

## COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ALEMANIA

A diferencia del Derecho español, en el Derecho alemán no son válidos los contratos privados de compraventa de inmuebles, ni ningún otro negocio jurídico privado con respecto a inmuebles (contrato de opción, poder, etc.). El otorgamiento de escritura pública (“notarielle Urkunde”) y su inscripción en el Registro de la Propiedad alemán (“Grundbuch”) son requisitos constitutivos para que tenga lugar la transmisión de la Propiedad. Ello favorece la seguridad en el tráfico jurídico.

Por ello, en la compraventa de inmuebles en Alemania, el **Notario** desempeña un papel fundamental. No sólo redacta la escritura pública, sino que desempeña también funciones de:

- “asesor jurídico” de las partes, con aclaraciones más detalladas que las “advertencias” habituales en la firma de una escritura de compraventa en España,
- “protector” de las partes, evitando riesgos vinculados a pagos anticipados sin la seguridad suficiente y facilitando la garantía de adquisición libre de cargas, y
- “gestor”, apoyando a las partes en la tramitación de la escritura.

Así, el Notario alemán no se limita a preparar y firmar la escritura, sino que solicita las autorizaciones o certificaciones oficiales que puedan ser necesarias para la transmisión en casos concretos, controla la cancelación de hipotecas y demás cargas en el Registro de la Propiedad, solicita la inscripciones de asientos previos para protección del comprador hasta la inscripción del cambio de titularidad registral, custodia dinero confiado por las partes con carácter fiduciario en cuentas especiales al efecto, verifica hipotecas y demás garantías inmobiliarias en caso de créditos, etc.

En caso de que una persona hispanohablante o empresa española decida comprar un inmueble en Alemania, es aconsejable que recurra a un traductor jurado que tenga formación jurídica y a un abogado que conozca los dos idiomas y sistemas jurídicos, para que pueda aclarar mejor las peculiaridades y diferencias del Derecho alemán frente al Derecho de su país de origen y coordine las relaciones con la Notaría.

**El desarrollo habitual de los trámites, gestiones y servicios de la Notaría alemana** sigue el esquema general:

### 1. Antes de escriturar:

1.1. El Notario pregunta a las partes por sus **objetivos** e **informa** sobre las **posibilidades de regulación**.

1.2. Al mismo tiempo **comprueba el estado del Registro de la Propiedad**, para constatar los datos de los propietarios y posibles cargas, que han de tenerse en

cuenta a la hora de configurar el contrato de compraventa del inmueble y de tramitarlo. (Por regla general, se compra libre de cargas y el propio Notario se ocupa de la cancelación de las cargas, en el marco de la tramitación del contrato de compraventa.)

1.3. Tras este contacto preliminar, el Notario **prepara el borrador de escritura**, que está obligado a **poner con tiempo suficiente a disposición de las partes**, para que puedan examinarlo y tengan oportunidad de consultarle dudas, o en su caso, proponer supresiones, modificaciones o adiciones.

El Notario está obligado a asesorar a las partes de forma amplia, objetiva e imparcial sobre las consecuencias jurídicas del contrato de compraventa.

El Notario ha de prestar especial atención al hecho de que las partes no realicen pagos de prestaciones sin la debida seguridad durante la tramitación del contrato de compraventa (en este sentido, en Alemania, no se hacen pagos anticipados del precio de compraventa directamente a la cuenta de la parte vendedora).

## 2. Durante la cita de elevación a público (firma de la escritura):

En la cita de elevación a público el Notario está **obligado a leer en voz alta todo el contrato** a las partes. En caso de que las partes no conozcan suficientemente la lengua extranjera, ha de comparecer un traductor jurado para hacer la **traducción** verbal al idioma correspondiente (ej. español), salvo que se haya hecho confeccionar una traducción jurada escrita del borrador previo y se firme sin cambios ni comentarios, lo que en la práctica nunca sucede, dado que el Notario siempre hace advertencias adicionales al leer los distintos pasajes de la escritura, por lo que es aconsejable en cualquier caso la presencia del traductor para trasladar tales advertencias y posibles consultas que les surjan entonces a las partes al respecto. En caso de que dicha traducción escrita no se haya solicitado previamente, y las partes la consideren necesaria, pueden pedirla entonces (asumiendo naturalmente los gastos correspondientes).

