra en su nombre. Los agentes de compra cobran unos honorarios por sus servicios, pero puede serle conveniente especialmente si usted se encuentra fuera del Reino Unido, ya que los contactos del agente de compra pueden hacer que obtenga una mejor oferta o un inmueble más deseable. Los agentes de compra tienen acceso también a inmuebles que están en venta pero que todavía no han sido publicados por una agencia inmobiliaria y que usted no podría encontrar por otro cauce.

## Acordar las condiciones de adquisición

Una vez que haya encontrado un inmueble que desee comprar, tendrá que acordar las condiciones con el vendedor. Acordará el precio de compra así como otras condiciones clave como el calendario y cualquier mobiliario que quiera incluir en la compraventa. A no ser que usted compre sobre plano, deberá realizar su oferta según el examen físico completo de su tasador. Normalmente su oferta se presentará al vendedor a través de la agencia inmobiliaria del vendedor en vez de directamente a este.

Este acuerdo inicial no es vinculante, ni para usted ni para el vendedor. Tanto usted como el vendedor pueden echarse atrás en cualquier momento hasta el contrato de arras. No obstante, se recomienda intentar acordar todos los términos clave al principio de manera que no quede mucho pendiente para discutir más tarde. Puede que también desee acordar un periodo de exclusividad durante el cual el vendedor no comercializará el inmueble ni negociará con nadie más.

## Investigar el inmueble

La investigación sobre el inmueble por parte de su abogado y su tasador es la fase más importante y a menudo la más duradera del proceso.

Una vez que se han acordado las condiciones de la compra, la agencia inmobiliaria que actúa en nombre del vendedor pondrá en contacto su abogado con el abogado del vendedor. El abogado del vendedor enviará un paquete de documentos a su abogado entre los que se incluirá el borrador del contrato, la información sobre la titularidad, las respuestas del vendedor a las preguntas habituales y cualquier información de apoyo. Su abogado revisará los documentos proporcionados por el abogado del vendedor y también efectuará consultas a varios organismos públicos para obtener más información acerca del inmueble. Su abogado solicitará al abogado del vendedor que resuelva cualquier vicio que aparezca tras las investigaciones.

Su abogado le informará sobre las investigaciones realizadas y de todas las respuestas e información facilitada por el vendedor. Asimismo su abogado negociará las condiciones del contrato y se asegurará de que usted esté satisfecho con dichas condiciones.

Su tasador inspeccionará el inmueble y le informará sobre el estado físico del mismo.

## Contrato de arras

Si tras el asesoramiento de su abogado y de su tasador, usted desea continuar con el proceso, deberá firmar el contrato y transferir la entrada de dinero a su abogado.

Necesitará acordar una fecha de transmisión con el vendedor. Generalmente, entre las arras y la transmisión media un período de seis semanas, pero puede extenderse más o menos en el tiempo. Usted y el vendedor pueden acordar libremente una fecha. Si usted está adquiriendo un inmueble que todavía no ha sido construido, la transmisión puede ser que tenga lugar en varios meses (o incluso años) en el futuro.

Su abogado y el abogado del vendedor procederán entonces a formalizar las arras y fijarán la fecha de transmisión. La entrada se paga al abogado del vendedor. Una vez que se firma el contrato de arras, usted se compromete a la compra y deberá pagar el resto del precio de compra en la fecha de perfeccionamiento elegida.

Si usted pide un préstamo, necesitará también asegurarse junto con su abogado de que el prestamista está satisfecho con todo el proceso y que todos los contratos de préstamo y otros documentos se han firmado con anterioridad a la fecha de transmisión.

## Transmisión

Antes de la fecha de transmisión, deberá asegurarse de que el saldo pendiente del precio de compra (el precio de compra menos la entrada) se haya transferido a su abogado. Su abogado le solicitará también cualquier suma de dinero que sea pagadera en la fecha de transmisión, por ejemplo, el impuesto de timbre local que se devenga en la fecha de transmisión.

La transmisión se gestiona, de nuevo, por los abogados. Su abogado enviará el dinero al abogado del vendedor en la fecha de la transmisión. Una vez que el abogado del vendedor reciba el dinero se pondrá en contacto con su abogado y confirmará que usted es el pleno propietario del inmueble.

Si precisa más información sobre cualquier tema tratado en este informe, contacte con Laurie Horwood ([laurie.horwood@farrer.co.uk](mailto:laurie.horwood@farrer.co.uk); 020 3375 7193), con Annabel Younger ([annabel.younger@farrer.co.uk](mailto:annabel.younger@farrer.co.uk); 020 3375 7206) o con Laura Conduit ([laura.conduit@farrer.co.uk](mailto:laura.conduit@farrer.co.uk); 020 3375 7161) o con su contacto habitual en la firma en el 020 3375 7000. Encontrará más información en la página de [Inmuebles](#) de nuestro sitio web.

*Esta publicación es un resumen general e informativo de la ley. No persigue sustituir ningún asesoramiento jurídico adaptado a su caso específico.*

© Farrer & Co LLP, Febrero de 2018.