



MANIFIESTO

El comprador de vivienda en Navarra

Diez puntos antes de firmar, explicados con criterio técnico

Una guía honesta para que entiendas qué estás comprando antes de firmar, con datos verificados de fuentes oficiales.

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

La mayoría de las personas compra una vivienda una o dos veces en su vida. Y, sin embargo, el proceso se aborda sin estructura.

Esta guía pone orden.

No pretende convencerte de comprar. Pretende que entiendas qué estás haciendo antes de hacerlo.

Si después de leerla decides no comprar una vivienda que te gustaba, habrá cumplido su función. Si decides comprarla con criterio, también.

Criterio general

Comprar una vivienda no consiste en acertar. Consiste en reducir incertidumbre antes de firmar.

Las decisiones importantes no se toman en la visita. Se toman cuando entiendes qué compras, qué asumes, y qué puede salir mal.

Apunte previo · Tres planos normativos en Navarra

En Navarra coexisten tres planos normativos en compraventa de vivienda. El primero, el derecho civil estatal (Código Civil, Ley Hipotecaria, Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Ordenación de la Edificación). El segundo, el derecho civil foral navarro: la Compilación o Fuero Nuevo (Ley 1/1973, actualizada por Ley Foral 21/2019), cuyo Título XIV regula la compraventa con especialidades propias. El tercero, la normativa foral administrativa y fiscal: Hacienda Foral, Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales, decretos forales sobre habitabilidad, IEE y vivienda protegida. Cuando un asesor aplica solo normativa estatal sin verificar la foral, conviene parar y comprobar.

1.

La vivienda no termina en sus paredes

Empieza por el edificio

Una vivienda no es solo el espacio que pisas. Es también una cuota indivisa de un edificio que tiene su propia salud técnica, su propia documentación y su propio calendario de decisiones. Si el edificio arrastra problemas de cubierta, fachada, ascensor, saneamiento o accesibilidad, no compras solo un piso. Compras también una parte proporcional de esos problemas.

En Navarra, los edificios residenciales con más de una vivienda y antigüedad igual o superior a cincuenta años están obligados a tener un Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Lo regula el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre (BON nº 225, de 17/11/2014), dictado en desarrollo de la Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE nº 153, de 27/6/2013). Antes de comprar en un edificio antiguo, conviene comprobar tres cosas: si existe IEE y cuál es su resultado, si hay obras derivadas o recomendadas, y qué dicen las actas recientes de la comunidad.

Un IEE favorable no elimina todo riesgo. Un IEE con deficiencias no impide necesariamente comprar. Lo que hace, en ambos casos, es ordenar la información y colocar el problema en su sitio.

2.

La nota simple del Registro

El documento que el vendedor evita enseñar

La nota simple es la fotografía oficial de la situación jurídica del inmueble. La emite el Registro de la Propiedad, cuesta unos pocos euros y se puede pedir online en registradores.org sin necesidad de que el vendedor intervenga.

En esa hoja están los datos que más importan: quién es el titular real (que no siempre coincide con quien te enseña la vivienda), qué cargas pesan sobre la finca (hipoteca viva, embargo, anotación preventiva, servidumbre, condición resolutoria), qué superficie figura inscrita y si hay procedimientos judiciales activos. La regulación está en el Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Hipotecaria (BOE nº 58, de 27/2/1946) y su reglamento.

Pedirla pronto evita tres errores frecuentes. El primero, comprar a alguien que no es propietario único. El segundo, asumir una hipoteca que se daba por cancelada. El tercero, descubrir embargos cuando ya se ha entregado señal.

3.

Las tres superficies

Casi nunca coinciden

Toda vivienda tiene tres superficies distintas y casi nunca son iguales: la que aparece en la escritura, la que figura en el Registro y la que recoge Catastro. Las discrepancias son normales. Lo que no es normal es desconocerlas antes de firmar.

La superficie catastral es la que utiliza la Administración para liquidar el IBI, la plusvalía municipal y, en su caso, el ITP. Si está sobrevalorada, pagas impuestos sobre metros que no tienes. Si está infravalorada, hay riesgo de regularización posterior. Conviene cruzar los tres datos antes de la firma y, si hay discrepancia significativa, decidir si se corrige (mediante coordinación gráfica catastral o expediente notarial conforme a los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria) o si se asume con conocimiento.

El Catastro tiene visor público gratuito en sedecatastro.gob.es. La consulta tarda dos minutos.

4.

