

GUÍA TÉCNICA

Guía técnica del vendedor en Navarra

Los 10 puntos que un arquitecto revisa antes de sacar una vivienda al mercado

Documentación, cargas, fiscalidad foral, plusvalía municipal y preparación operativa de la venta. Con normativa, plazos y costes orientativos. Por Alfonso Gaziano, arquitecto colegiado COAVN n.º 3026.

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

Este documento recoge la lista operativa de los diez puntos que un equipo técnico revisa antes de sacar al mercado una vivienda en Navarra. No sustituye el análisis individualizado de cada caso. Sirve para ordenar lo que, en la mayoría de ventas, es el origen de los imprevistos.

Está pensado para lectura previa a firmar un encargo de venta. Cada apartado describe qué hay que comprobar, qué documento lo acredita, qué normativa lo exige y qué acción concreta se ejecuta antes de la puesta en mercado.

Lectura estimada: 25 minutos. Ejecución de los diez pasos: entre una semana y tres, según documentación disponible y comunidad de propietarios. Coste orientativo agregado de todas las comprobaciones documentales: entre 200 y 500 euros, principalmente certificado energético y, si aplica, cancelación registral.

1.

Documentación mínima para salir al mercado

Cinco documentos. Sin ellos, no hay venta ordenada

La documentación mínima para poner una vivienda a la venta en Navarra incluye cinco piezas: nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, certificado de eficiencia energética inscrito en el registro autonómico, documentación de habitabilidad o licencia de primera ocupación vigente, certificado del administrador de la comunidad acreditando estar al corriente, y, si el edificio lo requiere, Informe de Evaluación de Edificios.

Sin estos cinco documentos, la venta no está cerrada. Un comprador serio los pedirá, y si no los tienes, dudará. Un comprador menos serio no los pedirá, pero entonces el problema aparece en la notaría.

La acción concreta aquí es simple: reunirlos antes de firmar cualquier encargo y tenerlos en una carpeta digital organizada. Ahorra semanas.

2.

Nota simple actualizada

Título, cargas, superficie, titular real

La nota simple se solicita en registradores.org con el CRU del inmueble o con la dirección. Cuesta entre 3 y 10 euros. Es nominativa pero no requiere intervención de nadie externo.

Cuatro datos críticos: titular real inscrito, cargas vivas (hipotecas, embargos, condiciones resolutorias, servidumbres), superficie registral y procedimientos abiertos. La base legal es el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Hipotecaria.

Acción: pedirla al inicio del encargo y volver a pedirla si pasan más de tres meses sin firmar. Discrepancias frecuentes: superficie registral distinta de la catastral, hipoteca pagada pero no cancelada registralmente, titularidad en copropiedad sobrevenida por herencia no liquidada.

3.

Cargas y cómo resolverlas

Cancelación registral de hipoteca, levantamiento de anotaciones

La hipoteca completamente pagada no se extingue sola en el Registro. Requiere escritura pública de carta de pago y cancelación otorgada por el banco, gestión en el Registro de la Propiedad, y liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (normalmente exento o cuantía mínima).

Costes orientativos: el arancel notarial se calcula por el Real Decreto 1426/1989 y suele rondar 150 a 300 euros. El arancel registral, Real Decreto 1427/1989, en torno a 80 a 150 euros. Si se externaliza gestión al banco, suma 100 a 200 euros más.

Otras anotaciones (embargo, demanda, afección urbanística) tienen su propio camino de cancelación. Siempre pasa por quien impulsó la anotación (Hacienda, juzgado, administración urbanística). Requiere tiempo.

4.

Certificado de eficiencia energética

Obligatorio antes de ofertar, inscrito en el registro autonómico

La base legal es el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, publicado en BOE nº 131, de 2 de junio de 2021, que deroga el Real Decreto 235/2013. Obliga a disponer de certificado antes de ofertar en venta o alquiler, salvo excepciones tasadas (edificios protegidos con intervención limitada, edificaciones provisionales, etc.).

Emisión: por técnico competente (arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero cualificado). Coste típico: 100 a 250 euros. Validez: 10 años salvo modificaciones relevantes que afecten a la calificación. Para calificación G, la validez se reduce a 5 años.

Inscripción: obligatoria en el registro autonómico correspondiente. En Navarra, el registro depende del Departamento competente en materia de energía. Sin inscripción, la etiqueta energética no es oficial.

La letra obtenida (de A a G) debe figurar en todos los anuncios comerciales. Incumplirlo puede dar lugar a infracción sancionable conforme al régimen disciplinario establecido en las disposiciones adicionales duodécima y decimotercera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5.

