



# Cómo comprar una casa o vivienda en España

---

# Introducción

El proceso de **cómo comprar una casa** en España puede parecer algo complejo para principiantes. Sin embargo, los pasos a seguir, aunque extensos, están muy tipificados y estructurados para que cualquiera, con un mínimo de conocimientos, pueda utilizarlos para conseguir la vivienda de sus sueños o invertir en un valor seguro.



## Cómo comprar una casa o vivienda en España

Según datos del **Instituto Nacional de Estadísticas (INE)**, en 2018, la compraventa de viviendas en España aumentó un 10,1% interanual, superando las 515.000 transacciones en todo el país. Se trata de cifras que no se veían desde 2008, justo antes de que comenzara la crisis económica.

## ¿Qué documentos se necesitan para comprar una casa?

Como comprador extranjero, los únicos documentos personales que necesitarías para comprar una casa en España serían un pasaporte, un NIE (el número de identidad extranjero español) y una cuenta bancaria. Dependiendo de si se quiere comprar una casa sobre plano, de segunda mano o nueva, la documentación necesaria variará ligeramente.

- ✓ Vivienda de segunda mano de un particular
- ✓ Obra nueva o sobre plano



## Vivienda de segunda mano de un particular

En primer lugar, tu agente o abogado ha de pedir **una copia simple de la vivienda** al vendedor (o se puede conseguir directamente en el Registro de la Propiedad pagando una pequeña tasa). Este documento es muy importante porque indica quién o quienes son los titulares de la vivienda y si lleva aparejada alguna carga.

En segundo lugar, para propiedades que estén dentro de un bloque de apartamentos, urbanización o comunidad cerrada, tu agente o abogado tendrá que pedir al administrador o presidente de la comunidad de propietarios que haga un escrito donde indique si el inmueble está **al corriente de pagos de la comunidad** o si hubiera derramas ya establecidas.

En tercer lugar, el propietario tiene que solicitar el **certificado de eficiencia energética**, que es obligatorio desde hace unos años y, por último, y muy importante, saber si la casa está al día del pago del IBI y de basuras, tasas que son de competencia municipal, por lo que se puede solicitar al ayuntamiento.

## Obra nueva o sobre plano

A la hora de comprar una vivienda sobre plano, el promotor ha de entregar a los interesados los documentos que demuestren que el proyecto de edificación está aprobado, que tiene **licencia** y que está ya en el Registro de la Propiedad. En estos casos, hay que entregar ciertas cantidades antes de tener las llaves del inmueble, por lo que pedir una póliza del aval como justificación es también un documento a tener en cuenta. Si la casa ya está construida, el promotor ha de entregar a sus clientes toda la documentación de la obra: plano, descripción de la vivienda, memoria de calidades, precio total y desglosado y cierta información jurídica sobre el inmueble, como el estatuto de la comunidad, la división horizontal, etc.



# Hipotecas:

## Cuánto dinero te dará el banco

A la hora de comprar una casa, uno de los aspectos más «engorrosos» es pedir una hipoteca al banco. Si bien es cierto que la oferta se ha diversificado, aún se tiene que demostrar **la solvencia de la operación** y, sobre todo, la capacidad de ahorro del cliente.

Salvo excepciones, el banco normalmente **concederá el 80 % del valor de tasación del inmueble**. Esto significa que el cliente ha de contar, desde el principio con el 20 % del valor (lo que se conoce como la entrada) y el 10 % más, aproximadamente, que es lo que cuestan los gastos (escrituración, impuestos, etc.).

Además de todo esto, el comprador tiene que tener **una situación personal solvente**, es decir, trabajo fijo, llevar un tiempo determinado en la empresa y, por supuesto, una nómina lo suficientemente abultada para convencer al banco de que se puede hacer frente a una cuota. De hecho, según la ley, **la letra de una hipoteca no puede superar el 30 % de los ingresos mensuales de una familia**. Así quieren evitarse que la gente se endeude por encima de sus posibilidades y se produzca una crisis como la última.

En ciertas ocasiones, cuando la operación no se vea muy clara desde el departamento de riesgos del banco, pueden pedir un **aval** como garantía de los pagos, pero no siempre es necesario. Otras excepciones a esto son los funcionarios, para quienes hay hipotecas especialmente pensadas para ellos, con el 100 % del valor del piso, entre otras ventajas.



# Los Impuestos:

## ¿Cuánto hay que pagar antes y después de ser propietario?

El mayor gasto que se tiene a la hora de comprar una casa con hipoteca es el pago de **impuestos**. Si se trata de una casa nueva, se ha de pagar el IVA, que es diferente en cada Comunidad Autónoma, el tipo de vivienda que sea y el momento en el que se compra (porque esta cantidad cambia bastante). La media, a día de hoy, ronda el 10 % de importe total de la casa.