Cédula de habitabilidad

Si no la hay, no hay luz ni gas a tu nombre

En Navarra, la cédula de habitabilidad es obligatoria para compraventa, arrendamiento y para contratar suministros básicos en modalidad de vivienda. La regula el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo (BON nº 49, de 23/4/2004), modificado por el Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero (BON nº 13, de 30/1/2006), y posteriormente por el Decreto Foral 2/2016, de 27 de enero (BON nº 28, de 12/2/2016). La expide el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

Sin cédula en vigor, ni notario ni registrador deberían formalizar la operación como vivienda, y las compañías de luz, gas y agua no pueden suscribir suministros en esa modalidad. La cédula tiene vigencia limitada (treinta años con carácter general, salvo lo previsto para la primera ocupación) y caduca. Conviene exigirla antes de la firma, no después. Si está caducada o no existe, el vendedor debe tramitar la renovación o el alta antes de transmitir; si te lo proponen como pendiente posterior, hay un problema operativo y un riesgo asumible solo con cláusulas claras en el contrato.

5.

Certificado de eficiencia energética

Marca el coste de habitar

El certificado de eficiencia energética es obligatorio para vender o alquilar una vivienda en España. La normativa vigente es el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio (BOE nº 131, de 2/6/2021), que derogó el anterior Real Decreto 235/2013, y ha sido modificado por el Real Decreto 659/2025, de 22 de julio. Califica la vivienda con una letra de la A (más eficiente) a la G (menos eficiente).

No es un trámite estético. Una vivienda con calificación E, F o G tendrá un coste de calefacción y refrigeración significativamente mayor que una vivienda B o C en el mismo barrio. Esa diferencia, sumada a lo largo de la vida útil de la compra, puede ser equivalente a varios años de cuotas hipotecarias. La etiqueta también condiciona el acceso a determinadas ayudas de rehabilitación y a hipotecas verdes.

El RD 390/2021 obliga, además, a que toda persona que publique una oferta de venta o alquiler (agencias, portales, anuncios) incluya la calificación energética de la vivienda. Pedir el certificado antes de firmar es, también, una forma de saber si el vendedor ha cumplido sus obligaciones legales con la operación.

6.

La comunidad de propietarios

Lo que el vendedor no te cuenta por defecto

La situación económica y técnica de la comunidad importa tanto como la del piso. Antes de firmar conviene pedir, como mínimo, seis cosas: actas de las dos o tres últimas juntas, ordinarias y extraordinarias; existencia de derramas aprobadas o claramente previsibles; estado del fondo de reserva y cuotas ordinarias actualizadas; situación del IEE y, si procede, obras derivadas; estatutos y normas internas (uso, obras, actividad turística, fachada); certificado de deudas con la comunidad emitido por el secretario-administrador.

El régimen de propiedad horizontal está en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE nº 176, de 23/7/1960), modificada en numerosas ocasiones. Lo importante no es solo si ya se ha aprobado algo. A veces lo decisivo es detectar que un problema lleva meses apareciendo y desapareciendo en las actas sin terminar de resolverse.

Una comunidad que mantiene, planifica y documenta no se comporta igual que otra que posterga todo hasta que la avería estalla.

7.

La inspección técnica previa

Lo que ve un arquitecto en una hora

Una inspección técnica previa cuesta entre 150 y 300 euros y, en muchos casos, ahorra cifras de varios miles. No es una tasación. No es una valoración comercial. Es una revisión específica de elementos que determinan el coste real de habitar la vivienda en los próximos cinco años.

Se mira: humedades latentes y su origen probable (capilaridad, filtración, condensación), grietas y su patrón, instalaciones eléctrica y de fontanería, estado del cuadro y protecciones (con referencia al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, BOE nº 224, de 18/9/2002), sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, ventilación, soleamiento real, carpinterías, encuentros con vecinos y cubierta cuando es accesible. La inspección no busca defectos cosméticos. Busca riesgos económicos.

La inspección antes de la oferta cambia la conversación con el vendedor. Si hay problemas, se pueden negociar o descartar. Si no los hay, firmas con tranquilidad.

8.

Los impuestos de la operación en Navarra

Régimen foral, distinto del estatal

La fiscalidad foral navarra es distinta de la del régimen común. Tres impuestos y un par de gastos a tener claros antes de firmar.

ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales). Aplicable a vivienda usada. Está regulado por el Texto Refundido del ITPAJD, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril (BON nº 59, de 12/5/1999), con sus modificaciones posteriores. Tipo general en Navarra: 6 % del valor de transmisión. Tipo reducido del 5 % para unidad familiar con dos o más hijos cuando se cumplen tres condiciones: que la vivienda sea habitual, que ningún miembro tenga más del 25 % de otra vivienda en Navarra y que la base imponible no supere 180.304 euros (el exceso tributa al 6 %). La autoliquidación se presenta en Hacienda Foral mediante el modelo 600 foral, dentro de los dos meses siguientes a la firma de la escritura.

