

GLOSARIO

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

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

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

ARRENDAMIENTO: Existen diversos tipos de arrendamiento según el objeto del mismo: bienes, de obras o de servicios. En el arrendamiento de bienes, una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de un bien por tiempo determinado y precio cierto. En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes (arrendador) se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra (arrendatario) un servicio por precio cierto.

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

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

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

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

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

CALIFICACIÓN REGISTRAL: Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.

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

CERTIFICADO REGISTRAL: Documento que expide y legitima el Registro de la Propiedad, en el que se expone la situación de cargas de una finca.

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

DERECHO DE RETRACTO: Facultad que asiste a un sujeto, de resolver la venta efectuada por un tercero y subrogarse en la posición jurídica de uno de los contratantes, al no habersele ofrecido el derecho de tanteo. Derecho de carácter subsidiario.

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

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

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

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

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

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

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

PREDIO: Finca. Inmueble.

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

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

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

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

PROPIEDAD DEMANIAL: Propiedad perteneciente al estado, propiedad pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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