

GUÍA TÉCNICA

Cómo comprar una vivienda con criterio técnico

Diez puntos que un arquitecto comprueba antes de firmar

Por Alfonso Gaziano, arquitecto colegiado COAVN n.º 3026 · CSCAE n.º 419397. Una guía estructurada con normativa estatal y foral vigente en abril de 2026, pensada para que un comprador informado sepa qué preguntas hacer, qué documentos exigir y cuándo levantarse de la mesa.

ALU INMOBILIARIA

Plaza del Lago, 10 bajo · Sarriguren · 31621 Navarra
aluinmobiliaria@gmail.com · 664 677 288
aluinmobiliaria.com

Edición abril de 2026 · Departamento técnico ALU

Análisis y redacción: Alfonso Gaziano · Arquitecto colegiado COAVN n.º 3026

Carta de presentación

Esta guía no resuelve la compra de tu vivienda. Tampoco la sustituye por un análisis a distancia. Lo que hace es ordenar lo que un técnico mira cuando entra a una vivienda con la intención de evaluarla, y traducirlo a un lenguaje útil para alguien sin formación en edificación.

Diez puntos. No hay un undécimo escondido. Los he ordenado siguiendo el orden natural de una visita: primero lo que sostiene el edificio, luego lo que lo protege del agua, después las instalaciones, las superficies, la luz, los papeles y la comunidad. Cada capítulo termina con un recuadro de qué buscar en la visita y, cuando aplica, con la norma exacta que regula ese punto.

Un comprador informado no necesita convertirse en arquitecto. Necesita saber qué preguntas hacer, qué documentos exigir y cuándo levantarse de la mesa. Esta guía es para eso.

— *Alfonso Gaziano*

Aviso de carácter divulgativo

Esta guía es un documento divulgativo de información general. No sustituye la inspección técnica presencial de un inmueble concreto ni un análisis jurídico o económico específico de la operación.

Cubre normativa estatal y foral de Navarra vigente en abril de 2026. Las ordenanzas municipales de cada ayuntamiento pueden añadir requisitos. Consultar siempre la del municipio donde está el inmueble.

01.

Estructura

Lo que sostiene el edificio

La estructura es lo que sostiene el edificio. Si falla, todo lo demás da igual. Por eso es el primer punto y por eso la ley le da el plazo de garantía más largo de toda la edificación.

En vivienda existente, el comprador no puede ver la estructura directamente. Está oculta tras tabiques, falsos techos, suelos y revestimientos. Lo que sí puede ver son sus síntomas. Un forjado que ha cedido deja flechas visibles en el techo, fisuras paralelas en las paredes que arrancan o llegan a una esquina, puertas y ventanas que dejan de cerrar bien. Una columna con armadura oxidada presenta abombamientos en el revoco, manchas marrones que no son humedad y, en casos avanzados, desprendimientos de hormigón.

Hay tres tipos de fisura que un comprador medio puede aprender a distinguir. Las fisuras de retracción, finas y superficiales, suelen seguir el dibujo del paramento y no son estructurales. Las fisuras térmicas, en zonas de cambio de material o cerca de viguetas, aparecen y se cierran con las estaciones. Las fisuras estructurales son las peligrosas: pasantes, inclinadas a 45 grados, escalonadas en fábrica de ladrillo, o paralelas al canto del forjado. Si encuentras una de estas, no compres sin un informe técnico previo.

El parque residencial de Pamplona y comarca es mayoritariamente de los años 60, 70 y 80. Estructuras de hormigón armado en buen estado en general, pero con casos puntuales de aluminosis y de oxidación de armaduras por carbonatación en edificios cercanos al límite de su vida útil de proyecto.

Qué buscar en la visita

- Fisuras pasantes en muros de carga, especialmente cerca de huecos y en esquinas
- Flechas visibles en techos de salones grandes y en pasillos largos
- Manchas de óxido en techos de garajes, trasteros y cuartos húmedos
- Puertas o ventanas que rozan el marco sin causa aparente
- Desprendimientos de revoco en zaguanes, escaleras y patios interiores
- Si el edificio tiene 50 años o más en Navarra: pedir el Informe de Evaluación del Edificio

Marco normativo. Código Técnico de la Edificación, Documento Básico DB-SE Seguridad Estructural (RD 314/2006). Garantía decenal por daños estructurales: Ley 38/1999 LOE, art. 17.1.a, plazo de 10 años desde la recepción de la obra.

02.