Si se trata de una vivienda de segunda mano, no se paga IVA, pero sí el **ITP**, que es el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales, que también varía según la Comunidad Autónoma donde se encuentre; ahora está entre el 8% y el 10 %, aunque hay tipos reducidos para jóvenes, familias numerosas, etc. y siempre que se trate de la vivienda habitual.

También está el **impuesto de los Actos Jurídicos Documentados**, un gravamen que está entre el 0,5 y el 1,5 % del precio de la escritura y que se genera al firmar ante el notario y el posterior registro. Finalmente

necesitarás pagar las tarifas del notario y del abogado, que serán aproximadamente el 1% del precio de venta de la propiedad.

Hasta aquí, estos son los impuestos que se pagan una vez al adquirir una vivienda. Establecidos los compradores como propietarios, estos tienen que asumir otros costes durante toda la vida: **el IBI y la tasa de basuras** (aunque en muchos ayuntamientos se pagan conjuntamente) que se abonan una vez al año y cuya cuantía depende del tamaño de la vivienda y dónde esté situada.



## ¿Cómo trabajan las agencias inmobiliarias en España?

Las inmobiliarias actúan de **intermediarias** entre el comprador y el vendedor de una vivienda y, como tal, cobran unos honorarios. Pueden tener cláusulas de exclusividad, aunque lo cierto es que cada negocio tenga sus propias características. El negocio tradicional de una inmobiliaria exigía al vendedor firmar un contrato con ellos por el que este renunciaba a vender con otras similares durante un periodo de tiempo. Además, estas empresas cobraban **una comisión de alrededor del 4 %**, tanto al vendedor como al comprador. Este tipo de funcionamiento está cada vez más en desuso porque han surgido en el mercado inmobiliarias que no exigen exclusividad, o aquellas que no cobran al comprador, lo que hace la vivienda más atractiva.

De más reciente creación son **las startups inmobiliarias (denominadas proptech)**, mucho más ágiles, digitalizadas y económicas en comisiones, sin embargo no esperes el mismo servicio en comparación con una agente tradicional, por ejemplo no te ayudarán con la documentación o comprobando temas legales.

En la actualidad, las agencias inmobiliarias cobran entre un 3 y 5% de comisión solo al vendedor, según el nivel de inversión que estén desembolsando para promocionar sus propiedades en el mercado. Sin embargo, desde el punto de vista de los compradores, es importante seleccionar una agencia en función no solo de las propiedades que tenga disponibles, sino también de los tipos de servicios que proporcionan antes, durante e incluso después de que se haya completado la venta.



Cuando busques una propiedad, averigua si el agente gerente te ayudará con el proceso de compra. Por ejemplo, informarte sobre cómo obtener una hipoteca, solicitar y verificar los documentos requeridos o ayudarte con los problemas legales o el registro en el notario, por mencionar algunos. También es muy importante encontrar una agencia que cuente con una amplia experiencia, ya que hay muchos problemas y dificultades que pueden surgir durante el proceso de compra, que un agente inmobiliario experimentado podrá solucionar en tu nombre.

En cualquier caso, estos servicios de intermediación tienen dos **valores** importantes: por una parte el conocimiento del mercado inmobiliario (del que carece la mayoría de la gente), por otra, que cuenten con una base de datos de propiedades para mostrar a los clientes (es mejor seleccionar a aquellos con las bases de datos más grandes, ya que te tendrás más donde elegir) y que ofrezcan su apoyo al comprador durante todo el proceso de compra (como ya hemos comentado, no todos los agentes lo hacen, así es que asegúrate de encontrar uno que sí lo haga).



# ¿Qué incluye el proceso de compra en España?

El proceso de compra en España no difiere demasiado del de la mayoría de los demás países, sin embargo, es bueno saber no solo los pasos del proceso, sino qué implican estos pasos y qué esperar a lo largo del camino. También puedes descubrir más consejos y recomendaciones personales a la hora de comprar una propiedad en nuestro blog «Los mejores consejos para comprar una propiedad en España».

## 1. Búsqueda de una propiedad

El proceso de compra comienza con la búsqueda del inmueble. En un primer momento lo normal es hacerlo a través de los portales inmobiliarios online, ya que son fáciles y cómodos. La mayoría de ellos son **configurables** y permiten crear alertas, de manera que no haya que perder el tiempo poniendo una y otra vez los criterios de búsqueda y suelen mandar resúmenes semanales a los emails de sus usuarios, de **forma gratuita**. Aspectos como la zona, tamaño de la vivienda y, por supuesto, el precio son elementos primordiales a la hora de buscar un inmueble.

Alternativamente, o además de lo indicado más arriba, las personas generalmente cuentan con un agente que le ayude a encontrar una propiedad para ellos. Los agentes a menudo ya tienen una gran cartera de propiedades entre las que elegir y también te pueden asesorar sobre información adicional, como el área local y las comodidades de la zona para ayudarte en tu búsqueda.

