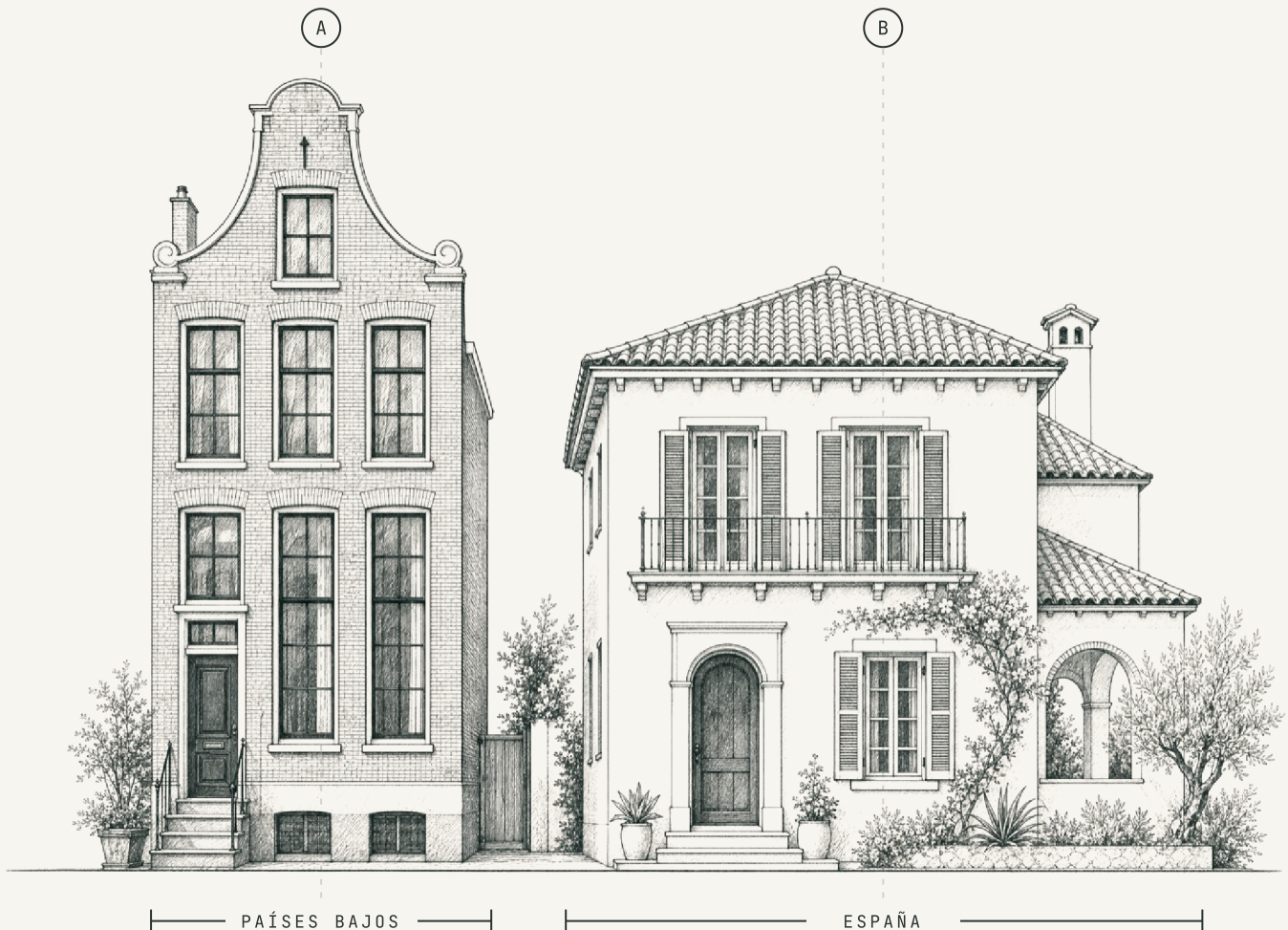


Comprar en España

Entre la primera búsqueda y la entrega de llaves hay 8 pasos y de 2 a 6 meses.