Humedades

El agua es el principal enemigo del edificio

El agua es el principal enemigo del edificio. No mata por golpe, mata por degradación lenta. Una humedad mal resuelta arruina aislamientos, oxida armaduras, degrada carpinterías y, con el tiempo, llega a comprometer elementos estructurales.

La humedad **por capilaridad** sube desde el terreno por los muros de planta baja. Aparece como una mancha horizontal, más oscura en la parte baja, con eflorescencias blancas y, a veces, con el revoco abombado. Es típica de bajos en cascos antiguos sin barrera horizontal. Su reparación es cara y técnicamente compleja.

La humedad **por filtración** entra desde el exterior: cubierta mal impermeabilizada, fachada con junta de carpintería rota, terraza con sumidero atascado, vecino de arriba con fuga lenta. Aparece como una mancha localizada, a veces con goteo activo. Se identifica porque coincide con un episodio de lluvia o con un punto débil visible en planta superior.

La humedad **por condensación** es la más frecuente en el parque de Pamplona. Aparece en esquinas frías, detrás de armarios pegados a fachada norte, en cabeceros de cama. Pequeñas manchas oscuras de moho, a veces puntuales. Es síntoma de una vivienda mal aislada, mal ventilada, o ambas. La reparación pasa por aislamiento y por ventilación, no por pintar encima.

Una humedad pintada con plástico antimoho dos semanas antes de la visita es uno de los maquillajes más frecuentes. Olor a pintura reciente en una zona muy concreta es señal de alerta.

Qué buscar en la visita

- Manchas en techos de plantas bajo cubierta y en techos de baños de pisos superiores
- Eflorescencias blancas en zócalos de plantas bajas
- Moho en esquinas, detrás de muebles, en cabeceros y zonas frías
- Pintura reciente localizada que no se justifica por una reforma general
- Olor a humedad cerrada, especialmente en armarios empotrados
- Sumideros y desagües de terrazas: comprobar que no estén tapados

Marco normativo. CTE DB-HS1 Protección frente a la humedad, RD 314/2006 con modificación material por RD 450/2022. Nota: el proyecto de modificación del CTE para transponer la Directiva (UE) 2024/1275 cerró trámite de alegaciones el 9 de diciembre de 2025 y, a fecha de esta edición, está pendiente de aprobación en BOE.

03.

Instalación eléctrica

30-50 años de vida útil técnica

La instalación eléctrica de una vivienda tiene una vida útil técnica que oscila entre 30 y 50 años. Pasado ese plazo, los aislamientos de los conductores envejecen, las protecciones quedan obsoletas y los circuitos diseñados para los consumos de los años 70 no soportan la electrónica actual de un hogar normal.

En el parque de Pamplona, una parte significativa de las viviendas conserva instalación original. Eso significa cuadros con tres o cuatro automáticos en lugar de los siete u ocho que la normativa actual exige, ausencia de interruptor diferencial moderno, secciones de cable insuficientes para la potencia contratada, y enchufes sin toma de tierra en habitaciones y cocinas.

Una instalación que no cumple el reglamento vigente no es ilegal por el hecho de ser antigua: la norma se aplica a obra nueva y a reforma sustancial. Pero sí es peligrosa, sí limita los electrodomésticos que puedes conectar y sí va a obligar a una actualización en los primeros años de uso. Coste orientativo: entre 3.000 y 8.000 euros para una vivienda media, según el grado de actualización requerido.

Una instalación reformada en los últimos quince años suele ser identificable por el cuadro: protecciones modulares en carril DIN, diferencial visible, etiquetado de circuitos, mecanismos de marca conocida en buen estado. Una instalación original conserva cajas de bornes en bakelita, mecanismos amarillentos o agrietados y un cuadro con espacio limitado.

Qué buscar en la visita

- Abrir el cuadro general y contar el número de circuitos protegidos
- Verificar la presencia de interruptor diferencial
- Comprobar que los enchufes de cocina, baño y salón tienen toma de tierra
- Buscar cables vistos, empalmes con cinta aislante, regletas en zonas de paso
- Mirar si hay olor a quemado en cuadro, mecanismos calientes o ennegrecidos
- Pedir el último Boletín Eléctrico de la instalación si lo hubiera

Marco normativo. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, RD 842/2002. ITC-BT-25 (número mínimo de circuitos en viviendas), ITC-BT-26 (prescripciones generales), ITC-BT-27 (locales con bañera o ducha). Versión consolidada en BOE a 17 de febrero de 2025.

