

Los papeles del vendedor, en el orden en que tardan

Ninguna venta se cae por el precio. Se cae por el papel que depende de un tercero y que nadie pidió a tiempo.

1 · Los papeles que hay que reunir

Reúnelo todo antes de empezar. Casi todos los trámites de esta guía se cortan por un solo documento que falta, y volver a empezar cuesta más que esperar un día.

- La escritura de compra y la nota simple actualizada del Registro de la Propiedad: dice quién figura como titular y si hay cargas.
- El último recibo del IBI, con la referencia catastral, y el de la basura.
- El certificado de eficiencia energética en vigor, firmado por un técnico competente y registrado en tu comunidad autónoma.
- El certificado de la comunidad de propietarios diciendo que estás al corriente de pagos. Lo firma el administrador y tarda días.
- El certificado de ocupación que pida tu municipio, y el certificado de deuda cero del banco si hubo hipoteca.
- Tu NIE o NIF en vigor y el de cada copropietario, más el poder si alguno no viene a firmar.

2 · El orden de las gestiones

- 1 Pide la nota simple antes de firmar con nadie. Si el Registro dice algo distinto de lo que crees, es mejor saberlo ahora.
- 2 Encarga el certificado energético el primer día: depende de la agenda de un técnico y de un registro autonómico.
- 3 Pide a la comunidad el certificado de estar al corriente, por escrito, indicando la fecha prevista de firma.
- 4 Pregunta al ayuntamiento qué certificado de ocupación exige para tu calle, y pídelo en cuanto lo sepas.
- 5 Si hubo hipoteca, comprueba si está cancelada en el Registro, no sólo pagada. Cancelar registralmente es otro trámite y tiene su plazo.
- 6 Reúnelo todo en una sola carpeta con índice y fechas, y llévala al notario antes de la víspera.

3 · Los errores que vemos repetirse

- Empezar por la agencia y dejar los papeles para el final. El comprador trae su fecha, y la fecha no espera al certificado.

- Creer que la hipoteca pagada está cancelada. Pagada y cancelada en el Registro no es lo mismo, y la diferencia aparece el día de la firma.
- Reutilizar un certificado energético caducado. Tiene validez limitada y el notario lo comprueba.
- Olvidar el certificado de la comunidad. Es de los más rápidos de pedir y de los que más veces faltan.
- No comprobar si el Catastro y la escritura dicen los mismos metros. Una discrepancia se arregla, pero no en cuarenta y ocho horas.

4 · Dónde lo compruebas tú mismo

Páginas oficiales, verificadas el 22/09/2026. La administración cambia sus pantallas sin avisar: si algo no coincide, manda la fuente oficial, no esta guía.

■ Sede Electrónica del Catastro

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

■ Registradores de España, nota simple del Registro de la Propiedad

<https://www.registradores.org/>

■ IDAE, certificación energética de edificios

<https://www.idae.es/>

■ Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, certificado de estar al corriente

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Si prefieres que lo hagamos nosotros

290 € el expediente completo del vendedor, con lo que falte ya pedido

120 € sólo la comprobación de qué te falta para poder firmar

No somos agencia inmobiliaria, no tasamos tu casa y no buscamos comprador: no cobramos comisión sobre la venta y no tenemos interés en que vendas rápido. El certificado energético lo firma un técnico competente y la escritura la autoriza un notario; nosotros reunimos, comprobamos y avisamos de lo que falta.

¿Una duda? Con un mensaje basta

Escríbenos por WhatsApp al **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) y te contesta una persona. Preguntar no cuesta nada y no compromete a nada.

Guía informativa, no es asesoramiento jurídico ni fiscal. contact@holaowners.com · holaowners.com