

Información básica antes de comprar un inmueble de segunda mano, resumido en una sola hoja de lectura.

Antes de comprar una vivienda, local, garaje... de segunda mano, debe disponer de una información básica y trámites, de esta manera evitará sorpresas degradables que puede tener después de haber comprado el inmueble.

Una vez elija el inmueble que desea comprar y antes de la firma del contrato de compraventa, siga estos consejos:

Según estudios estadísticos los inmuebles han caído hasta en un 20% en el año 2009, por lo que se presenta una oportunidad de compra en este sector de segunda mano.

En primer lugar visite el registro de la propiedad y solicite una **nota simple**, este documento especifica una breve descripción del inmueble (nombre del propietario y la situación actual del inmueble, posibles deudas o cargas, como hipotecas, derechos de usufructo y embargos judiciales o administrativos).

Solicite al vendedor una copia del último tributo municipal y en el Ayuntamiento de la localidad donde esté el inmueble que desea comprar solicite un certificado si está al corriente o no del pago del **Impuesto de Bienes e Inmuebles (IBI)** u **otros tributos**.

Solicite también en el Ayuntamiento que **Planes Urbanísticos futuros** existe en la zona del inmueble, entrevístese con el secretario de la Comunidad de Propietarios o administrador y solicítele un certificado de deuda de las cuotas de Comunidad ordinarias y extraordinarias.

Si en la nota simple observa que existe una hipoteca sobre el inmueble, le aconsejo hable con la entidad financiera Banco o Caja y le entregue un certificado de estar al corriente de pago de sus cuotas hipotecarias, si no lo está se puede producir un embargo con independencia de que ya exista un nuevo propietario.

Una vez verificado lo anterior y de estar todo correcto se puede asumir la hipoteca actual. En este caso, hay que descontar su importe del precio de la vivienda. Si prefiere que la compra del inmueble esté libre de esta carga, el vendedor tendrá que cancelar la hipoteca en la notaría antes de realizar la venta.

Desde este momento se puede acudir al notario a firmar el contrato de compraventa. Es importante que figure en el mismo todo lo anteriormente citado sobre todo si existen deudas, cargas o similar y especificar que el inmueble se adquiere libre de inquilinos, e inscribirlo en el registro de la propiedad con el fin de tener preferencia ante cualquier embargo etc. posterior al contrato de compraventa.