

Compraventa de inmuebles: documentos que necesita el comprador

En la adquisición de cualquier clase de inmueble deben hacerse una serie de comprobaciones previas, así como tomar ciertas precauciones y cautelas para evitar la aparición de contingencias que puedan ocasionar problemas futuros. En el presente artículo se describen las actuaciones y los documentos que ha de tener en cuenta el comprador de un inmueble, ya se trate de vivienda, nueva o segunda mano, o de un local comercial.



Marta Maseda
Abogada de BROSETA

El potencial comprador ha de contar con las máximas garantías posibles y examinar con todo detalle la documentación relativa al inmueble. Sin embargo, se debe tender a conciliar el dinamismo y rapidez que caracteriza al tráfico inmobiliario, y la seguridad y protección que deben asistir al comprador en una transacción de este tipo.

La información más relevante que debe recabarse y examinarse en toda compraventa en que resulte involucrado una vivienda o local comercial es la siguiente:

Viviendas

La adquisición de una vivienda exige la previa obtención y examen de diferentes documentos según sea una vivienda nueva o de segunda mano.

A) Vivienda nueva

Analizaremos en el presente apartado la compraventa de una vivienda nueva que ya ha sido construida, omitiendo por tanto cualquier referencia a las viviendas que se compran sobre plano o en proceso de construcción. Los documentos que todo comprador debería recabar del vendedor antes de firmar el contrato de compraventa son los siguientes:

1. Copia del **Libro del Edificio**. Dicho Libro constituye la documentación completa de la obra ejecutada, que será entregada al promotor por el director de la obra y a los usuarios finales del edificio, y que es regulado y desarrollado por las distintas Comunidades Autónomas.
2. El vendedor debe acreditar su **Título de Propiedad sobre el inmueble**, que por lo general será la escritura pública de declaración de obra nueva (en construcción) y en su caso división horizontal correspondiente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y en general, cualquier escritura que se haya otorgado modificando las anteriores. Asimismo, y a los efectos de verificar la correcta terminación de la obra, el vendedor deberá facilitar copia del Acta Notarial de Terminación de Obra, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Igualmente, nos aseguraremos sobre la posible existencia de **cargas y gravámenes, en la misma forma que se menciona en el apartado B.2 siguiente**.

Si el edificio en que se integra la vivienda se encuentra dividido horizontalmente, debe solicitarse al ven-

dedor copia de los **Estatutos de la Comunidad de Propietarios** (y comprobar que éstos figuran inscritos en el Registro de la Propiedad). Si ya ha sido constituida formalmente dicha Comunidad de Propietarios, el vendedor deberá acreditar encontrarse al corriente en el pago de los gastos de comunidad (siendo de aplicación a tal efecto lo ya previsto en el apartado B.4 siguiente).

Conviene advertir que, si la vivienda ya dispone de referencia catastral individualizada, deberemos observar igualmente lo previsto en los apartados B.3 y B.6 siguientes.

3. Junto con los documentos anteriores, el comprador debe solicitar al vendedor copia del **Acta de Recepción de Obra**. Este Acta es importante ya que el cómputo de plazos de responsabilidad y garantías establecidos por la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (“LOE”) se inicia a partir de la fecha en que se suscriba el Acta de Recepción o cuando ésta se entienda tácitamente producida (transcurridos treinta días desde la fecha del Certificado Final de Obra), comunicada al promotor y sin manifestación en contra del mismo. Hay que recordar que tanto en viviendas nuevas como en viviendas de segunda mano con antigüedad inferior a diez años, el comprador puede exigir responsabilidades al constructor, al promotor y a la dirección facultativa de la obra, por los defectos estructurales que aparezcan en la vivienda (por ejemplo en lo que se refiere a la cimentación, vigas, forjados...etc.).

