

# Guía Completa para Comprar una Propiedad en España

Tu hoja de ruta definitiva para una inversión segura y exitosa.

**SpainTaxGuide.com**

© 2025 Todos los derechos reservados

## Introducción: Tu Sueño de una Casa en España, Hecho Realidad

Comprar una propiedad en España es un proyecto emocionante, pero el proceso puede parecer complejo y lleno de trámites. Esta guía ha sido creada por el equipo de expertos de **SpainTaxGuide.com** para acompañarte en cada etapa del camino.

Aquí encontrarás un desglose claro y sencillo de los 9 pasos fundamentales que debes seguir, desde los preparativos iniciales hasta los trámites finales una vez que ya tienes las llaves en la mano. Nuestro objetivo es darte la confianza y el conocimiento necesarios para que tomes las mejores decisiones y tu inversión sea un completo éxito.

Empecemos este viaje juntos.

## Paso 1: Preparativos Esenciales - NIE y Cuenta Bancaria

### Obtención del NIE

El **Número de Identificación de Extranjero (NIE)** es tu llave para cualquier operación económica en España. Es absolutamente imprescindible para comprar una propiedad, pagar impuestos o contratar suministros.

- **¿Qué es?** Un número único, personal y exclusivo que te identifica ante las autoridades españolas.
- **¿Cómo se solicita?** Puedes hacerlo en las oficinas de extranjería de la Policía Nacional en España o en el consulado español de tu país de residencia.

### Apertura de una Cuenta Bancaria

Aunque no es estrictamente obligatorio, abrir una cuenta en un banco español es altamente recomendable. Simplificará enormemente todo el proceso.

- **Facilita los Pagos:** Podrás gestionar fácilmente la transferencia de fondos para el depósito de reserva, el pago de las arras, el precio final de la compra, los honorarios y los impuestos.
- **Gestión Futura:** Será fundamental para domiciliar los pagos recurrentes de la propiedad, como las facturas de suministros (agua, luz), las cuotas de la comunidad de propietarios y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

## Paso 2: La Búsqueda y la Oferta

### Búsqueda de la Propiedad

Con el NIE y la cuenta bancaria en marcha, llega el momento más emocionante.

- **Define tus Criterios:** Ten claro tu presupuesto máximo, la zona que te interesa y las características que debe tener tu vivienda ideal.
- **Explora:** Utiliza portales inmobiliarios online, contacta con agencias de la zona o aprovecha tu red de contactos.

### Realizar una Oferta

Cuando encuentres la propiedad perfecta, es el momento de actuar.

- **Oferta Formal:** Presenta una oferta por escrito al vendedor.
- **Depósito de Reserva:** Si la oferta es aceptada, es común firmar un documento de reserva y entregar una pequeña cantidad (normalmente entre 3.000 y 6.000 €) para asegurar que la propiedad se retira del mercado mientras tu abogado realiza las comprobaciones legales.

## Paso 3: La Verificación Clave - Diligencia Debida (Due Diligence)

Este es, posiblemente, el paso más importante para proteger tu inversión. Antes de comprometerte con un pago mayor, tu abogado debe realizar una investigación exhaustiva de la propiedad.

- **¿Quién es el Propietario?** Se verifica en el Registro de la Propiedad la titularidad real y que no haya discrepancias.
- **¿Tiene Cargas?** Se comprueba si existen deudas pendientes, como hipotecas, embargos o usufructos que afecten a la propiedad.
- **¿Es Legal?** Se analiza la situación urbanística para asegurar que la construcción es legal, tiene las licencias correctas (como la Licencia de Primera Ocupación) y no pesa sobre ella ninguna sanción.
- **¿Está todo al día?** Se confirma que no hay deudas con la comunidad de propietarios ni con el IBI.

**Nunca firmes un contrato de arras sin que tu abogado haya completado la diligencia debida y te haya dado luz verde.**

## Paso 4: El Compromiso Firme - El Contrato de Arras

Con la seguridad de que la propiedad está en perfectas condiciones legales, se procede a firmar el **Contrato de Arras Penitenciales**.

- **¿Qué es?** Es un contrato privado vinculante entre comprador y vendedor.
- **La Señal:** En este acto, como comprador, entregas una cantidad significativa, que normalmente es el **10% del precio total** de la venta.

- **Condiciones Claras:** El contrato detalla todas las condiciones de la venta: precio final, descripción de la propiedad, reparto de los gastos y, muy importante, la fecha límite para formalizar la venta ante notario.
- **Penalizaciones:**
  - Si tú, como comprador, te echas atrás, pierdes el 10% que has entregado.
  - Si el vendedor se echa atrás, debe devolverte el doble de la cantidad que entregaste (tu 10% más otro 10% como penalización).

## Paso 5: Financiación (Si la Necesitas)

Si no vas a comprar la propiedad con fondos propios, este es el momento de finalizar los trámites de la hipoteca con tu banco. Para llegar a este punto, ya deberías haber negociado las condiciones y el banco debería haber tasado la propiedad y aprobado tu solicitud.

