

Noticias > Economía > ¿Cómo saber si una casa tiene deudas o cargas?

COMPRAVENTA ECONOMÍA VIVIENDA

¿Cómo saber si una casa tiene deudas o cargas?

Por Marta Burgués

martes 19 de noviembre de 2019



Antes de [comprar una vivienda](#), debemos tener en cuenta diversos factores: ubicación, precio, tipo de vivienda y si arrastra posibles deudas. En este último caso, representa que el propietario del piso no ha hecho frente a algunos pagos y a la hora de adquirir esa casa, podemos tener sorpresas inesperadas nada buenas. ¿Cómo saber si una casa tiene **deudas** o cargas fiscales?

Acudir al Registro de la Propiedad

Es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico. Según el **Colegio de Registradores**, la información la puede solicitar el posible comprador, el vendedor, la agencia inmobiliaria, o un gestor administrativo. En todo caso, la información registral se tendrá que solicitar antes de entregar una cantidad o de firmar contrato alguno.

Nota simple informativa

“Antes de la formalización de la compra de una vivienda, siempre que se tenga un interés legítimo, podemos obtener información de forma legal sobre las cargas, deudas y afecciones fiscales que tenga un inmueble, a través de la solicitud de una Certificación Registral o de una nota simple registral”, apunta **Gerard Aguilar, del departamento de gestión documental y director de fiscalidad de Tecnotramit**.



Este documento, según nos explica **Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria**, nos informará sobre la naturaleza de la finca (si es urbana, rústica, etc.); **su descripción, la titularidad de la misma (ya sean personas físicas o jurídicas) y las cargas** (si la vivienda tiene deudas, hipotecas o embargos). Es más, el Colegio de Registradores apunta que en la nota simple también se especifica cuál es la cuota de participación en la propiedad horizontal, régimen administrativo, hipotecas que puedan gravarla, etc.

Certificación de dominio y cargas

Este documento puede tener un contenido más amplio que el de la nota simple. Y puede incluir, si así se solicita y se justifica un interés en su conocimiento, la reproducción literal de las inscripciones, o información acerca del historial no vigente de la finca. Por ser un documento público, firmado por el registrador, la certificación permitirá acreditar en juicio, y frente a terceros, la libertad o gravámenes de una determinada finca.

Documentación complementaria

Además de consultar la situación de la vivienda en el Registro, el Colegio de Registradores aconseja que el vendedor suministre al comprador cierta documentación complementaria:

Copia autorizada de la escritura pública en la que se formalizó su adquisición, si se trata de viviendas de segunda mano.

Publicidad

Recibo del que resulte el pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, de la antigua contribución urbana.

Pagos en la comunidad de vecinos

“También tendremos que informarnos de si la vivienda está al día en los pagos a la comunidad de vecinos (gastos mensuales, derramas, etc.)”, apunta el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Para esto podemos ir al presidente de la comunidad para que nos diga quién es el administrador y **pedirle un certificado** en el que conste que la vivienda que vamos a adquirir se halla al corriente en el pago de las cuotas de comunidad. Debemos pensar que si hay deudas, éstas pueden pasar al nuevo comprador.

Saldo de deudas

El siguiente paso es saldar las deudas antes de firmar el contrato de compraventa de una casa. Desde Tecnotramit explican que, en el caso de que se observen cargas, deudas o afecciones atribuibles al vendedor que puedan comprometer la venta, **el vendedor está obligado a saldarlas económicamente** y cancelarlas registralmente.

“Dependiendo del tipo de carga que deba cancelar deberá seguir un tipo de procedimiento que, en cualquier caso, se inicia con la cancelación administrativa y económica de la deuda, y nos ha de llevar a la obtención del documento que nos permita realizar la cancelación registral (puede tratarse de una escritura notarial, de un mandamiento de cancelación o de una liquidación fiscal)”.



Cuando es una escritura de cancelación o de un mandamiento de cancelación de cargas, **se deberá presentar ante la administración tributaria** liquidando el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que corresponda en función de cada Comunidad Autónoma, y ya se podrá presentar en el Registro de la Propiedad para su cancelación.

Gestiones y pagos

Hay que destacar que todas estas gestiones generan unos gastos (notario, impuestos, registro o de gestión) que, salvo pacto en contrario, son **atribuibles al vendedor**.

Dentro de la Ley de Protección de Datos

El Colegio de Registradores apunta que la información registral se suministrará de conformidad con lo previsto en la Legislación sobre Protección de Datos de Carácter Personal. "No se trata de investigar al propietario sino de **solicitar todos los recibos o justificantes de pago** requeridos a la hora de firmar una compraventa", explican desde Alfa Inmobiliaria.

Tags: [cargas fiscales vivienda](#), [compraventa vivienda](#), [deudas](#), [deudas casas](#), [deudas vivienda](#)

Publicidad