Asimismo, y como protección extra que la LOE brinda al comprador, se deberá acreditar por el promotor-vendedor (facilitando copia de la póliza suscrita y certificación de la entidad aseguradora de estar al corriente en los pagos) el haber suscrito el correspondiente seguro decenal que exige el artículo 19 de la citada LOE. La suscripción del **seguro decenal** de daños materiales resulta obligatoria a todo tipo de promotores de viviendas desde el 6 de mayo de 2000.

4. El comprador debe verificar que el vendedor ha obtenido, en relación con la vivienda objeto de transmisión, la pertinente **autorización** que acredita que cumple con las condiciones de calidad y habitabilidad que prevé la normativa vigente para ser considerada vivienda. En el caso de las viviendas de nueva construcción, se verifica el cumplimiento de los controles de calidad obligatorios en la construcción. También sirve para dar de alta los servicios de agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y otros servicios.

Ello normalmente se verifica solicitando al promotor-vendedor copia de la llamada “**Licencia de Primera Ocupación**”, cuya competencia es municipal y su otorgamiento es realizado por el Ayuntamiento correspondiente. No obstante, en determinadas Comunidades Autónomas, como por ejemplo Cataluña, se exige además que cada vivienda cuente con la denominada “**Cédula de Habitabilidad**”, siendo preciso en dicha Comunidad Autónoma para la correcta transmisión de la vivien-

“En la compra de vivienda nueva es fundamental pedir el Acta de Recepción de Obra ya que el cómputo de plazos de responsabilidad y garantías legales se inicia a partir de la fecha en que se suscriba dicha acta”

da (incluso en segunda transmisión) que el vendedor haga entrega al comprador del original de la citada Cédula (cuya copia deberá testimoniarse al documento de transmisión).

Por tanto, en esta materia y con objeto de asegurarnos qué documento es el exigido y cuál es la operativa a seguir, recomendamos examinar con detalle la normativa de la Comunidad Autónoma (o Ayuntamiento) en que radique la vivienda que se pretende transmitir.

En cualquier caso, si los distintos suministros de la vivienda ya han sido contratados por el promotor-vendedor, deberá observarse igualmente lo previsto en el apartado B.5 siguiente.

B) Vivienda de segunda mano

Si lo que se pretende adquirir es una vivienda de segunda mano, conviene también recabar cierta información:

1. Debe solicitarse al vendedor el **Título de Propiedad sobre el inmueble**, y en general cualquier escritura y documento privado otorgado en relación con la compra del mismo.
2. En conexión con el trámite anterior, debe verificarse la debida inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad para comprobar su **titularidad registral** y la posible existencia de **cargas y gravámenes** que consten inscritas sobre el inmueble. En este sentido, para agilizar la operación, es aconsejable que sea el propio comprador quien obtenga del Registro de la Propiedad la correspondiente nota simple o certificación registral en relación con la vivienda que se pretende adquirir para cerciorarse de los extremos anteriores, trámite que puede realizarse fácilmente rellenando el correspondiente

formulario en el Registro de la Propiedad con los datos de la vivienda, o incluso por vía telemática.

3. En cuanto a la **información catastral de la vivienda**, es conveniente verificar a través de la oportuna Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble, las características físicas del mismo. Esta certificación es habitualmente solicitada por el Notario, que la incorporará a la escritura de compraventa, pues todo Notario que autorice escrituras de cambio de titularidad de fincas o que impliquen alteración física de las mismas está obligado a remitir al Catastro por medios informáticos los datos relativos al cambio de titularidad o a la alteración efectuada así como a consignar en la escritura la referencia catastral del inmueble.
4. Si la vivienda se integra en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá que solicitar al vendedor copia de los **Estatutos de la Comunidad de Propietarios** del edificio al que pertenezca el inmueble (y comprobar que coinciden con los inscritos en el Registro de la Propiedad correspondiente) así como información sobre la **situación de los gastos de comunidad**. El vendedor deberá indicar su importe mensual así como justificar estar al corriente en el presente ejercicio y en el anterior, sin perjuicio de la oportuna certificación (firmada por el secretario con el Vº Bº del presidente de la comunidad) sobre el estado de deudas con la comunidad que deberá aportarse en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. El comprador deberá asegurarse de que no existan deudas pendientes por este concepto puesto que la vivienda adquirida queda afecta legalmente al cumplimiento de esta obligación de pago del anterior titular hasta el límite de las cantidades adeudadas que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en que tenga lugar la

