

ELECCIÓN DE NOTARIO.

El **Notario** da fe ante terceras personas de que se ha llevado a cabo la transmisión de una vivienda.

Ahora bien, el **comprador** tiene derecho a elegir el **Notario**, basándose en el artículo 142 del **Reglamento Notarial** “Los Notarios, en aras de su deber de imparcialidad, cuidarán de que se respete el **derecho de libre elección de Notario.**”

Por regla general “se pactará de común acuerdo entre el adquirente de la vivienda y el vendedor”.

En los Actos y Contratos que hayan de otorgarse por varias personas la elección de Notario corresponderá, en defecto de pacto de común acuerdo, a la persona que deba pagar los derechos y suplidos notariales o la mayor parte de los mismos.

DERECHO DE VER LA ESCRITURA QUE SE VA A FIRMAR.

El comprador tiene derecho a revisar las Escrituras que va a firmar con al menos, **3 días de antelación** a la firma de la misma.

Para ejercitar este derecho, es conveniente **notificarlo** a la **Notaría**, para que nos facilite una cita a efectos de poder leer la escritura que vamos a firmar y hacer las revisiones que estimemos oportunas.

Se trata simplemente de **comprobar** que no haya diferencias entre lo acordado con el vendedor y la Escritura que vamos a firmar.

Si por cualquier motivo existiera alguna diferencia, debemos informar al **Notario** para que modifique la Escritura y al mismo tiempo comunicárselo al vendedor para evitar posibles problemas el día de la firma.

DERECHO A ASESORAMIENTO DEL NOTARIO.

El **comprador** ni puede ni debe quedarse con dudas. Antes de firmar debe preguntar lo que no entienda al **Notario** o personal de la Notaría.

Los **Notarios** son al mismo tiempo profesionales del Derecho y funcionarios públicos. Como profesionales del Derecho tienen la función de **asesorar** a quienes reclaman sus servicios y aconsejarles.

COMPROBACIÓN DEL ESTADO DE CARGAS.

Tanto en el caso de compra de una vivienda nueva, como en el de segunda mano es conveniente pedir al **Notario** que solicite al Registro de la Propiedad una **Nota Simple** del inmueble que vamos a escriturar para comprobar la situación del mismo.

CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA VIVIENDA QUE SE VA A COMPRAR

Si de la nota simple del **Registro de la Propiedad** resultara que la vivienda está sujeta a alguna hipoteca, o alguna otra carga, es necesario que el vendedor pruebe su **cancelación** con una **Escritura Pública de cancelación** debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esto conlleva unos **gastos** que, debe afrontar el **vendedor**.

Lo correcto sería que **antes** de firmar la Escritura, el vendedor haya cancelado las posibles cargas, para que en el momento de la firma de la Escritura haya dado tiempo a que dicha cancelación quede inscrita en el Registro de la Propiedad.

DOCUMENTACIÓN A EXIGIR AL VENDEDOR.

Tanto en el caso de **vivienda nueva** como **de segunda mano**, el **comprador** debe exigir al vendedor el último recibo del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

Además, en el caso de compra de **vivienda nueva** a una empresa Promotora, en el momento de la firma de la Escritura el comprador tiene derecho a exigir: la cédula de habitabilidad, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y el plano de la vivienda.

ENTREGA DE LLAVES.

Como comprador debe saber que la **firma de la Escritura** equivale a la entrega de las llaves de su vivienda, el comprador debe solicitarlas y tiene derecho a que le sean entregadas en ese momento.

GASTOS DE ESCRITURA, IMPUESTOS, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y GESTORÍA.

Salvo que haya un **pacto entre las partes**, lo más frecuente es que el **comprador** asuma los costos de honorarios de Notario, Registro de la Propiedad, Impuestos y Gastos de Gestoría. Correspondiendo al **vendedor** el pago de la Plusvalía al Ayuntamiento pertinente si la hubiese.

Los **honorarios de los Notarios y los Registradores** están sujetos a Arancel vigente en el momento de la compra. Suelen estar en torno al 1,5% del precio pagado por el comprador.

Otro gasto al que tenemos que hacer frente es al pago del **Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos** (Modelo 600). Actualmente es el 7% del precio pagado. Este impuesto es recaudado por la Comunidad Autónoma en la que firmemos la escritura.

Si la parte **vendedora** fuese una **Empresa** se **sustituiría** el pago del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos por el pago del 7% de I.V.A. (Impuesto sobre el Valor Añadido) a la recepción de la **Factura** correspondiente.