LO QUE ENCONTRARÁ AQUÍ

1	Los 8 pasos, en orden	p. 2
2	Lo que conviene tener listo antes de buscar	p. 3
3	La reserva y la inspección técnica	p. 4
4	El contrato de compraventa y el notario	p. 5
5	Después de las llaves	p. 6

DURACIÓN TOTAL

2 a 6 meses

VINCULANTE DESDE

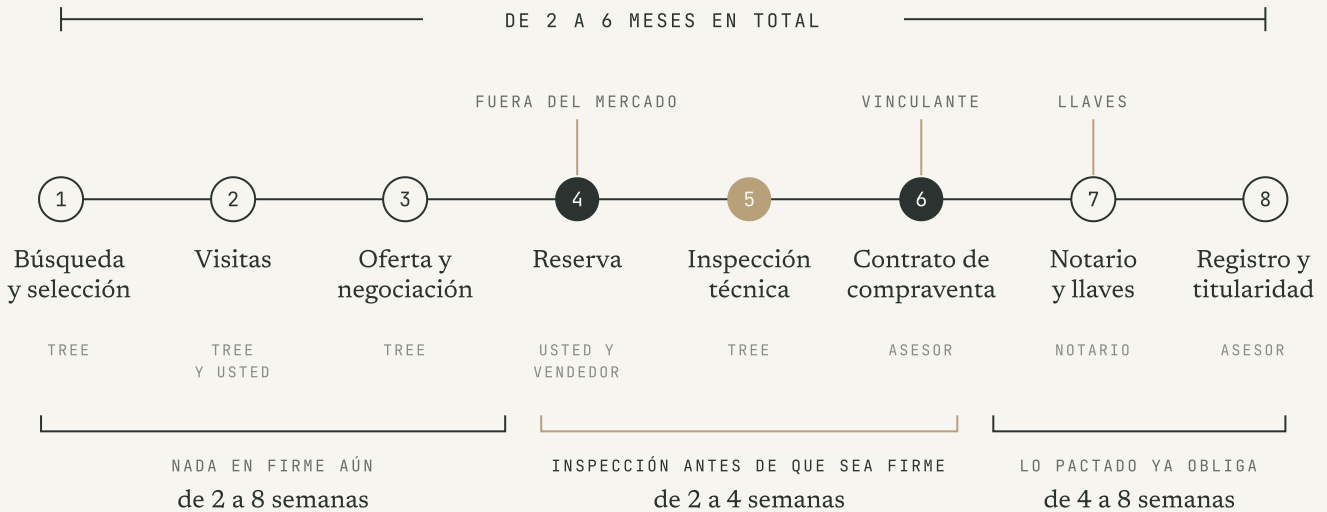
paso 6

SOBRE EL PRECIO

unos 10,5 %

8 pasos, de 2 a 6 meses

Antes del contrato de compraventa hay una reserva. El notario tiene aquí un papel distinto del que usted espera, y la inspección técnica cae en un momento que la mayoría de los compradores no prevé.



N°	PASO	QUÉ OCURRE	QUIÉN
1	Búsqueda y selección	Lo que no está en orden no llega a la lista	Nosotros
2	Visitas	Decimos allí mismo lo que vemos	Nosotros y usted
3	Oferta y negociación	Negociamos nosotros con el vendedor	Nosotros
4	Reserva	Usted deja un importe y la vivienda sale del mercado	Usted y vendedor
5	Inspección técnica	Nuestro técnico de obra la revisa antes de que sea firme	Nosotros
6	Contrato de compraventa	A partir de aquí, echarse atrás cuesta dinero	Asesor
7	Notario y llaves	Escritura firmada, resto del precio pagado, llaves	El notario
8	Registro y titularidad	Registro, catastro, agua y luz a su nombre	Asesor

El círculo oscuro marca el momento en que pasa a ser vinculante. El beige es la inspección, que cae ahí a propósito.