Habitabilidad y primera ocupación

Sin este documento, el comprador no tiene suministros propios

En Navarra, la normativa sobre habitabilidad y primera ocupación se articula a través de decretos forales y ordenanzas municipales. El propósito es el mismo: acreditar que la vivienda reúne las condiciones mínimas para uso residencial.

En vivienda nueva o rehabilitada integralmente, el documento habitual es la licencia de primera ocupación emitida por el ayuntamiento. En vivienda usada, puede haberse expedido en su día una cédula de habitabilidad; su vigencia y renovación dependen de la normativa aplicable en cada municipio.

Acción: comprobar con el ayuntamiento del inmueble qué documento resulta aplicable y si hay que renovar. Si no se localiza el original, puede requerirse inspección técnica y emisión de certificado sustitutivo. Tiempos: desde una semana hasta dos meses según disponibilidad técnica municipal.

6.

Informe de Evaluación de Edificios

En Navarra, edificios de más de 50 años

En Navarra, el IEE se regula en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, publicado en BON nº 225, de 17 de noviembre de 2014, dictado inicialmente en desarrollo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, cuyas disposiciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas han sido refundidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Obligación: edificios de tipología residencial colectiva con más de una vivienda y antigüedad igual o superior a 50 años. Valora estado de conservación, condiciones básicas de accesibilidad y certificación energética del edificio completo.

Antes de vender, conviene comprobar: si existe IEE y cuál es su resultado (favorable, con deficiencias, desfavorable), si hay plan de actuación derivado, y si la comunidad ha aprobado obras pendientes. La información está en la comunidad y suele canalizarse a través del administrador.

Apunte · IEE con deficiencias: qué hacer

Un IEE con deficiencias no impide vender, pero obliga a transparencia. Los compradores y su banco lo verán. Conviene saber si las deficiencias están valoradas económicamente, si hay plan de ejecución y derrama aprobada, y si la comunidad ha tomado acuerdos firmes. Todo ello se negocia con datos, no con impresiones.

7.

Certificado al corriente con la comunidad

Obligación del art. 9.1.e LPH

El artículo 9.1.e de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal obliga al transmitente a declarar en la escritura hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad o expresar los que adeude, aportando en ese momento certificación sobre el estado de deudas coincidente con su declaración. Sin esa certificación no puede autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que el adquirente le exonere expresamente.

Acción: pedir al administrador de la comunidad, con al menos dos semanas de antelación a la firma, un certificado nominativo indicando si el vendedor está al corriente de pagos ordinarios y extraordinarios. Si hay derrama aprobada y no vencida, el certificado debe mencionarla.

El art. 9.1.e prevé que la certificación se emita en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario con el visto bueno del presidente. El coste suele ser nulo o simbólico según el administrador. Si hay deuda, debe negociarse si se asume antes de la firma o se descuenta del precio. Si hay derrama no devengada, el reparto con el comprador es pacto libre.

8.

Superficies: registral, catastral y escriturada

Casi nunca coinciden, y eso no es un problema salvo que sea grande

Toda vivienda tiene al menos tres superficies potencialmente diferentes: la inscrita en el Registro, la que figura en Catastro y la que consta en la escritura de compraventa. Discrepancias de pocos metros son habituales. Discrepancias grandes indican un historial registral o catastral no bien cerrado.

Catastro se consulta gratis en sedecatastro.gob.es. Registro, en la nota simple. Escritura, en el original.

Si hay discrepancia relevante, puede corregirse antes de vender por dos vías principales: coordinación gráfica catastral mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, o expediente notarial del artículo 201 si hay cambio de cabida inscrita. Ambas requieren certificación de técnico competente. Coste orientativo: 300 a 900 euros más aranceles según caso.

Vender sin corregir es posible si el comprador acepta la situación con conocimiento. Lo que no es aconsejable es venderla sin haber puesto sobre la mesa los tres datos.

9.

Fiscalidad del IRPF foral paso a paso

Cálculo de la ganancia patrimonial con la escala navarra 2026

Primer paso: calcular el valor de adquisición. Se suma el precio que pagaste al comprar, los gastos e impuestos pagados en su momento (notaría, registro, ITP o IVA/AJD, gestoría) y las inversiones o mejoras certificadas con factura y pago bancario trazable. No se admiten reparaciones ordinarias ni mantenimiento.

Segundo paso: calcular el valor de transmisión. Se toma el precio de venta y se descuentan los gastos inherentes soportados por el vendedor (honorarios de intermediación, certificado energético, plusvalía municipal, cancelación registral).