IVA. Aplicable a vivienda nueva (primera transmisión por el promotor). Tipo general: 10 %. Tipo superreducido: 4 % para vivienda protegida de régimen especial o de promoción pública (artículo 91.Dos de la Ley 37/1992 del IVA). La compra de vivienda nueva paga IVA y AJD; nunca ITP.

Plusvalía municipal (IIVTNU). Grava el incremento del valor del suelo urbano entre la compra y la venta. En Navarra está regulada por la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales (BON nº 36, de 20/3/1995), modificada por la Ley Foral 20/2021, de 29 de diciembre (BON nº 294, de 31/12/2021). Permite elegir entre dos métodos de cálculo: estimación objetiva o estimación directa sobre incremento real. Cada ayuntamiento aprueba su ordenanza fiscal. Quién paga el impuesto se concreta caso por caso; conviene aclararlo por escrito en el contrato.

Notario y registro. Aranceles regulados por el Estado. Para una vivienda de precio medio, suelen sumar entre 1.000 y 1.500 euros entre ambos. La gestoría, si se contrata, va aparte.

Recordatorio práctico

Estas cifras son la base. Cada operación tiene matices. Conviene calcular el coste total de acceso (no solo el precio) antes de firmar nada. La tasa de ITP, el IVA o el régimen de plusvalía pueden variar según el caso concreto.

9.

Si la vivienda está alquilada

Tanteo y retracto del inquilino

Si la vivienda que vas a comprar tiene un inquilino con contrato de arrendamiento al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, de 25/11/1994), ese inquilino tiene un derecho de adquisición preferente. Lo regula el artículo 25 LAU.

En la práctica funciona así. El vendedor debe notificar formalmente al inquilino su intención de vender, indicando precio y condiciones. El inquilino dispone de 30 días naturales para ejercer el tanteo (comprar él en las mismas condiciones). Si la venta se formaliza con un tercero sin esa notificación previa, o en condiciones distintas, el inquilino conserva el derecho de retracto durante 30 días naturales desde que se le notifica la compraventa: puede subrogarse en la posición del comprador previo pago del precio y los gastos.

Hay dos consecuencias prácticas. La primera: si vas a comprar una vivienda alquilada, exige la documentación que acredite la notificación al inquilino antes de firmar. El Registro de la Propiedad no inscribe sin esa justificación. La segunda: la renuncia previa del inquilino al derecho de adquisición preferente es válida (artículo 25.8 LAU) si así consta en el contrato de alquiler vigente. Compruébalo.

En Navarra existen, además, retractos forales específicos regulados en el Fuero Nuevo (Ley 1/1973, Título IX del Libro III), aplicables a determinadas operaciones entre vecinos navarros y sobre bienes radicados en Navarra. Su alcance en compraventa urbana corriente es limitado, pero conviene preguntar si el caso tiene circunstancia especial (copropiedad, herencia reciente, finca con condición foral).

10.

Arras, contrato privado y notaría

El orden importa

Entre el “estoy interesado” y la escritura pública pasan, normalmente, tres documentos: una reserva o señal, un contrato privado de compraventa con arras, y la escritura ante notario.

La señal o reserva es habitualmente una cantidad pequeña que retira la vivienda del mercado durante un plazo corto. No es un contrato firme.

Las arras son lo que blinda la operación. El Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889) distingue varios tipos. Las más habituales son las arras penitenciales (artículo 1454 CC): permiten desistir a las dos partes con coste, el comprador perdiendo lo entregado y el vendedor devolviendo el doble. Las arras confirmatorias simplemente acreditan el contrato y, si una parte se echa atrás, la otra puede exigir cumplimiento o indemnización por daños. Si en el contrato no se especifica, se presumen confirmatorias, no penitenciales. Lee la cláusula con atención.

En Navarra, el régimen civil específico de la compraventa está en el Título XIV del Fuero Nuevo (Leyes 568 a 597), con reglas propias sobre perfección, entrega, evicción y retro. Para residentes con condición foral navarra, conviene comprobar si alguna previsión foral desplaza la regla general del Código Civil.

El contrato privado debe recoger, como mínimo: identificación de las partes, descripción registral del inmueble, precio y forma de pago, plazo hasta la firma notarial, distribución de gastos e impuestos, condiciones de entrega y, si procede, condiciones suspensivas (concesión de hipoteca, cancelación de cargas, obtención de cédula).

El plazo entre el contrato privado y la firma notarial debería permitir verificar lo verificable: nota simple actualizada del día de la firma, cancelación de cargas, situación de la comunidad, cédula en vigor, certificado energético, certificado de deudas. Un mes es razonable. Tres semanas, justo. Menos de dos, arriesgado.