DÓNDE TROPIEZA EL COMPRADOR DE FUERA

En los Países Bajos, por ejemplo, el contrato de compraventa va justo detrás de la oferta. Aquí, en medio, está la reserva, y ahí ya se compromete dinero. Quien no lo sabe firma antes de que se hayan revisado la inspección técnica y los papeles.

DURACIÓN DE CADA FASE

Las semanas bajo la línea salen de nuestra práctica; cada compra es distinta. El NIE y la cuenta van en paralelo.

Sumadas, las fases ocupan de 2 a algo más de 4 meses. El resto, hasta los 6, es espera entre pasos.

3 cosas que debe tener listas antes de lo que cree

La mayoría de los compradores las tramita cuando ya tiene una vivienda en mente. Eso cuesta tiempo en el peor momento: en cuanto hay una reserva firmada, empieza a correr un plazo.



1 El número NIE

Su número de identificación como extranjero. Sin él, el notario no firma la escritura y usted no puede pagar impuestos a su nombre.

2 Cuenta bancaria española

No es obligatoria por ley, pero en la práctica es imprescindible. El pago ante notario y los gastos fijos van por ella. Solo se abre con el NIE.

3 Asesor jurídico

Alguien que trabaje solo para usted, no también para el vendedor. Nosotros trabajamos siempre con el mismo asesor; usted puede elegir el suyo. Cuente con un 1 % del precio.

CÓMO SE SOLICITA EL NIE

En el consulado español de su país, o ya en España en la oficina de extranjería o en una comisaría. En persona, o a través de alguien con un poder notarial en vigor.

El número no es un documento de residencia y no dice nada sobre dónde vive usted. Instalarse aquí de forma permanente es otro trámite.

ORDEN

Primero el número, después la cuenta. Al revés no funciona.

PLAZO DE LA SOLICITUD

Varía según el consulado y la oficina. Empiece en cuanto busque en serio, no cuando ya haya encontrado algo.

LISTO ANTES DE LA RESERVA

☐	NIE solicitado o ya concedido	Necesario para la escritura y los impuestos
☐	Cuenta bancaria española abierta	Necesaria para el pago y los gastos fijos
☐	Asesor jurídico elegido	Lee la reserva antes de que usted firme
☐	Claro cómo va a financiarlo	Vea la guía 10 (Hipoteca para no residentes)

El momento en que la cosa va en serio



4 • RESERVA

La vivienda sale del mercado: usted deja un importe y corre un plazo.

5 • INSPECCIÓN

Después de la reserva y antes del contrato de compraventa. Fuera del mercado, pero aún no es firme.

6 • CONTRATO

Lo que salga de la inspección aún pesa en el precio y las condiciones.

7 • NOTARIO

El último escalón: escritura y llaves.
Página 5.

LO QUE DEBE CONSTAR EN LA RESERVA

Nº	PUNTO	POR QUÉ
1	El importe y la cuenta	Nunca a una cuenta particular del vendedor
2	El plazo	Uno corto es un riesgo: la inspección y los papeles todavía deben caber
3	Qué pasa si la compra no sale	La frase más importante de todo el documento

LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Nuestro técnico de obra, neerlandés y afincado aquí, valora la vivienda antes de que la compra sea firme. Lo que más aparece: humedades y ventilación, papeles que no cuadran, instalación eléctrica o fontanería, y el tejado o la piscina. Más en la guía 03 (La inspección técnica).

VIVIENDA YA EN MENTE

800 €

BUSCAR SOLO CON NOSOTROS

incluida

INSPECCIONES AL AÑO

50

EDIFICIO DE MÁS DE 50 AÑOS

Entonces puede hacer falta un Informe de Evaluación del Edificio: un informe legal sobre su estado, con 10 años de validez. Pregunte por él; no es nuestra inspección de compra.

LO QUE NO PROMETEMOS

Qué pasa con la reserva si la inspección saca problemas depende de cada vendedor. Nosotros insistimos en que quede por escrito.