Tercer paso: ganancia patrimonial = valor de transmisión – valor de adquisición. Si es negativa (pérdida), no hay IRPF y la pérdida puede compensarse en la declaración con las reglas generales.

Cuarto paso: aplicar exenciones del artículo 45 del Decreto Foral Legislativo 4/2008. Si es vivienda habitual y se reinvierte todo el importe en otra vivienda habitual en dos años, la ganancia queda exenta (art. 45.1). Si la reinversión es parcial, la exención es proporcional al importe reinvertido, calculado sobre el «importe total obtenido» que el art. 40.2 del Reglamento (Decreto Foral 174/1999) define como valor de transmisión minorado en el principal del préstamo pendiente de amortizar en el momento de la transmisión. Si el vendedor tiene 65 años o más y reinvierte en renta vitalicia asegurada en seis meses, la ganancia queda exenta hasta 240.000 euros por persona (art. 45.3).

Quinto paso: aplicar la escala foral de la base liquidable especial del ahorro del IRPF, vigente para 2026: 20% hasta 6.000 euros; 22% entre 6.000 y 10.000; 24% entre 10.000 y 15.000; 26% entre 15.000 y 200.000; 27% entre 200.000 y 300.000; 28% a partir de 300.000 euros. Fuente: artículo 60 del Decreto Foral Legislativo 4/2008, redacción dada por la Ley Foral 36/2022, de 28 de diciembre, vigente para 2026 al no haber sido modificada por la Ley Foral 17/2025.

Apunte · Adquisiciones anteriores a 1995: no improvises

Si la vivienda se adquirió antes del 31 de diciembre de 1994, puede existir un régimen transitorio en el IRPF foral navarro que permita reducir parte de la ganancia generada hasta determinadas fechas. La regulación foral tiene particularidades propias y difiere del régimen estatal (Disposición Transitoria 9ª de la Ley 35/2006). No conviene trasladar literalmente reglas estatales al caso navarro. Antes de presentar la declaración, la regla es revisar el caso concreto con asesoría fiscal que maneje el texto foral vigente. Un error en este punto puede significar pagar de más o recibir regularización de Hacienda Foral.

10.

Plusvalía municipal (IIVTNU) en Navarra

Ley Foral 2/1995 y ordenanza del ayuntamiento

La plusvalía municipal grava el incremento de valor del terreno urbano durante el tiempo en que has sido titular. Se regula, en Navarra, en la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra, en particular sus artículos 172 a 177. La Ley Foral 20/2021, de 29 de diciembre (BON nº 294 de 31/12/2021), la adaptó a la sentencia 182/2021 del Tribunal Constitucional, introduciendo la posibilidad de optar por tributar por el incremento real cuando sea inferior al método objetivo.

El tributo lo liquida el ayuntamiento donde radica el inmueble. Cada municipio aprueba su ordenanza fiscal con coeficientes y tipos dentro de los límites máximos que fija la ley foral. Por eso Pamplona, Burlada, Barañáin, Huarte, Zizur Mayor o Sarriguren pueden calcular cantidades distintas para operaciones equivalentes.

Sujeto pasivo: el vendedor (transmitente) en operaciones onerosas. Plazo de autoliquidación o declaración: habitualmente en torno a 30 días hábiles desde la fecha de la escritura; conviene comprobar el plazo concreto de cada ordenanza.

Si no ha habido incremento real de valor (precio de venta inferior o igual al de adquisición), el contribuyente puede acreditarlo con las escrituras y optar por no pagar. Si ha habido incremento pero el método real da un resultado inferior al método objetivo, se puede optar por el método real.

Apunte · Antes de firmar, pide simulación al ayuntamiento

La mayoría de ayuntamientos de la comarca de Pamplona ofrecen cálculo previo de la plusvalía a través de su sede electrónica o de la oficina municipal. Con los datos de escritura de adquisición, referencia catastral y fecha prevista de venta se obtiene una estimación fiable. Cinco minutos de consulta evitan sorpresas en el cierre de la operación.

CIERRE

Cierre

Estos diez puntos no agotan la venta. La preparan. Sin ellos, cualquier operación se hace con ruido.

Si tras leerlos hay algo que no te cuadra, para. Pregunta. Contrasta. Y solo entonces firma.

CÓMO TRABAJAMOS DESDE ALU

ALU Inmobiliaria

Esta guía es un recurso gratuito que ALU Inmobiliaria pone a disposición de cualquier persona que vaya a vender 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. La misma persona que conoce la normativa urbanística y fiscal de Navarra ejecuta los diez pasos de esta guía antes de sacar tu vivienda al mercado, no después.

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