04.

Fontanería y saneamiento

Segunda fuente más cara de problemas

Las instalaciones de agua y desagüe son la segunda fuente más cara de problemas en una vivienda usada, después de la estructura. Un cambio integral de fontanería en una vivienda media de 90 metros cuadrados puede costar entre 4.000 y 9.000 euros.

En el parque de Pamplona conviven cuatro generaciones. Las viviendas anteriores a 1980 pueden conservar tubería de plomo en partes de la red interior, hoy prohibida en obra nueva por riesgo sanitario. Las construidas entre 1960 y 1990 suelen tener acero galvanizado, que con los años pierde sección por incrustaciones interiores y reduce drásticamente el caudal en grifos y duchas. Desde los años 90 se generaliza el cobre, fiable y duradero. En obra moderna, polietileno reticulado o multicapa, ambos correctos.

El saneamiento (bajantes y desagües) suele ser de fundición en edificios antiguos y de PVC en los modernos. Las bajantes de fundición empiezan a dar problemas a partir de los 50-60 años: ruido, oxidación interior, fugas en uniones. La sustitución es cara porque pasa por todas las plantas del edificio y requiere acuerdo de comunidad.

Otro punto crítico es la presión. Una vivienda en planta baja recibe presión de red sobrada. Una vivienda en planta sexta o séptima de un edificio sin grupo de presión puede tener dificultades para mantener un caudal aceptable en hora punta del barrio.

Qué buscar en la visita

- Abrir el grifo de cocina y el de la ducha al máximo simultáneamente
- Mirar bajo el fregadero y bajo los lavabos: humedad, óxido, calizas
- Estado del termo o caldera: edad, marca, último servicio técnico
- Buscar tubo de plomo visible en sótano comunitario o en cuarto de contadores
- Tirar de la cisterna y escuchar bajantes: ruidos metálicos en fundición vieja
- Preguntar por la última derrama de bajantes en la junta de comunidad

Marco normativo. CTE DB-HS4 Suministro de agua. RD 140/2003 sobre criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. RITE para producción de agua caliente sanitaria.

05.

Carpinterías y aislamiento

El componente más visible del aislamiento térmico

Las carpinterías exteriores son el componente más visible del aislamiento térmico de una vivienda. Y son uno de los puntos donde el comprador puede evaluar mucho con poco.

Una carpintería original de los años 60-70 es casi siempre de aluminio sin rotura de puente térmico y vidrio simple. La transmitancia térmica de ese conjunto se sitúa típicamente entre 5,5 y 6,0 W/m²K, frente a los 1,8-2,2 W/m²K que exige la normativa actual para obra nueva en zona climática D1 (Pamplona). Es decir, una carpintería original deja pasar entre dos y tres veces más calor que una carpintería moderna.

El síntoma más fácil de detectar es la condensación en el vidrio o en el marco durante los meses fríos, gotas que aparecen por la mañana y manchan la pared bajo la ventana. También el ruido: una carpintería antigua con vidrio simple deja pasar perfectamente la conversación de la calle.

Sustituir todas las carpinterías de una vivienda media cuesta entre 6.000 y 12.000 euros, según material y prestaciones del vidrio. Es una inversión que se amortiza en confort de forma inmediata y en factura energética en 8-15 años.

El aislamiento de fachada es el otro gran condicionante. La mayoría del parque de Pamplona anterior a 1980 carece de aislamiento exterior continuo. Las soluciones de rehabilitación energética requieren acuerdo de comunidad si se hace por el exterior.

Qué buscar en la visita

- Tipo de carpintería: aluminio simple, aluminio con rotura, PVC, madera
- Vidrio: simple, doble con cámara o bajo emisivo
- Estado de juntas de goma alrededor de las hojas
- Cierre y ajuste de la hoja contra el marco
- Manchas de condensación bajo las ventanas en paredes interiores
- Calificación energética del CEE: si es E, F o G hay margen amplio de mejora

Marco normativo. CTE DB-HE1 Condiciones para el control de la demanda energética. Modificación material por RD 450/2022. La transposición de la Directiva (UE) 2024/1275 está en trámite y modificará los valores límite de transmitancia.

06.

Superficies útil, construida y catastral

Tres formas distintas de medir

Aquí hay un malentendido recurrente que conviene aclarar antes de firmar. Una vivienda tiene tres superficies distintas y cada una significa una cosa diferente.

