GIRONA NOTICIES.COM
+ Periodisme

Compraventa con ayuda de TG Legal Consulting

Actualidad Empresarial | 14/04/2023 | 00:00

El proceso de comprar o vender de vivienda abarca muchas leyes, requisitos, papeleos, certificaciones y otras acciones que deben llevarse a cabo por los involucrados. Sin embargo, de manera habitual, tanto el comprador como el vendedor hacen frente a este procedimiento por primera vez. Por tanto, lo más probable es que no tengan todos los conocimientos necesarios.

En vista a ello, lo más recomendable es contar con la ayuda de un experto, que ayude a realizar la compraventa de forma correcta y con éxito, siguiendo al pie de la letra lo que marca la ley. Al respecto, el bufete de abogados Trujillo Garzón Legal Consulting cuenta con especialistas en derecho inmobiliario, que ofrecen su asesoría jurídica especializada.

Papel de un abogado en la compraventa de inmuebles

Contar con un abogado especialista de derecho inmobiliario es importante tanto para el comprador como para el vendedor de una vivienda. El trabajo de estos permite ahorrar preocupaciones y facilita el proceso de compraventa, en especial, cuando se trata de operaciones complejas. El objetivo es obtener unas buenas condiciones para la situación del cliente y resolver cualquier problema presentado en el ámbito legal.

En caso de ser contratados por el comprador, se encargarán de todas las cuestiones legales y de velar de que toda la operación se haga en el marco de la ley. También cumplirán otras funciones, como evaluar los posibles riesgos y negociar depósitos y contratos de compraventa, además de asesorar en cualquier asunto.

Por otro lado, si se contratan por el vendedor, ofrecen su asesoría principalmente en temas de revisión de contratos y asesoría fiscal, respecto a los impuestos que se deben pagar a la hora de vender un inmueble. Por ejemplo, el IRPF, el impuesto de Bienes Inmuebles, el impuesto de Plusvalía Municipal, entre otros.

¿Qué documentos debe de solicitar el vendedor?

Certificado de final de obra. Es un documento que acredita la finalización de la obra adecuadamente, en conformidad con la licencia de obra aprobada en su momento.

Por otra parte, la cédula de habitabilidad. También denominado licencia de ocupación, es un documento obligatorio cuando se quiere vender o alquilar la vivienda, acredita la legalidad de la

misma y si reúne los requisitos técnicos e higiénico-sanitarios, es decir, la superficie útil y las instalaciones adecuadas para que la vivienda sea habitada.

Así como el certificado de eficiencia energética. Es un documento oficial, obligatorio, emitido por un técnico competente y contiene la información relativa a la calificación energética de la vivienda. Se calcula el consumo energético que el inmueble necesita durante un año en funcionamiento normal (agua caliente, iluminación, calefacción, refrigeración etc.)

Por último, el certificado de la comunidad de propietarios. Se trata de un documento obligatorio, emitido y firmado por el administrador y el presidente de la comunidad de propietarios, mediante el cual acredita que se está al corriente de pago de las cuotas y no se adeudan cantidades. Es importante conocer que el comprador responderá de los gastos adeudados del año en curso, así como de los tres años anteriores a la compraventa.

¿Qué documentos debe de solicitar el comprador?

Para empezar, la nota simple. Se trata de un documento que puedes solicitar en el Registro de la Propiedad. Con él se puede saber si el vendedor es realmente el propietario del inmueble y si el inmueble está libre de cargas, como por ejemplo si pesa sobre él una hipoteca.

También el certificado de no infracción urbanística. Es un documento que certifica que no se ha cometido ninguna infracción urbanística sobre el inmueble y no tiene ningún expediente a su cargo en el ayuntamiento. Será importante solicitar este documento al vendedor, pues si, por ejemplo, el propietario ha ampliado la vivienda y esta ampliación no ha contado con las licencias oportunas y ha sido fraudulenta, el comprador, como nuevo propietario, podría ser sancionado y en el caso de ser ordenada la demolición correrá de su cuenta.

En tercer lugar, los últimos recibos del IBI y de los suministros. Es importante solicitar al vendedor el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), así como los últimos recibos de suministros del inmueble, para saber si el propietario está al corriente de pago, puesto que, de no ser así, al adquirir la vivienda, el nuevo propietario deviene responsable de las posibles deudas.

Por último, el estatuto de la comunidad de propietarios. Solicitar los estatutos de la comunidad de propietarios, sobre todo en el supuesto de que el inmueble adquirido no esté destinado a ser vivienda habitual, por ejemplo, si se pretende desarrollar allí una actividad profesional, estas prácticas podrían estar prohibidas en dichos estatutos.

Inversores extranjeros

Como dato relevante para los extranjeros, los que inviertan en la compra de viviendas en España, deben contar con una asesoría profesional especializada en derecho inmobiliario y

derecho de extranjería, dado que tienen la posibilidad de solicitar un permiso de residencia si compran un (o varios) inmueble de valor igual o superior a 500.000 €.

La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización posibilita que personas extranjeras que realicen una inversión significativa en España, que puede ser a través de activos financieros, adquisición de inmuebles o proyectos empresariales, puedan residir legalmente en nuestro país, así como a su cónyuge o pareja de hecho y sus hijos menores o hijos económicamente dependientes.

Abogados expertos en derecho inmobiliario

En Trujillo Garzón Legal Consulting ponen a disposición sus especialistas en derecho inmobiliario para acompañar en los pasos legales a seguir en la compraventa de viviendas, con el fin evitar riesgos en la operación. Algunos de los servicios que ofrecen son la redacción de contratos y asesoramiento previo a la firma, la negociación de cláusulas contractuales para beneficiar al cliente y la defensa y representación ante reclamación por incumplimiento contractual.

La ayuda de un abogado experto en materia de compraventa es esencial. Contratando los servicios de Trujillo Garzón Legal Consultig, es posible tener la tranquilidad de contar con un buen asesoramiento. La firma tiene un despacho físico en Madrid, pero han creado un departamento online para facilitar a clientes de toda España el acceso a su abanico de servicios legales.

Autor: Redacció

https://gironanoticies.com/empresarial/202494-compraventa-con-ayuda-de-tg-legal-consulting.htm