

8.2. Documentació necessària per formalitzar la compravenda



Una vegada que hagi acceptat l'oferta vinculant, arriba l'hora de realitzar la formalització de les escriptures de compravenda i del préstec hipotecari.

Per a la formalització de les mateixes per part de la Notaria és necessari aportar a més de la documentació necessària per a la formalització de la compravenda, l'oferta vinculant i la nota simple informativa del Registre de la Propietat, acreditativa de la veracitat de les dades i característiques de l'immoble.

Aprofitem l'ocasió per recordar-te en què consisteix la documentació necessària per a formalitzar la compravenda que variarà depenent del tipus d'habitatge que adquirim.

8.2.1. Habitatge de nova construcció



Per acreditar que el tipus d'habitatge que adquirim és de nova construcció haurem d'aportar a la Notaria la següent informació:

a) Cèdula urbanística

Document expedit per l'Ajuntament respectiu que assegura la legalitat de la seva construcció. El document farà referència a la llicència d'obres, al projecte aprovat i, si escau, a la llicència de primera utilització. Cal recollir la instància i l'autoliquidació de la taxa al Departament d'Urbanisme de l'ajuntament on radiqui l'immoble. Després s'ha d'omplir la instància amb les dades personal, el número del DNI, adreça, el telèfon, el fax (si s'escau) i, és imprescindible la identificació de la parcel·la.

Quan parlem de l'adquisició d'un habitatge, en primera transmissió, acreditar la legalitat urbanística és fonamental i inexcusable.

Un procediment alternatiu a la cèdula urbanística és la consulta efectuada al respectiu ajuntament sobre la legalitat de la construcció. En aquest supòsit, l'Ajuntament haurà de contestar, per escrit, garantint, si s'escau, que la construcció de l'habitatge s'ha realitzat conforme a l'estipulat en el projecte aprovat per l'Ajuntament. L'atenció d'aquesta consulta és obligada per part de l'Ajuntament.

b) Cèdula cadastral: la cèdula o certificació cadastral

La cèdula o certificació cadastral, és el document expedit pel cadastre, que revela no només la condició d'habitatge de la finca que anem a adquirir i les seves característiques físiques, sinó que recull el valor cadastral, transcendent a efectes fiscals (ITP, IVA, IRPF, Imposat sobre el Patrimoni, etc.). Del contingut d'aquesta cèdula dependrà l'import del rebut de l'Impost sobre Béns Immobles.

c) Cèdula d'habitabilitat

Abans d'ocupar un habitatge de nova construcció és necessària aquesta cèdula, que pressuposa la idoneïtat de la finca per a l'ús que es destina. Comporta la prèvia regularitat urbanística de l'immoble. Les cèdules d'habitabilitat tenen una vigència de 10 anys. És un document que emet la Direcció General d'Habitatge. Per aconseguir-la has d'omplir la sol·licitud acompanyada de l'informe tècnic de l'habitatge.

En definitiva i com a resum, podem dir, que la legalitat de la construcció i de l'ús que s'atribueix l'immoble s'acredita amb la següent documentació:

1. Llicència d'obres i certificació del tècnic competent acreditant que s'ha acabat la mateixa.
2. Llicència de primera ocupació de l'edifici.
3. Cèdula d'habitabilitat.
4. Inscripció en el registre de la propietat.

8.2.2. Habitatge de segona mà.



Si adquirim un habitatge de segona mà convindrà incidir més en els aspectes econòmics. Aquests aspectes o elements que s'han de tenir en compte són els següents:

a) Últim rebut de l'impost sobre béns immobles pagat pel venedor. És necessari aportar-lo perquè, d'una banda comprovaràs i verificaràs que està al corrent de pagament, i d'altra el Notari ho incorporarà a l'escriptura per tal que, posteriorment, quan es presenti en el Registre de la Propietat, el Registrador anoti la referència cadastral de l'immoble que has adquirit.

b) Escritura original de propietat degudament inscrita en el Registre de la Propietat, en la qual s'acrediti que el venedor és el seu titular, i en la qual consten a més totes les característiques físiques de l'habitatge.

c) Certificació expedida pel president de la comunitat de propietaris acreditatiu d'estar al corrent en les despeses de la comunitat.

Amb tota la documentació ja recopilada, la Notaria redacta i prepara les escriptures de compravenda i de préstec hipotecari. El dia de la signatura, ambdues escriptures se signaran en un sol acte davant el Notari a fi de que puguis abonar el preu de la compra amb l'import que li presta el Banc.

No oblidis comprovar que l'escriptura de préstec hipotecari s'ajusti al estipulat en l'oferta vinculant a la qual abans hem fet referència.