



¿Qué es una escritura de compraventa de un inmueble?

Las personas compramos y vendemos objetos que nos pertenecen.
Son nuestras propiedades.

Un tipo de propiedad son los inmuebles.

Un inmueble puede ser una vivienda, una parcela, un local o un edificio.

Todos los inmuebles en España están en 2 registros:

- El Catastro: es un registro donde está la descripción del inmueble, un plano de situación del inmueble y su valor.
- El Registro de la Propiedad: es un registro donde está la descripción del inmueble, los datos de sus propietarios y notas sobre otras cuestiones, por ejemplo, si tiene una hipoteca.

Cuando hay una compraventa de un inmueble,
es necesario que el contrato lo haga un notario.

El notario refleja el contrato de compraventa
en un documento llamado escritura.

Para que el Catastro y el Registro de la Propiedad
acepten el cambio de propietario por una compraventa,
el comprador debe llevar una escritura de compraventa.

El acuerdo antes de la compraventa en la notaría

Cuando dos personas negocian la compraventa de un inmueble,
suelen llegar a acuerdos antes de ir al notario.

El comprador y el vendedor suelen firmar un documento
llamado contrato de arras, que también conocemos como las arras.



Este contrato es privado porque no participa un notario, sino solo el comprador y el vendedor.

Cuando una persona firma un contrato de arras, debe entregar un dinero. Ese dinero es una señal de que la persona quiere comprar el inmueble.

El contrato de arras debe indicar lo siguiente:

- Quién es el comprador y el vendedor, identificados con su DNI y los datos de dónde viven.
- Cuál es el inmueble y dónde está situado.
- Cómo es el inmueble, es decir, su descripción completa.
- Cuál es el precio acordado de compraventa.
El dinero de la señal que entrega la persona se descontará del precio acordado de compraventa.
- Cómo va a ser el pago, que suele ser por transferencia o con un cheque.
- Dónde está inscrito, es decir, las referencias de la inscripción en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.
- Fecha y hora de cuándo van a firmar la escritura de compraventa ante el notario.
- Quién paga los impuestos. La ley dice cuáles tiene que pagar cada uno, pero es conveniente ponerlo.
- Quién paga los gastos del notario.
El comprador suele ser el que paga esos gastos, pero pueden llegar a un acuerdo diferente.

Cuando te proponen firmar un contrato de arras, debes tener las siguientes precauciones:

- Consulta a alguien de confianza, como alguien de tu familia, un amigo o un profesional.
No dejes que el agente inmobiliario sea el único que te informe.
- Comprueba que el contrato de arras tiene todos los datos y que son correctos.



- Recuerda que no hay un notario que pueda comprobar que el vendedor tiene capacidad para firmar la venta del inmueble.
- Recuerda que hay consecuencias, si te arrepientes de comprar el inmueble.
Pierdes el dinero que has entregado de señal.
Si el vendedor se arrepiente, te tiene que dar el doble del dinero que diste de señal.
Por ejemplo, si has dado 3.000 euros de señal, te tiene que devolver 6.000 euros.

¿Por qué es necesario que un notario participe en una compraventa?

Una compraventa de un inmueble es una gestión complicada. Además, en una compraventa de un inmueble hay un pago de dinero importante.

El notario es necesario en una compraventa porque:

- Asesora al comprador y al vendedor para saber los pasos que hay que dar, los impuestos que hay que pagar o las gestiones que hay que hacer.
- Comprueba los datos del piso, por ejemplo:
 - Si el vendedor es el verdadero propietario.
 - Si hay deudas por el inmueble, por ejemplo, una hipoteca.
 - Si está inscrito en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.
 - Si tiene alguna limitación para venderlo.
Por ejemplo, los llamados pisos de protección oficial solo pueden venderse después de varios años.
Un piso de protección oficial es un piso que tiene un precio más barato.



- Redacta el contrato de compraventa con valor legal, es decir, que cumple con la ley y que puede utilizarse en un juicio.

Hay algunos detalles que el notario no puede comprobar, por ejemplo:

- Si el inmueble está bien o mal conservado, por ejemplo, si la construcción es mala, si tiene humedades.
- Que haya vecinos molestos o ruidosos.
- Que tenga de alta la luz, el gas o el agua.
- Que el propietario esté al día de los pagos a la comunidad de vecinos.

¿Qué es una escritura de compraventa de un inmueble?

Una escritura de compraventa de un inmueble

es un documento que hace un notario.

Ese documento es público porque lo hace un notario y tiene valor legal.

Sirve para saber quién es el nuevo propietario de los bienes o para presentarlo en un juicio.