Una tarde, y la casa ya es suya

Entre el contrato de compraventa y la escritura está el tramo en el que echarse atrás cuesta dinero. Ante notario la compra se vuelve definitiva.



6 · EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Usted fija qué compra, por qué importe y cuándo comparece ante notario. Con la firma entrega unas arras.

Si se echa atrás el comprador, pierde las arras. Si se echa atrás el vendedor, devuelve el doble. Una salida pactada, igual para las dos partes.

QUE SE LO LEAN ANTES DE FIRMAR

El derecho español conoce varios tipos de arras, con consecuencias distintas. Remitirse al artículo 1454 del Código Civil no basta por sí solo: en el contrato debe constar expresamente de qué tipo son. Su asesor jurídico se lo lee.

7 · ANTE NOTARIO

Usted firma la escritura, paga el resto del precio y recibe las llaves. Comprador y vendedor están los dos presentes, o se hacen representar mediante un poder. Si alguna de las partes no habla español, hace falta un intérprete o un representante.

El notario comprueba que la escritura sea formalmente correcta y que no haya cargas inscritas que lo impidan. No defiende el interés de usted ni el del vendedor.

LO QUE SE PAGA ALREDEDOR DE LA ESCRITURA

Nº	CONCEPTO	QUIÉN LO COBRA	CUÁNDO
1	El resto del precio	El vendedor	Al firmar
2	ITP, o IVA más AJD en obra nueva	Hacienda	Después de la escritura
3	Notario y registro de la propiedad	Notario, registro	En torno a la escritura
4	Asesor jurídico y tramitación	Asesor, gestoría	En torno a la escritura y después

ITP, TRANSMISIONES 9 %	ACOMPAÑAMIENTO unos 1,5 %	SOBRE 900.000 € unos 10,5 %
---------------------------	------------------------------	--------------------------------

Para una vivienda de segunda mano comprada a un particular se suma alrededor de un 10,5 % al precio: sobre 900.000 € son 94.500 €. Por encima de 1.000.000 € el ITP pasa al 11 % sobre todo el valor. La guía 02 (Lo que cuesta) lo calcula paso a paso.

4 cosas que siguen su curso después

1 Registro de la propiedad La escritura entra en el registro, para que su propiedad valga también frente a terceros.	2 Catastro Un registro aparte, que va por su cuenta. El registro de la propiedad y el catastro no coinciden solos.
3 Agua y luz Contratos a su nombre y con cargo a su cuenta española. Sin la cédula de habitabilidad no se cambia la titularidad; vea la guía 06 (Los papeles que deben estar en regla).	4 Gastos anuales IBI, a veces gastos de comunidad, y una declaración anual si usted no reside en España. Vea la guía 07 (Después de las llaves).

3 REGLAS PARA TODO EL PROCESO

1	Tramite el NIE y la cuenta bancaria antes de buscar	Página 3
2	No firme una reserva sin pactar qué pasa si la compra no sale	Página 4
3	Haga inspeccionar la vivienda antes de que la compra sea firme, no después	Página 4

Una pregunta sobre su caso

Esta guía describe cómo va el proceso en general. Lo que significa para usted depende de la vivienda y de lo que quiera hacer con ella. Con una llamada de 30 minutos basta.

[📅 Reserve una llamada](#)

TELÉFONO

+34 865 76 03 63

CORREO

info@tree.es

TEMA	FUENTE
Número NIE	Ministerio de Asuntos Exteriores, información consular
Arras y contrato de compraventa	Código Civil, artículo 1454
Edificios de más de 50 años	Generalitat Valenciana · Decreto 53/2018, Informe de Evaluación del Edificio
Impuestos y gastos	Guía 02 (Lo que cuesta) · Agència Tributària Valenciana, Ley 5/2025
Duración, inspección y asesor	Dato propio de TREE, 17 de septiembre de 2026
Cédula de habitabilidad	Confirmado por nuestro asesor jurídico, septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Las normas y los tipos cambian; este documento lleva fecha de referencia y se revisa cada trimestre.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes