

COMPRA VENTA

1. ¿Qué documentos debo llevar como vendedor?

- *DNI
- *Escritura de compra o Nota simple
- *Último recibo de Ibi o Certificado del Ayuntamiento
- *Estado de deudas comunidad propietarios
- *Certificado de eficiencia energética (ver preguntas frecuentes)

2. ¿Qué documentos debo llevar como comprador?

- *DNI
- *Medios de pago

3.- Preguntas frecuentes

¿Qué es el certificado de eficiencia energética? ¿Es obligatorio obtenerlo?

El certificado de eficiencia energética o [certificado energético](#) es un documento oficial redactado por un técnico competente que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble.

En este sentido, la certificación energética califica energéticamente un inmueble calculando el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética de un edificio en condiciones normales de ocupación y funcionamiento (incluye la producción de agua caliente, calefacción, iluminación, refrigeración y ventilación).

Este certificado resulta obligatorio, salvo excepciones, para el propietario de cualquier parte individual de un edificio existente (viviendas, oficinas o locales) objeto de una operación de compraventa o de alquiler.

-¿Quién paga los gastos de notaría? ¿Cómo se distribuyen entre comprador y vendedor?

Comprador y vendedor pueden pactar la distribución de los gastos de Notaría como consideren oportuno. Lo más frecuente es que se pacten según ley, es decir, tal y como señala el Código civil, que implica que el vendedor debe abonar los gastos de otorgamiento de escrituras, mientras que los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador. No obstante, las partes pueden asumir los gastos al 50%, o íntegramente cualquiera de ellos. Rige la libertad de pacto.

-Si se están abonando cuotas por derramas extraordinarias en la comunidad de propietarios, ¿quién debe pagarlas? ¿El comprador desde el momento de compra o el vendedor íntegramente?

La cuestión no es pacífica, pues la ley sólo señala que "serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras", y no aclara si ese momento es el de aprobación de la mejora o el del vencimiento de cada pago aplazado. Debe regir esta materia el principio de buena fe, porque en caso de ocultación o falta de información de un acuerdo de la Junta previo a la trasmisión, estableciendo unas derramas extraordinarias, puede incluso dar lugar a declarar nula la trasmisión por vicios del consentimiento del comprador.

- ¿Cuáles son los trámites posteriores a la venta?

Una vez firmada la escritura de venta, el vendedor deberá proceder a pagar la Plusvalía municipal, mediante presentación de copia simple en el Ayuntamiento donde radique la finca vendida, con lo que concluirán sus obligaciones.

Es el comprador el que debe abonar el impuesto generado por la transmisión (Transmisión Patrimonial Onerosa, al tipo del 8%; o Acto Jurídico Documentado, al tipo del 1,5%, si la operación ha estado sujeta a IVA) y, posteriormente, promover la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad competente.

Todos estos trámites, de ambas partes, son delegables, bien en la propia Notaría, o bien en una sociedad gestora que los haga en nombre del interesado.

-¿Es obligatorio el pago de la Plusvalía municipal?

Es obligatorio si ha existido una ganancia patrimonial. Con la actual normativa, el solo hecho de haber sido titular de un terreno de naturaleza urbana durante un determinado periodo temporal implicaba necesariamente el pago del impuesto, incluso cuando no se había producido un incremento del valor del bien o, más aún, cuando se había producido una pérdida de valor del mismo. El Tribunal Constitucional, en 2017, determinó que los contribuyentes no tendrán que pagar el impuesto de plusvalía municipal cuando hayan registrado pérdidas en la venta de un inmueble. Aún así, es el contribuyente el que deberá demostrar que efectivamente hubo pérdidas, ya que, en caso contrario, el pago de la plusvalía sigue siendo obligatorio.