

¿CÓMO DEBE ORGANIZAR LOS PAGOS A SU VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA?

Pagos con el contrato de compraventa

1.- Preferiblemente el medio de pago debe ser un cheque bancario emitido por su Banco/Caja que garantiza el cobro del mismo, ya que:

- Al tiempo de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tendrá que justificar todas las cantidades entregadas. Para ello, será preciso que guarde fotocopia de cada uno de los cheques que entregue a su vendedor o vendedores, o, en caso de pagar mediante una transferencia bancaria, resguardo de la misma.

- Si uno de los intervinientes en el contrato es un empresario o profesional que actúa en ejercicio de sus funciones, desde el 19 de noviembre de 2012, y en cumplimiento de la Ley 7/2012 de 29 de Octubre, no podrán pagarse cantidades en efectivo o cheques al portador por importe superior a los 2.500 €. Se exceptúa el caso en que el pagador sea un particular persona física no residente en España, en cuyo supuesto el límite es de 15.000 €.

Cuando se efectúen diversos pagos en efectivo o mediante un cheque al portador, la suma de todos estos pagos no deben superar en ningún caso las sumas mencionadas.

El incumplimiento de esta limitación conlleva una infracción administrativa tanto para el pagador como para el receptor del 25% del valor del pago realizado.

- En caso de que ninguno de los intervinientes en el contrato sea un empresario o profesional en ejercicio de sus funciones, no debe realizar ningún pago en efectivo o en cheques al portador superior a 100.000 euros, sin aportar debidamente cumplimentado el modelo S-1.

2.- Los cheques deben ser nominativos, ya que los cheques al portador, como se ha expuesto anteriormente, se consideran como pago en efectivo.

Pagos con la escritura de compraventa

1.- Preferiblemente el medio de pago debe ser un cheque bancario emitido por su Banco/Caja que garantiza el cobro del mismo. En este caso, debe aportar el número de cuenta corriente contra la que se ha librado el cheque, ya que el número de cuenta que aparece en el mismo no es la del pagador, sino la instrumental de la entidad de crédito.

2.- Si hay algún pago en efectivo o en cheque al portador, debe tener en cuenta que:

- En las operaciones en las que alguno de los intervinientes es un profesional o empresario en ejercicio de sus funciones, desde el 19 de noviembre de 2012, y en cumplimiento de la Ley 7/2012 de 29 de Octubre, no podrán pagarse cantidades en efectivo o cheques al portador por importe superior a los 2.500 €. Se exceptúa el caso en que el pagador sea un particular persona física no residente en España, en cuyo supuesto el límite es de 15.000 €.

Cuando se efectúen diversos pagos en efectivo o mediante un cheque al portador, la suma de todos estos pagos no deben superar en ningún caso las sumas mencionadas.

El incumplimiento de esta limitación conlleva una infracción administrativa tanto para el pagador como para el receptor del 25% del valor del pago realizado.

- En las operaciones entre particulares, esto es, en que ninguno de los intervinientes en el contrato es un empresario o profesional en ejercicio de sus funciones, no debe realizar ningún pago en efectivo o cheques al portador superior a 100.000 euros, sin acreditar que tiene debidamente cumplimentado el modelo S-1.

2.- Los cheques deben ser nominativos, ya que los cheques al portador, como se ha expuesto anteriormente, se consideran como pago en efectivo.

3.- Antes de preparar el cheque o los cheques, debe procurar tener la siguiente información:

3.1.- Caso que la propiedad o propiedades que está comprando tenga una o varias hipotecas, deberá preparar uno o varios cheques por el importe del saldo de cada préstamo hipotecario para que se cancele o cancelen monetariamente (llamada cancelación administrativa).

3.2.- En el caso de existir hipoteca o hipotecas, debe saber si hay que retener alguna provisión de fondos para garantizar la cancelación registral de las mismas.

3.3.- Si hay que preparar algún cheque por la intervención de algún profesional. Debe tener en cuenta en este supuesto la limitación de 2500 euros para cheques al portador o pagos en efectivo a favor de profesionales o empresarios.

3.4.- MUY IMPORTANTE: Cuando quien vende es un NO RESIDENTE EN ESPAÑA, hay que retener el equivalente al 3% del precio total de compra, siendo obligación del COMPRADOR ingresarlo en la Hacienda Pública en el plazo de los 30 días siguientes a la firma de la escritura de compraventa. Por tanto no se olvide [de retener este 3% del precio total](#) (CTRL + CLIC para seguir el enlace).

3.5.- En el caso que su VENDEDOR tenga deudas por la finca o fincas que Usted está comprando, tales como:

- Agua
- Gas
- Electricidad
- IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) o Contribución Urbana
- Exacciones Urbanas Municipales (Basuras)
- Contribuciones especiales a los Ayuntamientos

deberá asegurarse de que se paguen. En el caso de que en el momento de la firma de la escritura de compraventa todavía se adeuden cantidades por estos conceptos, es mejor que Usted retenga el dinero y liquide el dinero en las oficinas correspondientes. APIVIRTUAL.COM puede [verificar que la propiedad no tenga deudas](#) (CTRL + CLIC para seguir el enlace).