Documentos antes de comprar una vivienda

Firma Tranquilo · firmatranquilo.com/comprar/documentos-antes-de-comprar · Versión del 15 de noviembre de 2026

Antes de firmar las arras

- [ ] **Nota simple del Registro de la Propiedad.**
  Quién es el dueño y qué cargas tiene (hipotecas, embargos, usufructos). 9,02 € + IVA en registradores.org.
- [ ] **Último recibo del IBI.**
  Confirma la referencia catastral y que está pagado: la vivienda responde del IBI pendiente (art. 64 de la Ley de Haciendas Locales).
- [ ] **Certificado de deudas con la comunidad de propietarios.**
  Firmado por el secretario con el visto bueno del presidente (art. 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal). Pregunta también por derramas aprobadas.
- [ ] **Certificado de eficiencia energética registrado.**
  Obligatorio para vender (Real Decreto 390/2021).
- [ ] **Cédula de habitabilidad o licencia de ocupación, si tu comunidad la exige.**
  Por ejemplo, en Cataluña, Comunitat Valenciana (renovación pasados 10 años), Illes Balears, La Rioja y Navarra.
- [ ] **Simulación de la hipoteca y tasación.**
  Cuánto te prestan antes de comprometer la señal.

Antes de la escritura

- [ ] **Nota simple actualizada.**
  Por si ha aparecido alguna carga nueva.
- [ ] **Certificado de deuda de la hipoteca del vendedor, si la tiene.**
  Para cancelarla en la firma.
- [ ] **Reparto del IBI del año.**
  Sin pacto, el vendedor puede repercutirte la parte proporcional (Tribunal Supremo, sentencia 409/2016).
- [ ] **Recibos de suministros y estado de la vivienda.**

Al recibir las llaves

- [ ] **Contratar el seguro de hogar.**
  Si tienes hipoteca, es obligatorio el de daños, pero puedes elegir compañía: compara antes de aceptar el del banco.
- [ ] **Revisar la alarma.**
  Si la vivienda va a estar vacía o la anterior tenía alarma, decide si quieres una con central (aviso a la policía) o un kit sin cuota.
- [ ] **Comunicar el cambio de titular a la comunidad y al ayuntamiento.**

Quien no comunica el cambio sigue respondiendo de las deudas de la comunidad (art. 9.1.i de la Ley de Propiedad Horizontal).

Lista orientativa: no es asesoramiento legal. Cada compraventa y cada comunidad autónoma pueden exigir documentos distintos. Guía completa y fuentes en firmatranquilo.com/comprar/documentos-antes-de-comprar.