## Paso 6: El Momento Final - La Firma ante Notario

Este es el acto que te convierte oficialmente en propietario.

- **¿Qué es la Escritura Pública?** Es el documento legal que formaliza la compraventa.
- **El Acto de la Firma:** Se realiza en presencia de un notario español, que da fe pública del acto. En este momento:
  1. Se entrega el resto del dinero pactado (normalmente mediante cheque bancario).
  2. El vendedor te entrega las llaves de la propiedad.
  3. Se firma la Escritura Pública de Compraventa.

## Paso 7: Después de la Firma - Impuestos y Registro

Ser propietario no termina en la notaría. Quedan dos pasos cruciales:

1. **Pago de Impuestos:** Deberás liquidar los impuestos asociados a la compra en un plazo de 30 días.
  - **Vivienda de segunda mano:** Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP).
  - **Vivienda nueva (directa del promotor):** IVA y Actos Jurídicos Documentados (AJD).
2. **Inscripción en el Registro de la Propiedad:** Una vez pagados los impuestos, la escritura se presenta en el Registro para inscribir la propiedad a tu nombre. Este paso es fundamental para que tu derecho de propiedad sea plenamente reconocido frente a todo el mundo.

## Paso 8: Obligación Informativa - Registro de Inversiones Exteriores

Un paso importante y a menudo desconocido es la obligación de declarar la inversión ante el Registro de Inversiones Exteriores del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

- **¿Qué es?** Es una declaración con fines estadísticos y de control administrativo. No implica el pago de un impuesto, pero su no presentación puede acarrear sanciones.
- **¿Cómo se declara?** Mediante el **modelo D-2A**, que se presenta de forma telemática.

No todas las compras requieren esta declaración. Aquí tienes un resumen claro:

| Situación                                                                                 | ¿Hay que presentar el Modelo D-2A?                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Compra de un inmueble por <b>más de 500.000 €</b>                                         | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Sí</b> – obligación por cada inmueble por encima de ese umbral. |
| Inversión de cualquier importe proveniente de <b>paraíso fiscal</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Sí</b> – se declara aunque sea por debajo de 500.000 €.         |
| Compra de un inmueble por <b>500.000 € o menos</b> , sin fondos de paraísos fiscales      | <input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> – no es necesario presentar el D-2A.                     |
| Compra de varios inmuebles, cada uno ≤ 500.000 €, incluso si la suma supera los 500.000 € | <input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> – la obligación se evalúa individualmente por inmueble.  |

## Paso 9: Trámites Finales

¡Ya casi está! Solo quedan los últimos detalles prácticos:

- **Cambio de Titularidad de Suministros:** Poner las facturas de agua, luz, gas, etc., a tu nombre.
- **Notificación a la Comunidad:** Informar al administrador de la comunidad de propietarios del cambio de dueño.
- **Domiciliación de Impuestos:** Organizar el pago del IBI y la tasa de basuras para que se carguen directamente en tu cuenta bancaria española.

## Checklist Definitivo para el Comprador

Usa esta lista para no olvidar nada.

### **FASE 1: PREPARACIÓN**

- ☐ Solicitar y obtener el NIE.
- ☐ Abrir una cuenta bancaria en España.
- ☐ Definir presupuesto y obtener pre-aprobación de hipoteca (si aplica).

### **FASE 2: BÚSQUEDA Y NEGOCIACIÓN**

- ☐ Buscar propiedades que se ajusten a los criterios.
- ☐ Realizar una oferta por la propiedad elegida.
- ☐ Firmar documento de reserva y pagar el depósito inicial.

### **FASE 3: VERIFICACIÓN Y CONTRATO**

- ☐ **Contratar a un abogado independiente.**
- ☐ Completar la Diligencia Debida (revisión legal y técnica).
- ☐ Recibir informe favorable del abogado.
- ☐ Firmar el Contrato de Arras y pagar el 10% del precio.

### **FASE 4: CIERRE DE LA OPERACIÓN**

- ☐ Formalizar la hipoteca con el banco (si aplica).
- ☐ Preparar los fondos para el pago final.
- ☐ Firmar la Escritura Pública de Compraventa ante notario.
- ☐ Realizar el pago final y recibir las llaves.
- ☐ Pagar los impuestos (ITP o IVA/AJD).
- ☐ Inscribir la propiedad en el Registro de la Propiedad.

### **FASE 5: POST-COMPRA**

- ☐ **Declarar la inversión (Modelo D-2A, si aplica).**
- ☐ Cambiar la titularidad de los suministros.
- ☐ Notificar a la comunidad de propietarios.
- ☐ Domiciliar el pago del IBI y otras tasas.

**¿Necesitas ayuda profesional en alguno de estos pasos?**

En **SpainTaxGuide.com** somos expertos en acompañar a clientes extranjeros en todo el proceso de compra. Desde la revisión de contratos hasta la planificación fiscal de tu inversión.

**Contacta con nosotros y asegura una compra tranquila y exitosa.**

[www.spaintaxguide.com](http://www.spaintaxguide.com) [info@spaintaxguide.com](mailto:info@spaintaxguide.com)