Sarah Katerina

CHECKLIST GRATUITO

Cinco documentos que revisar antes de firmar las arras

El contrato de arras es donde la operación pasa a ser vinculante. Tu abogado debería haber leído estos cinco documentos antes, en este orden. Reunirlos lleva de dos a cuatro semanas: ninguno debería llegar la semana de la firma.

1 Nota simple

Extracto del Registro de la Propiedad

☐ Visto ☐ Pendiente

QUIÉN LO EMITE O APORTA El Registro de la Propiedad.

QUÉ BUSCAR Emitida en los últimos 30 días. El titular coincide exactamente con el vendedor. Hipotecas, embargos y servidumbres. Metros cuadrados, parcela y superficie construida coinciden con lo que viste.

2 Cédula de habitabilidad

☐ Visto ☐ Pendiente

QUIÉN LO EMITE O APORTA El vendedor. Si no está en vigor, pídela antes de las arras.

QUÉ BUSCAR La fecha de caducidad, en el propio documento. Si hay que obtener una nueva, la inspección puede tardar entre 4 y 8 semanas: acuerda por escrito cómo se reparte el coste.

3 Certificado de deudas con la comunidad

☐ Visto ☐ Pendiente

QUIÉN LO EMITE O APORTA El administrador de la comunidad; debe obtenerlo el vendedor.

QUÉ BUSCAR Firmado por el administrador y con la confirmación de que no hay deudas. Heredas las cuotas de comunidad pendientes del año en curso y de los tres anteriores.

4 Expediente urbanístico

Certificado urbanístico

☐ Visto ☐ Pendiente

QUIÉN LO EMITE O APORTA El ayuntamiento. Entre 30 € y 80 € según el municipio; de 1 a 4 semanas.

QUÉ BUSCAR Que la licencia de obra coincida con lo construido. Que las ampliaciones, la piscina y los anexos tengan licencia. Que no haya un expediente de infracción abierto. Pide por escrito la situación respecto a la Ley de Costas y comprueba si hay protección especial.

5 Cargas fiscales

IBI, plusvalía y declaraciones de no residentes

☐ Visto ☐ Pendiente

QUIÉN LO EMITE O APORTA El ayuntamiento (plusvalía); el vendedor (Modelo 210, si es no residente).

QUÉ BUSCAR Último recibo del IBI (referencia y valor catastral). El ITP se calcula sobre el precio o sobre el valor de referencia del Catastro, el que sea mayor: compruébalos los dos. La estimación de la plusvalía, antes de negociar. Un vendedor no residente que lleva años sin presentar el Modelo 210 tiene una deuda con Hacienda que puede recaer sobre el inmueble si no se resuelve.

Comprueba tus cifras: www.sarahkaterina.com/es/calculadora-gastos-compra

Llamada gratuita de 30 minutos: www.sarahkaterina.com/es **WhatsApp:** +34 647 754 589

Sarah Katerina. 20 años en SUMA (la administración tributaria local de Alicante), 10 de ellos como directora de oficina.

Artículo completo, con las fuentes (8 de octubre de 2026): sarahkaterina.com/es/insights/cinco-documentos-antes-arras

Información general; no sustituye la revisión de tu abogado sobre tu propio caso.