



10 documentos a tener a mano antes de vender una vivienda, según la Alfa Inmobiliaria

Miércoles, 24 de abril de 2024.- Vender una vivienda es una tarea que puede ser compleja, generar un alto nivel de incertidumbre y que requiere conocimiento y atención a numerosos detalles. Por este motivo, todos los profesionales del sector animan tanto a compradores como a vendedores a apoyarse en un experto en el sector.

“Sin embargo, antes aún de llegar a este momento, afirma Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, cadena con 225 agencias operativas, -115 de ellas en España-, nuestra recomendación es que para asegurarse una transacción ordenada y exitosa, reunamos todos los documentos que nos serán exigibles tanto por el comprador como por el notario”.

Con el objetivo de simplificar esta tarea, la cadena con más de dos décadas de experiencia en el sector de la intermediación de vivienda de segunda mano, ha recogido los **10 Documentos esenciales que necesitarás como vendedor**:

Antes de nada, es esencial contar con los **documentos de identificación de todas las partes** involucradas en la compraventa, incluyendo el Documento Nacional de Identidad (DNI).

En cuanto a los documentos de propiedad, es necesario disponer de la **escritura o título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad**. “Es importante saber que una vivienda que no está registrada no goza de la fe pública registral que otorga el Registro de la Propiedad. Esta situación puede llevar a que el potencial comprador dude de la titularidad real de la propiedad y se demore o se paralice la operación hasta lograr la debida inscripción”, añade Duque. Además, se recomienda obtener una **Nota Simple Registral** para confirmar la titularidad y verificar -antes de sacar a la venta la vivienda- si esta está libre de cargas como hipotecas o embargos y no existe ninguna variedad con la realidad que pueda entorpecer la operación una vez puesta en marcha.

En el ámbito financiero, todos aquellos que pagaron su casa con una hipoteca deben obtener un **Certificado de Saldo Pendiente de Hipoteca**. Este certificado no solo indica la deuda pendiente asociada a la hipoteca, sino que también proporciona detalles específicos sobre cómo proceder con su cancelación. “Es importante destacar que la cancelación de una hipoteca es un paso crucial en el proceso de venta de una casa. Sin este paso, la propiedad no puede transferirse completamente al nuevo propietario de manera legal” añade Duque. También es importante presentar el último recibo del **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** para demostrar el estado de pago de este impuesto anual.

En cuanto a las certificaciones y permisos, se requiere un **Certificado de Eficiencia Energética**, obligatorio desde 2013, que evalúa el consumo energético del hogar. Este certificado asigna una calificación que va desde la letra

A (más eficiente) hasta la letra G (menos eficiente), lo que proporciona a los compradores una visión clara del rendimiento energético de la propiedad. No solo es una exigencia legal, sino que también puede influir en la percepción del valor de la vivienda y en la capacidad de venta. Asimismo, para edificios de más de 45 años, se necesita un **Certificado de Inspección Técnica del Edificio (ITE)** para asegurar que la propiedad esté en buenas condiciones estructurales y de seguridad. Esta ITE debe estar realizada por un arquitecto o arquitecto técnico y evalúa diversos aspectos, como la estructura del edificio, la seguridad contra incendios, etc. “Estos dos certificados, añade el experto de Alfa Inmobiliaria, no solo cumplen con los requisitos legales en el proceso de venta de una propiedad, sino que también ofrecen tranquilidad al comprador al garantizar el correcto estado de la propiedad”

Por último, la **documentación de la comunidad de propietarios** también es crucial, incluyendo el **Certificado de la Comunidad de Propietarios** que indica el estado de pagos y derramas, si las hubiera, y los **Estatutos de la Comunidad de Propietarios**. Estos estatutos son las reglas y normativas que rigen el funcionamiento de la comunidad de propietarios y establecen los derechos y obligaciones de cada propietario. Contienen información importante sobre temas como el uso de las áreas comunes, las responsabilidades financieras y los procedimientos para la toma de decisiones dentro de la comunidad. Revisar los estatutos es fundamental para que tanto el vendedor como el comprador comprendan completamente las reglas y regulaciones que afectan a la propiedad, lo que ayuda a evitar malentendidos y conflictos futuros. “Actualmente, concluye Duque, y con la multiplicación de adquisiciones para poner la vivienda régimen de alquiler turístico, este documento que hasta hace poco recibía escasa atención, hoy tiene un interés extraordinario”, concluye Duque.

Los expertos de la red Alfa Inmobiliaria recomiendan a todas las personas que valoren poner su vivienda a la venta que reúnan toda esta documentación antes de publicar un anuncio de la misma, con el fin de tener lograda una operación ordenada y tranquila que resulte un éxito de principio a fin. Y, si fuera posible, recomiendan también realizarla con algún profesional del sector que pueda ayudarle a gestionar cada una de las fases de una operación de este tipo de modo que se minimicen las potenciales complicaciones.

Acerca de Alfa Inmobiliaria:

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector inmobiliario se unió para desarrollar sistemas de trabajo conjunto de una red inmobiliaria, y así crearon sistemas de venta, captación, retribución para los comerciales, etc. Fruto de esta experiencia acumulada, se crea en 1.996 Alfa Inmobiliaria, con el objetivo de crear una red inmobiliaria nacional.

Actualmente, la red Alfa Inmobiliaria cuenta con un total de 222 oficinas operativas, de las que 115 están en España, 106 en México, y otros puntos de venta en Francia y República Dominicana. Cuenta con más de 25 años en el sector y está estructurada como una corporación de Servicios Inmobiliarios Integrales que ofrece a sus clientes una total garantía en las transacciones.

Para más información: Pura de Rojas
ALLEGRA COMUNICACIÓN
Telf. 91 434 8229 / 619 98 33 10
projas@allegra-comunicacion.es