## 3. Tras la firma de la escritura:

3.1. Tras la firma de la escritura, el **Notario** solicita la inscripción de una **anotación previa** ("Auflassungsvormerkung") a favor del comprador en la hoja registral del inmueble, para que todo el mundo pueda ver que el inmueble está "reservado".

3.2. Luego, el Notario **solicita y se provee de los documentos necesarios para una transmisión con plena seguridad jurídica y libre de cargas** (salvo naturalmente cargas asumidas voluntariamente y expresamente por las partes):

- certificación del municipio sobre la renuncia a derechos legales de adquisición preferente ("Bescheinigung der Gemeinde über den Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht")
- documentos para cancelación de cargas consistentes en garantías inmobiliarias inscritas a favor de acreedores, etc.

3.3. Al mismo tiempo, el Notario **comunica el contrato de compraventa a la Hacienda alemana** ("Finanzamt"), concretamente a la sección del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por Adquisición de Inmuebles

(“Grunderwerbsteuerstelle”). A diferencia de lo que ocurre en España, el comprador no tiene que presentar una declaración/autoliquidación por este impuesto, sino que tiene que **esperar simplemente a que Hacienda le mande la liquidación fiscal** por dicho impuesto (Grunderwerbsteuerbescheid) y pagarlo en el plazo que figure en dicha liquidación.

3.4. Cuando el comprador requiere un **contrato de préstamo bancario** para la financiación del precio de compra, que haya de ser cubierto por la correspondiente **garantía inmobiliaria**, el Notario se encarga también de preparar la correspondiente escritura de **constitución de garantía** y de **solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad**. Los documentos necesarios han de haberse facilitado al Notario antes de la cita para la firma de la escritura notarial, a fin de que la constitución de la garantía tenga lugar inmediatamente después de escriturar el contrato de compraventa.

3.5. El Notario se ocupa además de dar **luz verde al comprador para que pague el precio de compra después** de la firma de la escritura, cuando ya se hayan **eliminado todos los obstáculos** para la adquisición del inmueble en los términos acordados (tales como cancelación de cargas anteriores, renuncia a derechos legales de adquisición preferente). Solo entonces el Notario envía una **carta** al comprador certificando la falta de objeciones para la adquisición y el vencimiento del precio (“Fälligkeitsmitteilung”). Dicha certificación significa a su vez el vencimiento del precio de compraventa, esto es, su exigibilidad (habiéndose de pagar el precio de compra en general en un plazo de 14 días contados a partir de la recepción de dicha certificación).

3.6. En cuanto al Notario le conste que el **vendedor** ha cobrado el precio de compra y que **Hacienda** ha recibido del comprador el importe del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales por Adquisición de Inmuebles (a la vista de la correspondiente certificación de Hacienda de no objeción fiscal a la transmisión “Unbedenklichkeitsbescheinigung”), el Notario **solicita el cambio de titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad**.

3.7. Finalmente, el Notario recibe y comprueba la notificación del Registro de la Propiedad sobre la inscripción (“Eintragungsmittelung”), una vez realizada la misma, verificando que entretanto no se hayan producido otras inscripciones (por ej. de cargas del vendedor), a las que el comprador no haya prestado su consentimiento y que vayan en detrimento de sus derechos.

## **Beatriz Alfonso-Landgraf**

Abogada ■ Asesora Fiscal

Leopoldstr. 87 ■ D-80802 Múnich (Alemania)

T 00 49 89 330 793 76

muc@alfonso-landgraf.eu

[www.alfonso-landgraf.eu](http://www.alfonso-landgraf.eu)