“El promotor-vendedor debe facilitar copia de la póliza de seguro decenal de daños materiales, obligatorio desde el 2000, y certificación de la aseguradora de estar al corriente en los pagos”

adquisición y al año natural inmediatamente anterior. Por ello, para evitar inesperadas sorpresas, es conveniente asimismo exigir al vendedor copia de las Actas de la Comunidad de Propietarios aprobadas, al menos, en los dos últimos ejercicios (ya que podrían existir acuerdos de ejecución de obras proyectadas y derramas extraordinarias previstas y pendientes de pago).

5. En relación con los **suministros privativos de electricidad, agua, gas, teléfono y demás servicios del inmueble**, el comprador tendrá que solicitar al vendedor copia de los contratos con las distintas compañías suministradoras que prestan dichos servicios en el inmueble así como copia del último recibo de cada uno de estos suministros, a fin de comprobar que el vendedor está al corriente de todos los pagos debidos por dichos conceptos.

6. En materia de **tributos locales** exigibles por razón de la propiedad de la vivienda, el comprador debe exigir al vendedor (o en otro caso, comprobarlo en el Ayuntamiento correspondiente) que le aporte los recibos acreditativos del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”) de los últimos cuatro ejercicios así como en su caso, de la tasa de basura u otros tributos locales que puedan afectar a la vivienda. La razón de esta comprobación estriba en que si hay recibos de IBI pendientes, existe una afección real del inmueble al pago de este impuesto, por lo que la vivienda responderá si el propietario anterior no paga los recibos pendientes y resulta ser insolvente.

7. Si la vivienda que se pretende adquirir está **arrendada**, el comprador debe recabar información adicional:
 - Copia de los contratos de arrendamiento existentes sobre la vivienda. De esta manera el comprador por ejemplo, podrá



asegurarse de que no existe un derecho de adquisición preferente sobre la vivienda a favor del arrendatario.

- Resguardo acreditativo del depósito de la fianza arrendaticia en el organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma así como en su caso, copia de las garantías adicionales otorgadas por el arrendatario.
 - Saldos pendientes a pagar por los arrendatarios por cualquier concepto, con indicación de cualquier reclamación pendiente.
 - Copia de última factura girada al arrendatario y justificante del pago de la misma.
8. En lo que respecta a **Urbanismo y Licencias**, habrá que tener en cuenta la normativa de cada Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que el comprador deba asegurarse de conocer la siguiente información urbanística sobre el inmueble:
 - Calificación urbanística del inmueble y uso existente.

“En la compra de locales de segunda mano hay que examinar los Estatutos para comprobar si existen cláusulas de exclusión de gastos, como el ascensor o escaleras, u otras que prohíban desarrollar concretas actividades”

- Indicación de si el inmueble está incluido en cualquier procedimiento de ejecución urbanística, o si existe cualquier expediente sancionador, de tipo urbanístico, o de disciplina urbanística (en su caso, se debe entregar copia).
 - Acreditar que el vendedor ha obtenido las Licencias o autorizaciones correspondientes. Nos remitimos en este punto a lo expuesto en el apartado A.4 anterior referente a Viviendas Nuevas (especialmente en lo que respecta a las Cédulas de Habitabilidad en Cataluña, en donde la entrega del original de dicha cédula al comprador es requisito indispensable incluso en el caso de viviendas de segunda mano).
9. Por último, es aconsejable que el comprador solicite al vendedor información sobre cualquier **reclamación judicial o procedimiento contencioso** relativo o derivado de la propiedad del inmueble, incluyendo especialmente si existiesen en relación con los arrendatarios.