## 2. La visita

Una vez se haya elegido la vivienda en cuestión, el agente planificará la visita a la vivienda con los propietarios, por lo que podrás inspeccionar tú mismo si la casa se ajusta a lo que estás buscando y si reúne todos tus requisitos. Puedes ver tantas propiedades como necesites, pero primero asegúrate de que te muestran todas las características solicitadas en papel. Lo que caracteriza a un buen agente es que no solo organice la visita, sino también el viaje (en caso de que vengas desde el extranjero), y sepa formular las preguntas adecuadas que hay que hacer al propietario.

## 3. Negociación del precio

Si te decides por esa propiedad, tu agente debe actuar como intermediario entre el propietario y tú para negociar el mejor precio posible. También te podrán avisar sobre si se han hecho y aceptado ofertas anteriores que hayan fracasado, por si te decides a hacer un trato.

## 4. La oferta

Una vez que hayas decidido el precio que es aceptable tanto para ti como para el comprador, tú o el agente presentaréis una oferta formal. Esto puede hacerse verbalmente o por escrito, y también puede incluir otros detalles, como el número de cuotas, cuándo pagarás tu depósito, la fecha en que deseas que se realice la transacción y qué debe incluirse en el precio, como cualquier electrodoméstico y muebles, etc. También puedes acompañar tu oferta con un pequeño depósito por adelantado para asegurarte de que la propiedad se retira del mercado, pero esto no siempre es obligatorio.

## 5. Consigue la financiación

Si necesitas una hipoteca, antes de llegar a este punto ya deberías de haber confirmado con tu banco que te prestarán el dinero dada tu situación financiera actual, pero si no, este es el momento de hacerlo. Asegúrate de que cualquier otro fondo que necesites para el depósito o la compra de la propiedad sea accesible y esté listo para cuando se realice la transacción.

## 6. Solicita la documentación

Una vez que hayas elegido la propiedad en cuestión, el siguiente paso sería lo que explicamos anteriormente, solicitar la documentación: comenzamos con la 'nota simple' o incluso las escrituras, para que tu agente o abogado pueda verificar que todo está en orden, y si además estás gestionando una hipoteca necesitarás estos documentos para solicitar la valoración de la propiedad.

## 7. Valoración de la propiedad

Una vez que hayas recopilado la documentación que necesitas para la compra, deberás enviarla a tu banco para proceder con la tasación, que es un cálculo del valor de la propiedad, generalmente realizada por un tercero recomendado por el banco. Desafortunadamente, pocos bancos te permiten elegir tu propio tasador, sin embargo, siempre que el tasador haya sido aprobado por el Banco de España, el banco puede aceptarlo. Recuerda, si solicitas una hipoteca y la valoración es inferior al precio solicitado, el banco solo prestará un porcentaje de ese valor, por lo que es posible que debas contar con más dinero como depósito para compensar la diferencia.

## 8. Designación de un notario y un abogado

En cuanto al notario, **es de libre elección**. Normalmente, las gestorías e incluso los bancos, tienen seleccionados a unos profesionales en concreto que les convienen más por tema de cercanía o incluso acuerdos a los que hayan llegado previamente. Si es posible, lo más interesante económicamente es pedir varios presupuestos e ir al más barato.

Siempre es necesario que un abogado verifique la situación en el Registro de la Propiedad (que tiene la última palabra sobre la propiedad y donde aparecerán todos los cargos existentes). El abogado también preparará el contrato privado, que obligará a ambas partes de la transacción y, posiblemente, los documentos para su firma ante un notario, una vez que se haya liquidado el precio y se haya transmitido la propiedad libre de cargas, concluyendo la venta. Hay excelentes abogados en Marbella y muchos hablan inglés fluido, además de otros idiomas. La mejor manera de encontrar uno es a través de la recomendación de tu agente inmobiliario.

## 9. La firma

Ir a la firma con o sin abogado es totalmente opcional y depende de lo seguro que quiera ir el comprador, ya que el notario está precisamente para que no haya errores ni problemas con el traspaso del inmueble. Además, si cuentas con un buen agente, también te acompañará a la firma para asegurarse de que todos los procedimientos se llevan a cabo correctamente.



## Pasos a dar antes de comprar una casa

Una vez que hayas encontrado la casa de tus sueños, se recomienda hacer algunas verificaciones previas sobre todo lo que la rodea, lo cual te ayudará a evitar problemas futuros, y por regla general, es algo en lo que tu agente te puede ayudar. Ya hemos mencionado algunos aspectos: tener una copia simple con las características de la casa o el documento del presidente de la comunidad, asegurando que el actual dueño está al día de los pagos.

