

COMPRAVENTA DE INMUEBLES: ¿CONTRATO PRIVADO O ESCRITURA PÚBLICA?

En primer lugar, debe ponerse de relieve que antes de firmar un contrato privado de compraventa, un contrato de opción de compra o un acuerdo de reserva, el comprador debe revisar la siguiente información:

- datos del inmueble inscritos en el registro de la propiedad;
- escritura del vendedor;
- últimos recibos pagados de agua, luz, electricidad, teléfono, etc.;
- últimos recibos de Ibi (Grundsteuer) y recogida de basura;
- último recibo de la comunidad de propietarios;
- información urbanística del ayuntamiento y del catastro; etc.

Si el comprador no revisa dichos documentos e información, puede tener serios problemas en el futuro, tales como que exista una deuda del anterior propietario del inmueble, una ilegalidad de la propiedad que debe demolerse, o incluso que el vendedor no puede vender porque no es el propietario inscrito en el registro de la propiedad o no es el único propietario y el copropietario ha fallecido. En este último supuesto, existiría incluso un problema hereditario y el comprador no podría adquirir dicho inmueble hasta que el asunto hereditario no se hubiera resuelto unos meses después.

El contrato debe redactarse en español y sería aconsejable que asimismo se redactara en su propio idioma. Debe incluir una descripción completa de la propiedad, datos de la compraventa previa, identificación completa de comprador y vendedor, precio y forma de pago, etc.

Una vez detallado el contenido del contrato privado de compraventa, decir que en España es necesario firmar una escritura pública de compraventa ante un notario público para poder inscribir dicha compraventa en el registro de la propiedad.

Si comprador y vendedor tan sólo firman un contrato privado de compraventa, el comprador no podrá inscribir dicha compra en el registro de la propiedad. Este punto es muy importante, pues el registro de la propiedad es el único medio público probatorio de titularidad de un bien inmueble en España.

Por tanto, cabe finalizar diciendo que la inscripción de una compraventa en el registro de la propiedad no es obligatoria, aunque sí recomendable de cara a probar públicamente la titularidad de un bien inmueble sito en España.