En la notaría, la escritura pública es el momento en que se transmite la propiedad. El comprador entrega el resto del precio y recibe las llaves. A partir de la entrega corre el plazo de seis meses para reclamar defectos ocultos no aparentes en la firma (artículos 1484 a 1490 del Código Civil). No es un plazo amplio. Conviene revisar la vivienda en los primeros días, especialmente las instalaciones, en uso real.

CIERRE

Cierre estratégico

Llegaste hasta aquí porque algo te decía que comprar una vivienda no es solo encontrarla.

Hay dos formas de continuar a partir de este punto.

La primera es seguir el proceso habitual. Visitas, decisiones rápidas, documentos que se revisan tarde y una firma que cierra más dudas de las que resuelve. Es la forma más común. También es la que produce más arrepentimiento a los seis meses.

La segunda es cambiar el enfoque. Analizar antes de comprometer. Entender antes de firmar. Tomar decisiones con criterio técnico. La diferencia entre las dos formas no se ve el día de la compra. Se ve después.

En muchos casos, una compra de vivienda no falla por el precio. Falla por lo que no se revisó a tiempo.

Si has llegado hasta aquí, ya no estás en la posición habitual del comprador. Ahora tienes dos opciones: volver al proceso estándar, o aplicar criterio. Esa decisión no depende del mercado. Depende de ti.

Ese criterio técnico es lo que ALU Inmobiliaria pone sobre la mesa antes de cada operación. Una inmobiliaria con arquitecto colegiado integrado en el proceso, no como asesor externo desconectado de la venta. 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.

Esa diferencia

No se nota cuando todo va bien. Se nota cuando algo no encaja, y todavía estás a tiempo.

CÓMO TRABAJAMOS DESDE ALU

Cómo trabajamos desde ALU

Antes de comprar. Revisamos contigo la documentación de la vivienda que te interesa: nota simple, situación urbanística, IEE, actas de comunidad, cédula y energético. Te decimos qué falta, qué llama la atención y qué conviene aclarar antes de hacer una oferta. La primera conversación es siempre gratuita.

Durante la operación. Acompañamos en la negociación, redactamos el contrato privado de arras con las cláusulas adecuadas a tu caso y verificamos que llegas a la notaría sin sorpresas.

Después de firmar. Te orientamos en cambios de titularidad, comunidad, alta de suministros y, si procede, sobre el plazo de defectos ocultos. Una compra bien hecha se valora durante años, no en el momento.

Si además vas a reformar o construir. El arquitecto que ha revisado la operación puede continuar con el proyecto y la dirección de obra. La información técnica recogida en la fase de compra se aprovecha sin pérdida ni intermediarios.

ALU INMOBILIARIA

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

FUENTES

Fuentes oficiales consultadas

Esta guía se basa exclusivamente en normativa publicada en boletines oficiales (BOE y BON) y en información de portales oficiales. A continuación se detallan las fuentes principales.

Normativa estatal (BOE)

- Código Civil, Real Decreto de 24 de julio de 1889 (artículos 1454 sobre arras y 1484 a 1490 sobre saneamiento por vicios ocultos).
- Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE nº 58, de 27/2/1946).
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE nº 176, de 23/7/1960).
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE nº 312, de 29/12/1992).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, de 25/11/1994).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6/11/1999).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (BOE nº 224, de 18/9/2002).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE nº 153, de 27/6/2013).
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE nº 131, de 2/6/2021), modificado por RD 659/2025, de 22 de julio.

Normativa foral navarra (BON)

- Ley 1/1973, de 1 de marzo, Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Fuero Nuevo), modificada por Ley Foral 21/2019, de 4 de abril (BON nº 73, de 16/4/2019).
- Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra (BON nº 36, de 20/3/1995), modificada por Ley Foral 20/2021, de 29 de diciembre (BON nº 294, de 31/12/2021).
- Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, Texto Refundido del ITPAJD de Navarra (BON nº 59, de 12/5/1999), con sus modificaciones posteriores.
- Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 49, de 23/4/2004), modificado por Decreto Foral 5/2006 (BON nº 13, de 30/1/2006) y por Decreto Foral 2/2016 (BON nº 28, de 12/2/2016).
- Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, Informe de Evaluación de los Edificios (BON nº 225, de 17/11/2014).

Portales oficiales

- Hacienda Foral de Navarra: hacienda.navarra.es
- Boletín Oficial de Navarra: bon.navarra.es
- Compilación foral consolidada: lexnavarra.navarra.es
- Catastro de España: sedecatastro.gob.es
- Registradores de España (nota simple online): registradores.org
- Boletín Oficial del Estado: boe.es
- Departamento de Vivienda Gobierno de Navarra: navarra.es/es/vivienda

Esta guía recoge la normativa vigente a fecha de edición (abril de 2026). La normativa fiscal y urbanística cambia. Antes de tomar decisiones sobre tu caso concreto, conviene verificar la versión aplicable en el momento de la operación.