¿Qué partes tiene la escritura de compraventa de un inmueble?

La escritura de compraventa de inmuebles

tiene las siguientes partes:

1. Las características del inmueble para compraventa, por ejemplo,
 - Quiénes son los propietarios.
 - La dirección.
 - El tamaño.
 - La descripción completa.
 - Si está en alquiler o tiene una hipoteca.
 - Si está al día de pagos, como impuestos o la comunidad.



2. Los detalles del acuerdo de compraventa.

Dice quiénes venden y quiénes compran, el precio de venta y cómo es el pago.

También dice quién paga los gastos y los impuestos.

¿Qué tienes que hacer para realizar una compraventa de un inmueble?

Para hacer una compraventa de un inmueble, tienes que ir a la notaría el día que te digan.

Los compradores y los vendedores tienen que llevar su documento nacional de identidad.

Los pasos en la notaría son:

1. El notario comprueba la identidad de los compradores y los vendedores.
2. El notario lee la escritura de compraventa.
3. El notario pregunta a los compradores y los vendedores si están de acuerdo con el contenido de la escritura.
4. Los compradores, los vendedores y el notario firman la escritura.

En ese momento, el comprador entrega el cheque para el pago.

También es posible hacer una transferencia por el banco.

Es muy habitual que el comprador pida un préstamo a un banco para comprar el inmueble.

Este préstamo se llama hipoteca.

En este caso, hay que hacer una escritura de préstamo hipotecario.

También en ese momento, el vendedor suele entregar las llaves, excepto que haya un acuerdo para hacerlo en otro momento.



Hay 2 tipos de documentos de la escritura:

- La escritura original.

Es la escritura firmada por compradores, vendedores y el notario.

Es la prueba verdadera de la compraventa, que guarda el notario.

El notario comunica a la Administración pública esta compraventa y cumple unos trámites.

Pasados unos días, el notario entrega

a los compradores y los vendedores la llamada copia autorizada, que es una copia exacta del original.

- La copia simple.

Es una copia de la escritura original.

Los compradores y los vendedores la reciben el mismo día de la firma.

La copia simple está sin firmar, pero vale para algunos trámites, por ejemplo, hacer el contrato de la luz, del gas o del agua o presentarla en la comunidad de vecinos.

¿Cuándo se convierte el comprador en propietario?

Cuando el comprador y el vendedor firman la escritura de compraventa, el comprador se convierte en el propietario.

El comprador podría ser propietario más tarde

cuando las escrituras dan otra indicación,

por ejemplo, una fecha a partir de la cual empieza a ser propietario.



¿Qué tiene que hacer el comprador después de firmar la escritura de compraventa de un inmueble?

El comprador que ya es propietario del inmueble debe dar los siguientes pasos:

1. Pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
2. Hacer el cambio de propietario en el Registro de la Propiedad.
3. Entregar una copia simple de la escritura de compraventa a la comunidad de vecinos.

Así, la comunidad de vecinos sabrá que hay un cambio de propietario y podrá cobrar los recibos.

Lo habitual es que el comprador haga todas estas gestiones con un gestor. Los gestores son profesionales encargados de hacer trámites y gestiones para otras personas.

¿Cuesta dinero la escritura de compraventa de un inmueble?

Sí, la escritura de compraventa cuesta dinero.

El precio depende de:

- El valor de la venta del inmueble.
- El número de páginas que tiene la escritura.

¿Qué otros gastos hay relacionados con la escritura de compraventa de un inmueble?

El comprador tiene que pagar:

- El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- La inscripción del cambio de propietario en el Registro de la Propiedad.



- Los gastos de la gestoría que se encarga de todos estos trámites y gestiones.
- La comisión del agente inmobiliario.
Cuando en la compraventa interviene una agencia inmobiliaria para poner en contacto al vendedor con el comprador, el comprador puede tener que pagar un dinero por ese servicio.

Una persona que compra un inmueble necesita más dinero del precio de la compra porque existen todos estos gastos. Estos gastos pueden sumar un 10 por ciento del precio de compra. Esta cantidad dependerá de los impuestos. En algunas comunidades autónomas son mayores que en otras. Por ejemplo, cuando alguien compra un piso por 200 mil euros, necesita 220 mil euros.

Las escrituras son documentos que prepara un notario. Un notario es un funcionario público con autoridad para garantizar que un documento es legal. Por ejemplo: contratos y testamentos. Además, el notario puede asesorar a sus clientes sobre algunas cuestiones legales.

Este documento es solo informativo y no tiene valor legal. Está escrito en lectura fácil como ayuda para personas con dificultades de comprensión.