Checklist de 60 puntos

Marca cada casilla cuando lo tengas **documentado**, no cuando te lo hayan dicho. Un «me lo dijo el vendedor» no es una casilla marcada. Al lado, a lápiz, dónde está el papel que lo demuestra.

Bloque 1 — Antes de ver pisos (1–8)

- [ ] **1.** Sé cuánto puedo pagar de entrada sin tocar el colchón de emergencia.
- [ ] **2.** Sé cuánto puedo pagar de cuota (máximo 35 % de ingresos netos).
- [ ] **3.** Tengo una **preoferta bancaria** o una simulación por escrito.
- [ ] **4.** He calculado el coste total con gastos (capítulo 2): precio + 10–12 %.
- [ ] **5.** Tengo el **ahorro del colchón** separado (3–6 meses de gastos).
- [ ] **6.** Sé si compro solo, en pareja o con familia, y cómo se titulariza.
- [ ] **7.** He decidido el **régimen económico** si compro en pareja.
- [ ] **8.** He mirado el **ITP de mi comunidad** (anexo C).

Bloque 2 — La visita (9–18)

- [ ] **9.** He visto el edificio **de día y de noche**.
- [ ] **10.** He visto el **portal, la escalera y el ascensor**.
- [ ] **11.** He mirado la **fachada** desde la calle (grietas, humedades).
- [ ] **12.** He subido a la **cubierta** o preguntado por su estado.
- [ ] **13.** He preguntado por **obras aprobadas o pendientes** en la comunidad.
- [ ] **14.** He comprobado **presión de agua** y **cuadro eléctrico**.
- [ ] **15.** He mirado **ventanas, aislamiento y orientación**.

- [ ] **16.** He comprobado **humedades** en baños, cocina y esquinas.
- [ ] **17.** He medido el piso **con cinta** o pedido el plano.
- [ ] **18.** He preguntado por **ruidos** a un vecino, no al vendedor.

Bloque 3 — Documentos del inmueble (19–28)

- [ ] **19.** Tengo la **nota simple** actualizada (capítulo 7).
- [ ] **20.** El titular registral **coincide** con quien vende.
- [ ] **21.** La nota simple **no tiene cargas** raras (embargos, servidumbres).
- [ ] **22.** Tengo la **referencia catastral** y coincide con la del anuncio.
- [ ] **23.** La superficie del Catastro **coincide** con la del Registro.
- [ ] **24.** Tengo el **certificado energético** (lo paga el vendedor).
- [ ] **25.** Tengo la **cédula de habitabilidad** si mi CCAA la exige.
- [ ] **26.** Tengo el **último recibo del IBI** y sé el valor catastral.
- [ ] **27.** Tengo el **certificado de deuda con la comunidad** (capítulo 6).
- [ ] **28.** Sé si el piso tiene **licencia de primera ocupación**.

Bloque 4 — La comunidad (29–34)

- [ ] **29.** Sé cuánto es la **cuota mensual** real del último año.
- [ ] **30.** He leído el **acta de la última junta**.
- [ ] **31.** He revisado las **actas de los 3 últimos años** (derramas).
- [ ] **32.** Sé si hay **obras aprobadas** y cuánto costarán.

- [ ] **33.** Sé si hay **sentencias o litigios** con la comunidad.
- [ ] **34.** Sé si el edificio tiene **ITE** hecha y su resultado.

Bloque 5 — La financiación (35–42)

- [ ] **35.** Tengo **dos ofertas** de dos bancos distintos, por escrito.
- [ ] **36.** Tengo la **FEIN** de cada oferta.
- [ ] **37.** He localizado el **suelo** y las **vinculaciones** en la FiAE.
- [ ] **38.** Comparo **coste total del préstamo**, no TIN.
- [ ] **39.** Sé cuál es la **comisión de apertura** y la de **amortización**.
- [ ] **40.** Sé cuál es la **cuota con tipo +2 %** (test de estrés).
- [ ] **41.** Sé qué gastos van a mi cargo: **solo la tasación**.
- [ ] **42.** Tengo la **tasación** hecha y sé si el banco presta sobre ella.

Bloque 6 — Las arras (43–48)

- [ ] **43.** El documento dice **«arras penitenciales del art. 1454 CC»**.
- [ ] **44.** Está la **condición suspensiva de financiación** con plazo y tipo.
- [ ] **45.** Está la **fecha límite de escrituración**.
- [ ] **46.** Está el compromiso de **cancelar cargas** a costa del vendedor.
- [ ] **47.** Está el **certificado de la comunidad** como condición.
- [ ] **48.** El pago va al **titular registral**, por transferencia, con justificante.

Bloque 7 — Antes de la firma (49–55)

- [ ] **49.** Tengo la **minuta** de la notaría leída 48 h antes.
- [ ] **50.** Los **datos personales** de todos los firmantes son correctos.
- [ ] **51.** La **descripción de la finca** coincide con Registro y Catastro.
- [ ] **52.** El **precio y la forma de pago** están como se pactó.
- [ ] **53.** Tengo la **nota simple del día** de la firma.
- [ ] **54.** Sé quién paga **notaría, registro y gestoría** (art. 1455 CC).
- [ ] **55.** Tengo el **DNI original** de todos los firmantes.

Bloque 8 — Después de firmar (56–60)

- [ ] **56.** He presentado el **modelo 600** (o lo ha hecho mi gestoría).
- [ ] **57.** La escritura está **presentada en el Registro**.
- [ ] **58.** He dado de alta **luz, agua y gas** sin deudas heredadas.
- [ ] **59.** Estoy dado de alta en la **comunidad** y con la cuota domiciliada.
- [ ] **60.** Tengo el **seguro de hogar en vigor** desde el día de la firma.

> **Si fallan los puntos 19, 27, 43 o 44, no firmes nada.** Son los cuatro que separan una compra normal de un problema de años: la nota simple, el certificado de deuda con la comunidad, las arras penitenciales y la condición suspensiva de financiación.