La **superficie útil** es la pisable, la que efectivamente usas para vivir. Excluye el grosor de los muros, los pilares, los conductos y las zonas con altura libre inferior a 1,50 metros.

La **superficie construida** incluye la útil más todos los elementos constructivos del propio piso: muros perimetrales, tabiques, pilares interiores. En vivienda en bloque, también una parte proporcional de los elementos comunes (zaguán, escalera, ascensor, distribuidores). Esa parte se llama construida con comunes y es la que normalmente aparece en la nota simple del Registro y en la escritura.

La **superficie catastral** es la que figura en la ficha catastral del inmueble. En teoría coincide con la construida con comunes; en la práctica, hay desajustes frecuentes por errores históricos del catastro.

Un piso de 90 metros puede tener 90 metros catastrales, 78 metros contruidos sin comunes y 65 metros útiles reales. La diferencia entre un dato y otro puede ser del 20-30%. El precio por metro que aparece en los anuncios casi siempre se calcula sobre la cifra más favorable al vendedor. Lo que importa para vivir es la útil. Lo que importa para escriturar es la construida. Un comprador con criterio pide las tres y compara.

Qué buscar en la visita

- Llevar cinta métrica y medir las habitaciones principales
- Sumar las superficies útiles para tener una cifra propia
- Pedir la nota simple del Registro y leer la superficie escriturada
- Pedir la ficha catastral en sede electrónica del Catastro
- Comparar las tres cifras: si la diferencia con tu medición es superior al 10%, pedir explicación

Marco normativo. Decreto Foral 142/2004 de habitabilidad de Navarra, anexos I y II, establece las superficies útiles mínimas por estancia. Real Decreto 1020/1993 sobre normas técnicas de valoración catastral.

07.

Orientación y luz natural

Condiciona el confort y la factura

La orientación de una vivienda condiciona el confort, el gasto energético y, a medio plazo, el valor de mercado. Es uno de los factores que el comprador evalúa peor porque la visita rara vez se hace en condiciones representativas.

En el hemisferio norte y en una latitud como la de Pamplona, las orientaciones tienen diferencias muy claras. **Sur:** máxima radiación en invierno, control fácil con voladizos en verano, la mejor para vivienda en general. **Este:** sol de mañana, cocinas y dormitorios funcionan bien. **Oeste:** sol de tarde, calienta mucho en verano y obliga a protección solar. **Norte:** ninguna radiación directa, frío en invierno, pero luz uniforme y estable, buena para estudios y zonas que no requieren calentamiento solar.

Una vivienda con todas las estancias principales a fachada sur o sureste tiene un valor de uso superior a la misma vivienda con orientación opuesta. La diferencia en factura energética anual puede llegar al 25-30% solo por orientación.

El segundo factor es la luz natural real. Una habitación que da a un patio interior estrecho, con altura de patio superior al ancho, recibe muy poca luz directa, aunque tenga ventana grande. Una habitación a fachada principal en planta baja con un edificio enfrente cercano puede recibir menos luz que un quinto piso a patio amplio.

La regla práctica es visitar la vivienda al menos dos veces, en horarios distintos. Una vez por la mañana y otra por la tarde. Lo que se ve en una sola visita a las cinco de la tarde de un día de primavera no representa lo que vas a vivir en febrero a las nueve de la mañana.

Qué buscar en la visita

- Identificar la orientación con una brújula del móvil
- Anotar qué estancias dan a cada orientación
- Ventanas a patio interior: medir ancho del patio y altura del edificio
- Visitar al menos dos veces en horas distintas
- Preguntar a vecinos del bloque por su experiencia con la luz
- Mirar si hay edificios enfrente que tapen el sol bajo de invierno

Marco normativo. Decreto Foral 142/2004 de Navarra, anexos I y II, establece condiciones mínimas de iluminación natural y ventilación de las estancias.

08.

Certificado de eficiencia energética

Lo que es, lo que no es, y cómo leerlo

El Certificado de Eficiencia Energética (CEE) es el documento que asigna una letra (de la A a la G) a la vivienda en función de su consumo energético estimado y de sus emisiones de CO². Es obligatorio para vender o alquilar. Sin CEE registrado, una compraventa no debería cerrarse.

Conviene aclarar lo que el CEE no es. No es una certificación de calidad arquitectónica. No es una auditoría energética detallada. No es un informe de patologías. Es un cálculo administrativo, basado en datos que el técnico introduce en una herramienta oficial reconocida (CE3X, HULC, CERMA), con una visita presencial obligatoria. El resultado depende mucho de la calidad de los datos de entrada y de la honestidad del técnico que lo emite.

