

Aspectos importantes sobre la fiscalidad en la transmisión de las fincas rústicas (II)

Información sobre titularidad, arrendamientos y cargas en las fincas rústicas

Por Rafael Pérez de Vega
R. Gráfico: EDZ

Lo más adecuado es solicitar una nota simple al Registro de la Propiedad correspondiente al término municipal donde esté la finca que deseemos comprar, en ella constará quién es el propietario y si existe algún usufructo quién es el usufructuario, que será la persona que puede utilizar la finca, y por tanto conocer si el que quiere vender la finca tiene alguna limitación para la venta. También hay que comprobar si la finca rústica está arrendada para evitar problemas posteriores con algún arrendatario que no haya mencionado el propietario. En cualquier caso, hay que preguntar siempre al vendedor si existe algún contrato de arrendamiento y si existiera hay que pedirlo.

Es recomendable conocer la existencia de cargas, hipotecas, embargos o servidumbres sobre la finca: en la nota simple registral constará si existe alguna hipoteca, embargo o servidumbre que afecte a la parcela. Igualmente constará la superficie que figura en escrituras y el titular actual de la finca. No debemos olvidar que datos como orientación productiva, superficie y número de polígono y parcela, así como la clase de la parcela se tomarán de la referencia catastral de la finca objeto de compra.

Contrato de compra antes que la escritura

Aunque sean válidos los contratos y acuerdos verbales, un escrito da total seguridad jurídica y antes de dar una señal o arras se hará constar en el contrato de compra-venta.

Los datos necesarios que deben constar en el contrato son los siguientes:

-Datos personales de las partes firmantes: nombre, apellidos, domicilio y DNI tanto del vendedor como del comprador.

-Datos de las fincas rústicas que



vamos a comprar, es decir, el número de polígono y parcela, el término municipal donde se encuentran, la superficie expresada en hectáreas o metros cuadrados, la orientación productiva, la referencia catastral y los datos del registro de la propiedad.

“Es muy importante visitar la finca rústica antes de realizar la compra, comprobar el estado de la misma, así como el estado de las instalaciones que existan”

-Precio de la compra. Es importante fijar por escrito el precio que se vaya a pagar, para evitar problemas ante posibles retratos de colindantes que puedan tener preferencia en la compra y

que están obligados a pagar ese precio más los gastos. Si establecemos un importe inferior para ahorrar impuestos, a parte de los problemas que puedan surgir con Hacienda, si salen al retrato será difícil probar que se pagó otra cantidad diferente.

-La fecha en que se irá al Notario a firmar las escrituras públicas y, en su caso, una penalización por el retraso para la parte que lo cause.

-Firmar todas las hojas del contrato. De esta forma, se evitará que más adelante nadie pueda manipular el contrato y por tanto cambiar alguna hoja, añadiendo o quitando alguna cláusula. Es conveniente firmar todas las hojas del contrato al menos por duplicado, de esta forma el vendedor se quedará con un contrato y el comprador se quedará con el otro, ya que será necesario conservarlo por si surge algún problema. En cuanto a las firmas si el contrato va a ser firmado por algún testigo, en ese caso hay que indicar el nombre, apellidos y DNI del testigo que firme.

Ver la finca antes de la compra

Es muy importante visitar la finca rústica antes de realizar la compra, comprobar el estado de la misma, así como el estado de las instalaciones que existan. Si se decide comprar la finca hay que comprobar que nadie está haciendo uso de ella y que nadie ha realizado ninguna labor a los efectos de evitar problemas posteriores con algún ocupante que no haya mencionado el propietario.

Hay que comprobar que la orientación productiva que figura en la referencia catastral coincide

con la real “in situ”. Puede darse el caso de que no haya coincidencia entre la situación real de la finca rústica y la que figura en Catastro. Un ejemplo muy común es la compra de tierras de regadío que figuran en Catastro como labor secano o viceversa. No olvidemos que para calcular el valor de referencia se toman los datos que figuran en las referencias catastrales de las fincas rústicas.

Rafael J. Pérez de Vega.

Grado en Ingeniería Agrícola y del Medio Rural.

📞 980510529

Nuevo horario

different

estilistas ≠

Lunes: 9:30-13:00
Martes / Miércoles: 9:30/13:30 - 15:30/19:00
Jueves/viernes : 9:30/19:00
Sábado : 9:30/14:00