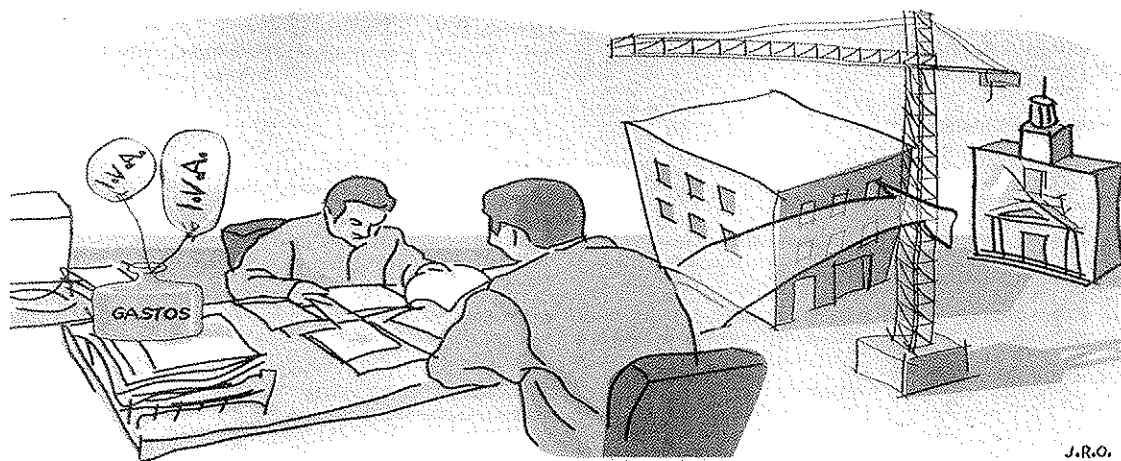


GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



J.R.O.

LOS COSTES DE UNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA USADA (II)

CONTINUANDO con nuestro anterior artículo sobre los costes vinculados a las operaciones de segunda transmisión de vivienda usada de régimen libre, en el presente vamos a examinar diversos aspectos que, si bien no se refieren de forma específica a un coste a soportar por una de las partes de la compraventa, puede afirmarse que ostentan gran relevancia en los efectos económicos de una operación de esta trascendencia.

Información en el Registro de la Propiedad: Si bien el vendedor debe suministrar una primera información sobre la situación registral del inmueble, es imprescindible que el comprador solicite del Registro de la Propiedad una Certificación Registral o una Nota Simple donde podrá verificar, entre otros, los siguientes extremos: a) si el vendedor tiene inscrita a su nombre la vivienda b) la descripción de la vivienda y su superficie c) si la vivienda está libre de cargas o si, por el contrario, la misma está hipotecada o gravada con cualquier otro tipo de carga que limite el derecho de propiedad. El coste por la expedición de dichos documentos corresponderá al comprador interesado en la verificación de la información.

En todo caso, es preciso tener en consideración que aunque la Nota Simple ofrece una información correcta, es la Certificación Registral el documento que acredita de forma fidedigna la situación registral de la finca ya que solo en este caso el Registrador da fe del contenido del Registro de la Propiedad.

Una vez comprobada la información, deberán solicitarse de la parte vendedora cuantas aclaraciones sean necesarias a efectos de la toma de una decisión definitiva respecto a la adquisición de la vivienda. Caso de existir alguna carga o gravamen que afecte a la vivienda, sea el vendedor el obligado a su cancelación y al pago de los gastos derivados de la misma. Por otro la-

do, en el supuesto excepcional de que la vivienda no figure inscrita a nombre del vendedor, serán de cuenta de éste los gastos de la inscripción previa o de reanudación del trazo sucesivo interrumpido.

Comunidad de Propietarios: Como es sabido, el titular de la vivienda está obligado a contribuir con los gastos generales de la comunidad de propietarios del inmueble en el que se encuentre ubicada la misma. Sin embargo, los gastos de comunidad generados en la anualidad corriente y en el año anterior son una obligación que afecta a la vivienda sea quien sea el propietario.

Por ello, en el caso de comprar una vivienda que adeude alguna cantidad a la Comunidad de Propietarios, deberá tenerse en cuenta que si la deuda corresponde a cuotas generadas en el año en curso y en la anualidad anterior, la vivienda está afectada por dicho crédito, y el nuevo propietario deberá satisfacer la deuda con el fin de evitar una segura acción judicial a cargo de la comunidad (no obstante, una vez pagada la deuda podrá dirigirse contra el vendedor reclamando el pago de dicha cantidad). Por otro lado, si la deuda es anterior al plazo antes indicado (año en curso y anualidad anterior) el comprador no vendrá obligado al pago de dicha deuda excepto que a ello se haya obligado expresamente en el contrato de compraventa.

Con el fin de evitar toda esta proble-

mática, en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa el vendedor deberá declarar hallarse al corriente en los gastos generales de la comunidad o, en su caso, expresar los que adeude, debiendo aportar a efectos de acreditar dicha declaración una certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Comunidad sobre el estado de deudas con la comunidad.

Caso de no aportarse dicha certificación, la escritura de compraventa no podrá autorizarse por el Notario salvo que el vendedor fuese expresamente exonerado de dicha obligación por el comprador.

Ayuntamiento: A efectos urbanísticos, la venta de la vivienda no altera los deberes establecidos o los exigidos por la legislación aplicable respecto del anterior titular. En consecuencia, el nuevo propietario se subroga en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario. Por lo tanto, es más que recomendable acudir al Ayuntamiento y solicitar información sobre la situación urbanística del inmueble. Con ello, podrá obtenerse información sobre aspectos de tanta importancia como las condiciones y volumen de edificabilidad (caso de estar previstas obras de reforma o rehabilitación por el comprador), situación de declaración de ruina del inmueble (vivienda en mal estado), actuaciones urbanísticas previstas que pudieran provocar la pérdida o reducción del valor de la

finca tales como expropiaciones o prohibiciones de reforma, etc...

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Este impuesto de titularidad municipal grava el valor de los inmuebles sobre los que recaeciendo el hecho imponible la propiedad u otro derecho real sobre los bienes de naturaleza rústica y urbana.

La mayor controversia que se produce respecto de este impuesto en las operaciones de compraventa nos es otro que el del devengo del impuesto. Efectivamente, aunque en algunos Ayuntamientos el recibo se gira de forma fraccionada durante la anualidad, el devengo del mismo se produce el día 1 de enero de cada anualidad, por lo que el obligado al pago del impuesto es el titular de la vivienda en dicha fecha (el primer día del año) con independencia de que con posterioridad se transmita a un tercero durante el año en cuestión. No obstante, es normal que vendedor y comprador, con el fin de evitar problemas al respecto, acuerden en el propio contrato de compraventa o en la escritura un sistema de pago proporcional de la cuota del impuesto que suele conllevar el pago por el comprador del recibo que se gira tras la adquisición (en todo caso el acuerdo dependerá de la fecha de la transmisión).

Honorarios de intermediación inmobiliaria: En el supuesto de que la operación de compraventa se haya realizado gracias a las gestiones de un corredor o mediador, serán con cargo al cliente del mediador, es decir, a quien hubiera suscrito con éste el correspondiente contrato de corretaje, el pago de sus honorarios. Cuestión diferente es que, en el contexto de una negociación entre vendedor y comprador, se acuerde libremente compartir dichos honorarios en determinada proporción, pacto éste de carácter privado y que no afecta al derecho del mediador a cobrar de forma íntegra los honorarios de su cliente.