En el parque de Pamplona, lo habitual es que una vivienda anterior a 1980 obtenga calificación E, F o G. Una vivienda construida entre 1980 y 2006 suele moverse entre D y E. Una vivienda posterior a 2007 ya con CTE en vigor puede llegar a C o B según calidad de la obra.

Para el comprador, el CEE es útil como primer filtro: una vivienda con calificación G consume aproximadamente el doble que una D. Pero no hay que tomarse el CEE como verdad absoluta: dos técnicos pueden dar calificaciones distintas para el mismo piso si introducen los datos con criterios diferentes.

Validez: 10 años con carácter general. Solo 5 años si la calificación es G. Pasado el plazo, hay que renovarlo para volver a vender o alquilar.

Qué buscar en la visita

- Pedir copia del CEE registrado, no el borrador del técnico
- Verificar fecha de emisión y fecha de validez
- Mirar la letra y el desglose por demanda de calefacción y refrigeración
- Cruzar el CEE con tu observación de carpinterías, fachada y orientación
- Si la calificación es D o mejor en una vivienda antigua, sospechar y preguntar

Marco normativo. Real Decreto 390/2021, art. 13. Validez 10 años, 5 si calificación G. Visita presencial del técnico obligatoria. Modificado por Real Decreto 659/2025, de 22 de julio, en lo relativo a los requisitos de los técnicos competentes.

09.

Documentación legal

Lo que más caro sale cuando algo va mal

Este es el punto que más se descuida y el que más caro sale cuando algo va mal. Cinco documentos que ningún comprador con criterio firma sin tener antes en la mano.

Nota simple del Registro de la Propiedad. Identifica al titular real del inmueble, las cargas vivas (hipotecas, embargos, servidumbres, condiciones resolutorias) y la descripción registral. Coste: 9-12 euros, tramitación inmediata por internet. No firmar sin nota simple actualizada de los últimos 30 días.

Cédula de habitabilidad en vigor. En Navarra, regulada por el Decreto Foral 142/2004. Sin cédula vigente, una vivienda no puede ser ocupada como morada habitual y no pueden contratarse suministros. Cédula clase A: 30 años. Cédula clase B (renovaciones): 10 años.

Certificado de Eficiencia Energética registrado. Lo hemos visto en el capítulo 8.

Informe de Evaluación del Edificio (IEE), si tiene 50 años o más. En Navarra, regulado por el Decreto Foral 108/2014. Obligatorio para edificios residenciales colectivos a partir de los 50 años de antigüedad. Diagnostica conservación, accesibilidad y eficiencia energética. Si el informe identifica deficiencias, hay obras pendientes que la comunidad tendrá que afrontar.

Certificado de deudas con la comunidad de propietarios. Lo emite el secretario con el visto bueno del presidente, en plazo máximo de siete días naturales desde la solicitud. Es obligatorio: el notario no puede autorizar la escritura sin él, salvo que el comprador exonere expresamente al vendedor. Hay una razón importante para no exonerar: las deudas de los tres años anteriores más la anualidad en curso son preferentes y se pueden cobrar contra el inmueble, incluso después de la compra.

Arras, vicios ocultos, garantías de obra nueva. Si pactas arras penitenciales (CC art. 1454), tú puedes desistir perdiéndolas y el vendedor puede desistir devolviéndolas duplicadas. Conviene ponerlo por escrito con claridad. Plazo para reclamar vicios ocultos: 6 meses desde la entrega (CC art. 1490). Es plazo de caducidad, no de prescripción: no se interrumpe por reclamación extrajudicial.

Si la vivienda es de obra nueva, la Ley 38/1999 LOE establece tres garantías: 10 años para defectos estructurales, 3 años para defectos de habitabilidad, 1 año para defectos de acabado. Plazo de prescripción de la acción: 2 años desde que se manifiesta el daño.

Hipoteca: LCCI, FEIN y acta notarial previa. Si necesitas hipoteca, la Ley 5/2019 LCCI fija el procedimiento. El banco debe entregarte la FEIN con 10 días naturales de antelación a la firma. Antes de firmar la escritura, tienes que pasar por acta notarial gratuita en la notaría de tu elección, donde el notario verifica que has recibido la documentación y respondes un test de comprensión. Sin acta, el notario no autoriza la escritura. Reparto de gastos imperativo: tasación a cargo del prestatario; gestoría, aranceles notariales del préstamo y registro a cargo del prestamista.