Lo más frecuente es que la Notaría solicite una **provisión de fondos**, para lo cual el comprador debe depositar una cantidad de dinero suficiente para cubrir el importe total de gastos de escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los impuestos correspondientes a la venta, para proceder posteriormente a la liquidación sobre la cual se le devolverá al comprador el sobrante o bien se le reclamará lo que en su caso falte.

Otro gasto sería el pago de la **Gestoría**, en el caso de que el vendedor opte por que sea esta la que se encargue de hacer las gestiones necesarias ante el Registro de la Propiedad. Este gasto suele oscilar entre 150 y 250 Euros.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

La inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad nos garantiza que nuestra vivienda no podrá ser vendida ni gravada (hipotecada, arrendada) por otros sin nuestro consentimiento.

Antes de la inscripción es necesario proceder al **pago de los impuestos** correspondientes.

Es habitual que los Notarios y las Entidades Bancarias trabajen con **gestorías** que se ocupan del pago de los impuestos y la inscripción en el Registro de la propiedad, pudiendo los compradores contratar dicho servicio, o bien proceder a realizar las gestiones por sí mismo.

Si el comprador opta por realizar las gestiones él mismo, tras realizar el pago de los impuestos, tendrá que ir al **Registro de la Propiedad** que corresponda a la localidad donde esté situada la vivienda y presentar la Escritura.

Estos son los **Documentos a aportar** para la inscripción de la Escritura Pública de compraventa en el Registro de la Propiedad:

- El original de la Escritura Pública de compraventa de la vivienda.
- Carta de pago de los Impuestos.
- Una copia simple de la Escritura de compraventa de la vivienda o fotocopia del original.
- Dinero. Lo habitual es depositar una cantidad de dinero suficiente para cubrir el importe total de inscripción en el Registro de la Propiedad, para proceder posteriormente a la liquidación sobre la cual se le devolverá al comprador el sobrante o bien se le reclamará lo que en su caso falte.

CAMBIO DE TITULARIDAD EN EL CATASTRO.

Una vez inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad a nombre del comprador, solo quedaría por hacer el **cambio de titularidad en el Catastro municipal**, que puede hacerlo el propio comprador yendo con una copia de su Escritura al Ayuntamiento correspondiente.

Hay que tener en cuenta que en muchas localidades es **SUMA** la encargada de realizar estas diligencias.

Aunque lo más habitual es que lo haga la gestoría, si el comprador ha optado por que sea esta la que se encargue de hacer dichas gestiones.

Una vez comunicada esta venta, **SUMA** o el **Ayuntamiento** procederá a girar el recibo del **I.B.I.** (Impuesto de Bienes Inmuebles) del año siguiente al comprador.

ALTA O CAMBIO DE NOMBRE EN LOS SUMINISTROS: AGUA, LUZ, TELÉFONO.

Para proceder al alta o cambio de nombre en los suministros es necesario aportar los siguientes documentos, si la **vivienda** es **nueva**:

- El D.N.I. (Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Residente)
- Una copia de la Escritura de Propiedad.
- La cédula de habitabilidad. (Documento expedido por el Ayuntamiento donde se reconoce la aptitud del inmueble para ser destinado a vivienda)
- Boletín de instalaciones. (Facilitado por la Empresa Promotora)
- Un nº de cuenta bancaria donde hacer los cargos.

Si la vivienda es de **segunda mano** y el vendedor en el momento de la compra tiene los suministros en funcionamiento y se encuentra al corriente de pago bastará con hacer un cambio de nombre y aportar los datos de domiciliación bancaria.

En el caso de que el antiguo titular tuviera **deudas de consumos** con las compañías suministradoras, el comprador tiene **2 opciones**:

1. Hacerse cargo el mismo de los importes pendientes y cambiar solo los datos bancarios.
2. O dar de alta un nuevo contrato a su nombre.

Habría que comparar la cantidad que debe el vendedor con el coste de una nueva alta o el cambio de nombre y decidir que opción es la más económica.

Para darse de **baja** en los suministros, basta con avisarlo telefónicamente llamando al número de teléfono de atención al cliente que cada compañía pone a disposición de los clientes.

De todas formas, tanto el alta como la baja en los suministros, pueden hacerse **telefónicamente** llamando al número de teléfono de atención al cliente que cada empresa suministradora tiene para tal efecto.

También puede realizarse, acudiendo **personalmente** a las oficinas que cada compañía tienen en las distintas provincias.