Locales comerciales

- En caso de compraventa de un **Local comercial nuevo**, nos remitimos a la documentación expuesta en el apartado A) anterior sobre Vivienda Nueva, teniendo en cuenta que el comprador deberá exigir al promotor-vendedor la acreditación de haber obtenido la pertinente **licencia de primera ocupación** así como **la licencia de apertura y actividad o de funcionamiento**, documento que acredita que el local cuenta con las condiciones de habitabilidad y uso adecuadas para acoger la actividad económica a la que se le destina, sin causar molestias a tercero, y que debe ser solicitada por el dueño del negocio (por lo que habrá que pedir una nueva cada vez que haya cambios en el local, en la actividad o en los titulares de dicho negocio).
 - En caso de adquisición de un **Local comercial de segunda mano**, nos remitimos a lo expuesto anteriormente en el apartado B) anterior. Si el edificio en que se integra el local comercial está dividido horizontalmente, habrá que examinar los **Estatutos de la Comunidad de Propietarios**, que deberán constar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, para comprobar si, como es habitual en algunos casos, existen cláusulas de exclusión de los locales comerciales de la obligación de participar en determinados gastos comunitarios como por ejemplo ascensor, escalera, portal...etc. o cláusulas que establezcan la prohibición de que en el local se puedan desarrollar determinadas actividades.
- En general, otras circunstancias a tener en cuenta por el comprador son, en caso de que el vendedor sea una persona física, su régimen económico matrimonial (puesto que si rige el régimen de gananciales, deberán otorgar la compraventa ambos cónyuges o si lo que se transmite es la vivienda familiar, conforme al artículo 1.323 del Código Civil, deben comparecer los dos cónyuges independientemente del régimen económico matrimonial). Si quien vende es una sociedad, habrá que analizar igualmente la situación de la misma, obteniendo una nota simple del Registro Mercantil, así como las facultades de quien actúe en su nombre, entre otras cuestiones.
- A pesar de que es conveniente y recomendable revisar toda la documentación reseñada anteriormente, el comprador debe evitar “colapsar” a la otra parte con una avalancha de información solicitada que no hará sino entorpecer y retrasar en exceso la transmisión del inmueble. En definitiva, se trata de lograr un equilibrio entre seguridad y agilidad en el tráfico jurídico inmobiliario. ●

Documentos necesarios en la compraventa

VIVIENDA	NUEVA	<ul style="list-style-type: none"> ■ Libro del Edificio ■ Título de Propiedad sobre el inmueble <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escritura declaración obra nueva y , en su caso, división horizontal ▪ Acta notarial de terminación de obra ▪ Estatutos de la comunidad de propietarios ■ Acta recepción obra y seguro decenal ■ Licencia Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad
	SEGUNDA MANO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Título de Propiedad sobre el inmueble <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escrituras y documentos privados de compraventa ■ Nota simple o certificación registral de la vivienda ■ Certificación catastral descriptiva y gráfica ■ Estatutos de la Comunidad y certificado al corriente gastos ■ Contratos de suministros de electricidad, agua , gas, teléfono, etc ■ Recibos acreditativos de pago de IBI (cuatro últimos), tasa basura y demás tributos locales ■ Si la vivienda a adquirir está alquilada: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contrato de arrendamiento ▪ Depósito de la fianza ▪ Relación de saldos pendientes de pago por inquilino ▪ Última factura girada al arrendatario y justificante de pago ■ Información urbanística: calificación del inmueble, posibles procedimientos de ejecución, Licencias, cédulas de habitabilidad, etc ■ Información sobre posibles reclamaciones o contenciosos judiciales
LOCALES COMERCIALES		<ul style="list-style-type: none"> ■ Nuevos <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los necesarios para vivienda nueva ▪ Licencia de apertura y actividad o de funcionamiento ■ Segunda mano <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los necesarios para vivienda de segunda mano ▪ Estatutos Comunidad de Propietarios
OTROS		<ul style="list-style-type: none"> ■ Si el comprador es persona física, especial atención al régimen económico matrimonial; ■ si es una sociedad: nota simple del registro Mercantil y facultades de quien actúe en su nombre