Qué exigir antes de firmar

- Nota simple actualizada (últimos 30 días)
- Cédula de habitabilidad en vigor
- CEE registrado y vigente
- IEE si el edificio tiene 50 años o más
- Certificado de deudas con la comunidad
- Últimas tres actas de junta de comunidad
- Recibos de IBI al corriente
- Si hay hipoteca: FEIN con 10 días de antelación, acta notarial previa

Marco normativo. CC arts. 1454, 1484-1490. Ley 38/1999 LOE arts. 17-18. Ley 5/2019 LCCI arts. 14-15. Decreto Foral 142/2004 (cédula). Decreto Foral 108/2014 (IEE). RD 390/2021 (CEE). Ley 49/1960 LPH art. 9.1.e (certificado de deudas, plazo 7 días).

10.

Comunidad de propietarios

Lo que te encuentras la mañana siguiente de la firma

Comprar un piso en bloque es comprar una participación en una comunidad de vecinos. Esa comunidad tiene un presupuesto, unos acuerdos vigentes, unos litigios en curso y, casi siempre, unas obras pendientes. Todo eso te lo encuentras a la mañana siguiente de la firma.

Lo mínimo que un comprador debe pedir antes de firmar son las últimas tres actas de la junta de propietarios. Las actas dicen casi todo lo importante: derramas aprobadas y pendientes, obras programadas, conflictos con vecinos, estado del fondo de reserva, decisiones sobre el ascensor, sobre el portal, sobre la cubierta. Una comunidad sana tiene actas claras, presupuestos al día y un fondo de reserva dotado.

El fondo de reserva está regulado en la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, art. 9.1.f). Desde la modificación introducida por el Real Decreto-Ley 7/2019, el mínimo legal es del 10% del último presupuesto ordinario. Antes era del 5%. Una comunidad que tiene el fondo dotado al mínimo legal y que afronta una obra grande va a necesitar derrama. Una comunidad con un fondo bien dotado por encima del mínimo puede absorber sustos sin pasar factura inmediata a los vecinos.

Las derramas pendientes son una de las sorpresas más caras del comprador novato. Una rehabilitación energética de fachada, una sustitución de bajantes, una instalación de ascensor en un edificio que no lo tenía, pueden suponer entre 5.000 y 30.000 euros por vecino. Si el acuerdo está aprobado en junta antes de la firma, el comprador del piso asume su parte aunque no haya votado.

Otro punto sensible son los impagados. Como ya hemos visto en el capítulo 9, los créditos de la comunidad por gastos comunes son preferentes hasta la anualidad en curso más los tres años anteriores. La comunidad puede embargar el piso para cobrar, aunque hayas comprado tú entre medias. El certificado de deudas es la única protección real frente a esto.

Y un último punto que rara vez se mira: la gestión profesional de la comunidad. Una comunidad sin administrador profesional, gestionada por un vecino voluntario, puede funcionar bien o muy mal. Lo segundo es más frecuente. Si las actas son confusas, las cuentas no cuadran, los propietarios discuten en cada junta, el problema no es de los vecinos: es de gobernanza, y va a seguir siendo un problema cuando tú vivas allí.

Qué exigir antes de firmar

- Tres últimas actas de junta de propietarios
- Presupuesto del año en curso y liquidación del año anterior
- Estado actual del fondo de reserva ($\geq 10\%$ del presupuesto ordinario)
- Lista de derramas aprobadas y pendientes de cobro
- Litigios judiciales en curso de la comunidad
- Identificación del administrador y datos de contacto
- Certificado de deudas con la comunidad

Marco normativo. Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, art. 9.1.e (certificado de deudas y preferencia de crédito por gastos comunes), art. 9.1.f (fondo de reserva mínimo 10%, modificado por RDL 7/2019).

BLOQUE FISCAL

Fiscalidad y gastos de cierre

Cifras válidas para Navarra en abril de 2026

Los gastos de cierre de una compraventa se descomponen en tributos (variables) y honorarios (regulados por arancel). Cifras válidas para Navarra en abril de 2026.

