Documentos para vender un piso en Cataluña (y en Badalona)

Para vender un piso en Cataluña necesitas, como mínimo, la cédula de habitabilidad vigente, el certificado energético registrado, el certificado de deudas con la comunidad y, si el edificio tiene 45 años o más, el certificado de aptitud de la ITE. Tasas según las fichas de la Generalitat: 14,65 € la cédula por internet y 12,60 € el registro del certificado energético.

Datos contrastables y enlaces a las fuentes consultadas. Cómo se preparan

Responsable del contenido fiscal y legal: HI Consulting (https://hiconsulting.es/), asesoría y gestoría en Badalona.

Para vender un piso en Cataluña te harán falta la cédula de habitabilidad, el certificado energético, el certificado de deudas con la comunidad, la ITE si el edificio la necesita, la escritura, una nota simple, el último recibo del IBI y, si tienes hipoteca, el saldo pendiente. Aquí tienes cada uno: para qué sirve, dónde se pide, qué cuesta y cuándo te lo piden. Vale a 21 de noviembre de 2026.

La lista en una tabla

La cédula, el certificado energético y la ITE valen varios años; la nota simple y los certificados de deudas y de saldo reflejan la situación del día en que se piden. Empieza por los que tardan más: la cédula y la ITE.

Documentos para vender un piso en Cataluña (noviembre de 2026)

Documento	Para qué	Dónde se pide	Coste oficial	Cuándo hace falta
Certificado de eficiencia energética	Poner la etiqueta en el anuncio y anexarlo al contrato	Lo hace un técnico y se registra en el ICAEN	Tasa de registro: 12,60 € por piso (honorarios del técnico aparte)	Antes de anunciar

Documento	Para qué	Dónde se pide	Coste oficial	Cuándo hace falta
Cédula de habitabilidad	Acreditar que el piso es apto como vivienda	Generalitat, con el certificado de un técnico	14,65 € por internet o 20,90 € presencial (honorarios aparte)	Antes de anunciar y en la notaría
Certificado de aptitud e informe ITE	Acreditar el estado del edificio	Lo pide la propiedad del edificio a la Agència de l'Habitatge	Sin tasa	En la notaría, si el edificio tiene 45 años o más
Certificado de deudas con la comunidad	Saber si debes cuotas o derramas	Secretario o administrador de la finca	No hay tasa oficial	En la notaría
Nota simple	Comprobar titulares y cargas	Registro de la Propiedad	Arancel registral	Antes de anunciar y antes de las arras
Último recibo del IBI	Demostrar que el impuesto está pagado	Tu banco o la oficina de tributos	—	En la notaría
Escritura de compra	Acreditar que el piso es tuyo	Tu archivo o la notaría que la firmó	—	En la notaría
Certificado de saldo de la hipoteca	Saber cuánto hay que pagar para cancelarla	Tu banco	Depende del banco	Antes de las arras y en la notaría

> Ojo: los gastos de conseguir la cédula, el certificado de deudas y la ITE no pueden cargarse al comprador. Lo dice el **artículo 65.4 de la Ley 18/2007**.

Antes de anunciar el piso

Antes de publicar el anuncio necesitas el certificado energético. El **Real Decreto 390/2021** obliga a incluir la etiqueta energética en toda oferta y publicidad de venta (artículos 15.2 y 17.3), también en portales y webs. El certificado vale 10 años, salvo si la letra es G: entonces vale 5 (artículo 13).

Lo hace un técnico y se registra en el ICAEN. Según la **ficha de la Generalitat**, la tasa de registro de un piso existente es de 12,60 €; si sale una A no se paga, y con una B se paga la mitad. La etiqueta se genera en una semana como máximo.

En Cataluña el anuncio tiene además unas menciones obligatorias. El **artículo 59 de la Ley 18/2007**, en su redacción vigente desde el 14 de julio de 2026, pide entre otras cosas:

- La localización y el estado de la vivienda.
- La referencia del certificado de eficiencia energética.
- El número de registro del agente, si anuncia una inmobiliaria.
- Si el piso está en una zona de mercado tensionado, si el propietario es gran tenedor.

Lo que pongas en el anuncio obliga: el comprador lo puede exigir aunque no esté en el contrato (**artículo 58.4**).

Antes de cobrar las arras

Antes de adelantar cualquier cantidad, el comprador debe recibir por escrito una información mínima. Según el **artículo 60 de la Ley 18/2007**: quién interviene, la superficie útil, la referencia registral y el precio total con los impuestos y gastos que paga el comprador. La ley se dirige a los agentes y profesionales que intervienen; si vendes por tu cuenta, mira lo que supone en **vender sin inmobiliaria**.

Si la señal supera el 1 % del precio, además: la antigüedad del edificio, el estado de ocupación, las cargas registrales y las cuotas, derramas y gastos de comunidad pendientes. Es decir, para firmar las **arras** ya te hacen falta la nota simple, el certificado de deudas de la comunidad y, si tienes hipoteca, el saldo pendiente.

En la notaría

El notario no autoriza la escritura sin comprobar la documentación. El **artículo 132 de la Ley 18/2007** le obliga a exigir la cédula vigente y el libro del edificio cuando el edificio esté obligado a tenerlo. Y el RD 390/2021 manda anexar al contrato una copia del certificado energético registrado (artículo 17.2).