## Bloques de apartamentos y urbanizaciones

Uno de los temas que generan más controversia en las comunidades son las **derramas**, que pueden aparecer en cualquier momento, por eso es buena idea comprobar el estado del edificio antes de adquirir un inmueble. El vendedor puede no estar al corriente de todo esto por lo que la información más fiable vendrá del administrador.

Al comprar una propiedad ubicada dentro de una comunidad (una casa o apartamento que disfruta de instalaciones compartidas como una piscina comunitaria, jardines o seguridad), también deberías solicitar información sobre si la comunidad ha pasado la **ITE** (Inspección Técnica de Edificios) o si tiene que mejorar algo, así como si tiene denuncias por humedades, ruidos, etc. Temas como la **pocería, electricidad y las bajantes**

son elementos comunes que han de cambiarse cada cierto tiempo y que son muy costosos, por lo que es importante también recabar estos datos.

El estado de los elementos comunes de un bloque de edificios puede dar una idea del tipo de vecinos que lo habitan: limpieza, mantenimiento de zonas comunes, si hay o no cosas personales en los pasillos, etc. Tampoco está de más hablar con algunos de ellos sobre los ruidos o la posibilidad de que haya gente conflictiva.



## Villas y casas de campo

También es muy recomendable asegurarse de que todas las partes del edificio, incluidas las extensiones, los edificios exteriores del terreno o la piscina, por ejemplo, se hayan construido legalmente y que se hayan agregado los metros cuadrados adicionales al registro de la propiedad. Tu abogado se tendrá que encargar de realizar estas verificaciones cuando comience el proceso de compra y tu agente también puede verificar las notas simples o escrituras de propiedad para asegurarse de que todo esté correctamente documentado. Sin embargo, siempre es bueno preguntarle al propietario si hay problemas legales pendientes cuando visites la propiedad. En cualquier caso, no debes preocuparte demasiado ya que si se han obtenido los permisos de construcción correctos, se pueden agregar anexos a las escrituras, lo que no debería demorarse más de unas semanas, sobre todo si han pasado 5 años desde su construcción y no se han presentado quejas contra la extensión de la propiedad.



# Reformas

## ¿Qué permisos necesito para cambiar la estructura o extender una propiedad?

Cambiar la distribución de una propiedad para crear más dormitorios o, por el contrario, para hacer un espacio más diáfano puede llevar mucho tiempo, no solo por los trabajos de construcción, sino por la obtención de los permisos correctos por adelantado.

Los tramites burocráticos van a estar determinados **por el tipo de obra**, pero siempre es necesario contar primero con a un arquitecto para que elabore los planos y luego los envíe al ayuntamiento para solicitar un permiso. La duración de este proceso puede variar considerablemente de un pueblo a otro. Los más sencillos son los correspondientes a **«obras menores»**, entre los que se incluyen tirar o levantar un tabique dentro de la casa. Para cualquier obra que afecte al exterior del edificio, como una extensión o el cambio de ventanas o puertas, necesitarás un permiso de «obra mayor» u «obras principales».

Cuando la reforma no afecte a la estructura no se necesitará presentar ante el consistorio un proyecto de obra firmado y realizado por un profesional, pero sí en los casos de distribución de estancias. Aunque sean obras muy simples, a priori, pueden afectar a otros asuntos como las **cédulas de habitabilidad** que poseen las viviendas, y que también se gestiona municipalmente.

Unos elementos controvertidos a la hora de hacer reformas en casa son los muros de carga, que no deben tocarse de ninguna manera, ya que se encargan de soportar la estructura de todo el edificio. Si estás considerando reformar una propiedad, ya sea antes o después de la compra, siempre es una buena idea recurrir a un profesional, no solo para obtener una cotización y comparar precios sino también para asegurarse de que no habrá problemas importantes y que se proporcionarán garantías.



## Conclusión

Comprar una vivienda siempre es un proyecto **ilusionante**, tanto si es por inversión como si va a convertirse en un hogar. En España, los procedimientos requeridos para comprar una propiedad pueden ser bastante desalentadores y lentos, por eso es tan importante contar con un profesional experimentado como un agente inmobiliario que te guíe a través del

proceso. Ellos conocen los procedimientos perfectamente y saben cómo acelerar las cosas para que todo funcione de la mejor manera posible. Sin embargo, si en algún momento te surgen dudas, siempre es bueno pensar que el gran valor de las viviendas en España y su agradable clima hace que al final todo el esfuerzo valga la pena.





## CONTÁCTANOS

TELÉFONO: + 34 951 56 05 11

WEB: [sunandgolfproperties.com](http://sunandgolfproperties.com)

EMAIL: [info@sunandgolfproperties.com](mailto:info@sunandgolfproperties.com)

DIRECCIÓN: Rosemary 3 Nuevo Rosario, Planta 1(C. C. El Rosario),  
29604, Marbella, Málaga