ITP: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (vivienda usada). Regulado por el Decreto Foral Legislativo 129/1999, modificado por la Ley Foral 22/2023. Tipo general: 6% del precio. Tipo reducido 5%: vivienda habitual, unidad familiar con dos o más hijos, base imponible máxima 180.304 €, ningún miembro propietario de otra vivienda en Navarra superior al 25%. Tipo reducido 4%: vivienda habitual en municipio en riesgo de despoblación, en pleno dominio. VPO: exenta.

IVA + AJD: vivienda nueva (primera transmisión). No paga ITP. Paga IVA al 10% sobre el precio (4% si es VPO en régimen especial) más AJD foral correspondiente.

AJD escritura de hipoteca. Sujeto pasivo: el prestamista (el banco), tras la modificación introducida por la Ley Foral 25/2018. El comprador no paga este impuesto.

Aranceles notariales y registrales. Notaría: RD 1426/1989 (mod. RD 1612/2011). Para vivienda media en Pamplona (150-250 mil €), escritura de compraventa orientativa entre 600 y 900 €. Registro: RD 1427/1989 (mod. RD 1612/2011). Inscripción de la compraventa, coste orientativo entre 400 y 700 € para esa misma horquilla de precio. Cifras orientativas; consultar con notaría y registro elegidos.

Gestoría: no regulada por arancel, libre. Habitual: 250-450 €. Si hay hipoteca, la paga el banco.

Resumen orientativo · vivienda usada de 200.000 € en Pamplona, con hipoteca, sin reducciones

ITP 6% → 12.000 €. Notaría compraventa → ~750 €. Registro compraventa → ~500 €. Gestoría → ~350 €. **Total cierre: ~13.600 €** (≈ 6,8% del precio). A esto hay que sumar la tasación (300-500 €) y, en su caso, los honorarios de la inmobiliaria.

CHECKLIST

Lista de comprobación de visita

Para imprimir y llevar contigo a la visita

Antes de la visita

- Solicitar nota simple del Registro
- Solicitar ficha catastral
- Pedir copia del CEE
- Preguntar si el edificio ha pasado IEE (≥ 50 años)
- Consultar precio medio de la zona en fuentes verificadas

Estructura y humedades

- Buscar fisuras pasantes en muros
- Ver flechas en techos de salón y pasillos
- Manchas de humedad en techos, esquinas y zócalos
- Pintura reciente localizada sin justificación
- Olor a humedad en armarios

Instalaciones

- Abrir cuadro eléctrico, contar circuitos y verificar diferencial
- Comprobar tomas de tierra en cocina, baño, salón
- Abrir grifos a máxima presión simultáneamente
- Estado del termo o caldera, año de fabricación
- Buscar humedad bajo fregadero y lavabos

Carpinterías y envolvente

- Tipo de carpintería y tipo de vidrio
- Estado de juntas y cierre
- Condensación bajo ventanas en paredes interiores

Superficies y orientación

- Medir habitaciones principales con cinta
- Identificar orientación con brújula del móvil
- Anotar qué da a cada fachada
- Visitar al menos dos veces en horas distintas

Documentación

- Cédula de habitabilidad en vigor
- CEE registrado
- IEE si procede
- Certificado de deudas con la comunidad
- Tres últimas actas de junta
- Recibos de IBI al corriente

FUENTES

Glosario

Términos técnicos y legales que aparecen en esta guía.

Términos legales y fiscales

- **AJD:** Actos Jurídicos Documentados. Impuesto que grava la formalización notarial de determinados documentos. En hipoteca, lo paga el banco.
- **Arras (penitenciales):** Cantidad entregada como señal en un contrato preparatorio. Permiten desistir: el comprador pierde lo entregado, el vendedor lo devuelve duplicado (CC art. 1454).
- **Carga registral:** Gravamen sobre un inmueble inscrito en el Registro: hipoteca, embargo, servidumbre. Aparece en la nota simple.
- **Derrama:** Cuota extraordinaria aprobada por la junta de propietarios para hacer frente a un gasto no previsto.
- **FEIN:** Ficha Europea de Información Normalizada. Documento precontractual que el banco debe entregar con 10 días naturales de antelación (Ley 5/2019).
- **Fondo de reserva:** Cantidad mínima obligatoria de la comunidad: 10% del último presupuesto ordinario (LPH art. 9.1.f, RDL 7/2019).
- **ITP:** Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Vivienda usada. Navarra: tipo general 6%, reducidos 5% y 4%.
- **LCCI:** Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (Ley 5/2019). Regula las hipotecas residenciales.
- **LOE:** Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Garantías de 10, 3 y 1 año en obra nueva.
- **LPH:** Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal.
- **Nota simple:** Documento del Registro que identifica al titular y las cargas de un inmueble.
- **Vicio oculto:** Defecto no aparente que hace la cosa impropia para su uso (CC art. 1484). Plazo: 6 meses desde la entrega, plazo de caducidad (CC art. 1490).