Cédula de habitabilidad

Sin cédula vigente no puedes vender, salvo excepciones. Vale 15 años y la Generalitat tiene 30 días hábiles para resolver desde que recibe la solicitud completa, según la **ficha oficial**. El comprador puede eximirte de entregarla si el piso no es de obra nueva y

lo va a rehabilitar (con informe de un técnico) o derribar, o si no lo va a usar como vivienda (además de los supuestos que fije un reglamento). Todo el trámite está en la guía de la **cédula de habitabilidad en Badalona**.

Certificado de aptitud e ITE

Si el edificio tiene 45 años o más, debe haber pasado la inspección técnica. Según la **ficha de la Generalitat**, al vender entregas al comprador una copia del informe de la inspección y del certificado de aptitud. El certificado vale 10 años si el edificio no tiene deficiencias o son leves, 6 si son importantes y 3 si son graves.

Es una obligación del edificio, no solo de tu piso: pregunta al administrador de la finca si ya está hecha. El comprador puede eximirte de entregarlo, pero tiene que justificar la causa ante el notario.

Certificado de deudas con la comunidad

Tienes que declarar que estás al día con la comunidad y aportar un certificado de deudas firmado por quien hace de secretario. Debe incluir también los gastos y derramas aprobados que aún no han vencido. Sin él no se firma la escritura, salvo que comprador y vendedor renuncien de forma expresa (**artículo 553-5 del Código civil de Cataluña**).

Al comprador le importa: el piso responde de las deudas de comunidad del año en curso y de los cuatro anteriores, aunque sean tuyas.

Nota simple

La nota simple dice quién es el titular y qué cargas tiene el piso. Se pide al Registro de la Propiedad que corresponda a la finca, en la oficina o por internet en la web del **Colegio de Registradores**. Los datos de inscripción de tu piso suelen figurar en la escritura. El precio lo fija el arancel de los registradores.

Último recibo del IBI

El notario debe pedir información y avisar de las deudas pendientes del IBI, porque el piso queda afecto a su pago (**artículo 64 del TRLRHL**). Lleva el último recibo pagado. El impuesto se devenga el 1 de enero de cada año (artículo 75); cómo se reparte el del año de la venta con el comprador se pacta en el contrato.

Escritura y certificado de saldo de la hipoteca

Lleva la escritura con la que compraste o heredaste el piso; si no la encuentras, pide copia a la notaría que la firmó. Si queda hipoteca, pide a tu banco un certificado del saldo pendiente para el día de la firma: es lo que habrá que pagar para cancelarla.

Casos especiales

- Si eres no residente, la venta tiene reglas fiscales propias: mira la guía de **impuestos y gastos de vender**.
- Si eres heredero, primero hay que tramitar la herencia: lo explica la guía del **piso heredado**.
- Si os estáis divorciando o separando: guía de **venta por divorcio**.

Qué pasa si falta alguno

Si falta un documento, la firma se retrasa hasta que lo tengas o hasta que el comprador te exima, cuando la ley lo permite. Sin cédula y sin exoneración, el notario no autoriza la escritura y el registrador no la inscribe. Sin certificado de deudas de comunidad, solo se firma si las dos partes renuncian a él por escrito.

Pide primero la cédula y pregunta por la ITE. Si un documento te da problemas, consúltalo con el notario antes de firmar las arras.

Preguntas frecuentes

¿Qué papeles necesito para vender mi piso en Badalona?

Los mismos que en el resto de Cataluña, que están en la tabla del principio.

¿Cuánto tiempo vale la cédula de habitabilidad?

15 años. Si la tuya ha caducado, tienes que pedir una nueva con el certificado de un técnico.

¿Quién paga los documentos de la venta?

Tú: la cédula, el certificado de deudas y la ITE no pueden cargarse al comprador. Notaría y registro de la compraventa siguen otras reglas, explicadas en **impuestos y gastos**.

¿Qué pasa si debo cuotas a la comunidad?

Puedes vender igualmente, pero tienes que declararlo y el certificado lo reflejará. Tú sigues respondiendo de esa deuda, y el piso también, hasta el límite del año en curso y los cuatro anteriores.

¿El comprador puede renunciar a la cédula?

Solo si el piso no es de obra nueva y lo va a rehabilitar, con informe de un técnico, o derribar, si no se va a usar como vivienda o en otro supuesto que fije un reglamento. La renuncia tiene que ser expresa.

Fuentes

- **Ley 18/2007, del derecho a la vivienda (texto consolidado, BOE)**: artículos 26, 58, 59, 60, 65, 132 y 135.
- **Real Decreto 390/2021, certificación de la eficiencia energética (BOE)**: artículos 13, 15 y 17.
- **Ley 5/2006, libro quinto del Código civil de Cataluña (BOE)**: artículo 553-5.
- **Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE)**: artículos 64 y 75.
- **Generalitat: cédula de habitabilidad de segunda ocupación**
- **Generalitat: registro del certificado de eficiencia energética**
- **Generalitat: inspección técnica de edificios y certificado de aptitud**
- **Colegio de Registradores**