Términos técnicos

- **CEE:** Certificado de Eficiencia Energética. Obligatorio para vender o alquilar. Califica de A (mejor) a G (peor). Validez 10 años, 5 si es G.
- **Cédula de habitabilidad:** Documento administrativo que acredita que una vivienda cumple las condiciones mínimas para ser ocupada. En Navarra, DF 142/2004.
- **IEE:** Informe de Evaluación del Edificio. Obligatorio en Navarra para edificios residenciales colectivos a partir de 50 años (DF 108/2014).
- **Ordenanza municipal:** Norma local que desarrolla la regulación foral o estatal en el municipio. Consultar la del lugar donde está el inmueble.
- **REBT:** Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002).
- **Superficie útil/construida/catastral:** Tres formas de medir. Útil = pisable. Construida = útil + muros + comunes. Catastral = la del catastro.

FUENTES

Fuentes normativas

Todas las fuentes consultadas el 12 de abril de 2026.

Normativa estatal (BOE)

- Estructura y garantías obra nueva: Ley 38/1999 LOE arts. 17-18 (BOE-A-1999-21567).
- Arras y vicios ocultos: CC arts. 1454, 1484-1490 (BOE texto consolidado).
- Hipoteca, FEIN, acta notarial: Ley 5/2019 LCCI arts. 14-15 (BOE-A-2019-3814).
- Habitabilidad, fluidos, salubridad: CTE RD 314/2006 (DB-SE, HS, HE) y RD 450/2022 (BOE-A-2022-9848).
- Instalación eléctrica: REBT RD 842/2002, ITC-BT-25/26/27 (BOE-A-2002-18099).
- Eficiencia energética: RD 390/2021 art. 13; mod. RD 659/2025 (BOE-A-2021-9176).
- Comunidad de propietarios: Ley 49/1960 LPH art. 9.1.e/f; RDL 7/2019 (BOE-A-1960-10906).
- Aranceles notariales: RD 1426/1989; mod. RD 1612/2011 (BOE-A-1989-28111).
- Aranceles registrales: RD 1427/1989; mod. RD 1612/2011 (BOE-A-1989-28112).

Normativa foral navarra (BON)

- Cédula habitabilidad Navarra: Decreto Foral 142/2004 (BON 49/2004).
- Informe Evaluación Edificio Navarra: Decreto Foral 108/2014 (BON noviembre 2014).
- ITP/AJD foral Navarra: DF Legislativo 129/1999; LF 22/2023; LF 25/2018.

Avisos de revisión normativa activa

- CTE: proyecto de modificación para transponer la Directiva (UE) 2024/1275; trámite de alegaciones cerrado el 9 de diciembre de 2025; pendiente de aprobación en BOE.
- REBT: revisión integral en preparación; no publicada.
- Decreto Foral 142/2004: anteproyecto de revisión en exposición pública.

Esta guía cubre la normativa estatal y foral de Navarra vigente en abril de 2026. Las ordenanzas municipales de cada ayuntamiento pueden añadir requisitos adicionales. Antes de cualquier obra, cambio de uso o decisión de compra que dependa de un detalle normativo concreto, consultar al ayuntamiento competente.

CÓMO TRABAJAMOS DESDE ALU

ALU Inmobiliaria

Esta guía es un recurso gratuito que ALU Inmobiliaria pone a disposición de cualquier persona que vaya a comprar una vivienda en Navarra. Si después de leerla quieres que repasemos juntos tu caso concreto, la primera conversación es siempre gratuita y sin compromiso.

En ALU, el arquitecto colegiado está integrado en el proceso de intermediación, no como asesor externo desconectado de la operación. La misma persona que conoce la normativa urbanística de Navarra revisa la nota simple, lee las actas de la comunidad, interpreta el IEE y entra en la vivienda con criterio constructivo antes de que firmes.

Análisis y redacción: Alfonso Gaziano, arquitecto colegiado COAVN n.º 3026 · CSCAE n.º 419397.

ALU INMOBILIARIA

Plaza del Lago 10 bajo · Sarriguren · 31621 Navarra
aluinmobiliaria@gmail.com · 664 677 288 · aluinmobiliaria.com