

Guía del comprador

[Descargar PDF](#)

Guía para compradores

San Pedro Grupo trabaja con abogados expertos nacionales e internacionales para ofrecer servicios jurídicos de primer nivel.

Comprar una propiedad en la Costa del Sol es mucho más que una operación financiera: representa una inversión a largo plazo en estilo de vida, seguridad y cultura. Tanto si busca vivienda habitual, residencia vacacional o una inversión para alquiler, la región ofrece mercado estable, alta demanda internacional y excelente potencial de plusvalía. Ante el creciente interés en Marbella, Estepona y otras zonas cercanas, es fundamental contar con profesionales experimentados que comprendan tanto el marco legal como las particularidades del mercado local.

Además, tener un asesor jurídico independiente desde el principio asegura que la operación se realice cumpliendo la ley y protegiendo los intereses del comprador en cada paso.

[Solicitar asesoramiento](#)

Comprar una propiedad en la Costa del Sol

Elegir una agencia inmobiliaria fiable es el primer paso para garantizar acceso a propiedades que se ajusten a sus necesidades y asegurar la protección de la inversión. El equipo de San Pedro Grupo está disponible en todo momento para acompañarle, brindando orientación legal y soporte práctico.

Comprar una vivienda en España, especialmente en zonas de alta demanda como Marbella o Estepona, requiere planificación y conocimiento. Desde comprender el mercado local hasta gestionar los procedimientos legales, un equipo profesional evita errores comunes y garantiza una compra totalmente segura.

[Te acompañamos en el proceso](#)

Paso 1:

Depósito y reserva

Para reservar una propiedad, el comprador suele realizar un depósito de 6.000 a 10.000 euros, dependiendo del precio del inmueble. Este importe puede abonarse a la agencia o directamente a la cuenta del vendedor, asegurando el derecho preferente de compra mientras se realizan las verificaciones legales y financieras.

El depósito no solo evidencia compromiso, sino que retira la propiedad del mercado, evitando que otros compradores puedan presentar ofertas durante el proceso de revisión. Es crucial que dicho pago quede documentado correctamente para garantizar la máxima seguridad jurídica.

Paso 2:

Procedimientos legales

Una vez efectuado el depósito, la agencia proporciona los datos del abogado del vendedor. Se notifica formalmente nuestra representación y se solicita la documentación pertinente para verificar los aspectos esenciales del inmueble:

- Titularidad legal y registro en el Registro de la Propiedad
- Ausencia de hipotecas, cargas, embargos o gravámenes
- Licencias municipales de obra y habitabilidad
- Cumplimiento de normativas urbanísticas locales

Estas comprobaciones son esenciales para garantizar una adquisición segura y conforme a derecho, evitando sorpresas posteriores.

Impuestos, tasas y gastos legales

Qué encontrarás en nuestro blog

Los costes asociados a la formalización de la compraventa ante Notario Público incluyen varios conceptos que varían según se trate de obra nueva o reventa.

Vivienda nueva

(compra al promotor) Viviendas de reventa
(particulares)

Comprar una vivienda de obra nueva en la Costa del Sol ofrece numerosas ventajas: estándares constructivos modernos, eficiencia energética y diseño contemporáneo. Pasos y verificaciones clave:

- Identidad legal del propietario/promotor
- Registro correcto del inmueble en el Registro de la Propiedad
- Propiedad libre de cargas
- Licencias municipales de obra y habitabilidad concedidas
- Inclusión de memoria de calidades en el contrato
- Aval bancario o póliza de seguros que respalde los pagos a cuenta
- Seguro decenal obligatorio (10 años) para cubrir defectos estructurales
- Revisión del contrato del promotor para proteger derechos del comprador

Costes fiscales y legales:

- IVA: 10% vivienda residencial | 21% parcelas, garajes y trasteros
- AJD (Actos Jurídicos Documentados) Andalucía: 1,2% (tipo general reducido).
- Notaría: 500-1.800 €
- Registro: 50-70% del importe de notaría
- Honorarios legales: 1% del precio + 21% IVA

Comprar una vivienda de segunda transmisión permite un proceso más inmediato y barrios consolidados, pero requiere revisión legal rigurosa:

- Titularidad legal y registro
- Ausencia de hipotecas, cargas, embargos o gravámenes
- Licencias municipales y conformidad urbanística
- Preparación y firma de contratos privados o públicos

Costes fiscales y legales:

- ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales): 7% fijo (tipo general en Andalucía)
- Notaría: 500-1.800 €
- Registro: 50-70% de notaría
- Honorarios legales: 1% + 21% IVA

Bonificaciones Fiscales en Andalucía

Es importante tener en cuenta que existen tipos reducidos para la adquisición de la vivienda habitual:

- ITP al 3,5% (en lugar del 7%) y AJD al 0,3% (en lugar del 1,2%).
- Colectivos beneficiarios: Menores de 35 años, personas con discapacidad reconocida ($\geq 33\%$) o familias numerosas.
- Requisito de valor: El valor de la vivienda no debe superar, por norma general, los 150.000 € (este límite aumenta a 250.000 € en el caso de familias numerosas o personas con discapacidad).

Paso 3:

Contratos privados

Entre 2 y 3 semanas tras el depósito, se prepara y firma el contrato privado de compraventa con el pago acordado:

- Reventa: 10% del precio
- Obra nueva: 30% del precio

El contrato privado establece términos y condiciones vinculantes.

Muchos clientes otorgan poder notarial a San Pedro Grupo para gestionar firma de documentos, notaría e hipoteca.

Opciones para otorgar poder:

- Notario en España (~70 €)
- Consulado español en el extranjero
- Notario extranjero con Apostilla de La Haya o legalización consular

Esto garantiza validez legal plena y permite agilizar la operación sin desplazamientos.

Paso 4:

Escritura pública y entrega de la propiedad

Entre 4 y 6 semanas después del contrato privado se formaliza la escritura pública de compraventa, suscrita por el comprador o su apoderado.

En este acto:

- Se abona el saldo restante al vendedor
- Se transmite la posesión material del inmueble

Con ello se consolida la titularidad jurídica y se inscribe la propiedad en el Registro.

Paso 5:

Servicios, comunidad y cuenta bancaria

San Pedro Grupo gestiona:

- Contratación o cambio de titularidad de suministros (electricidad, agua, gas, teléfono)
- Tasas de comunidad y tributos municipales
- Domiciliaciones bancarias
- Recogida de residuos y otros servicios locales

Se requiere cuenta bancaria española para domiciliaciones. Se recomienda seguro de hogar privado, complementario al seguro de comunidad, para cubrir contenido y construcción.

Paso 6:

Fiscalidad adicional

Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) Impuesto sobre el Patrimonio

La legislación española aplica tributación anual a propiedades de no residentes, incluso si permanecen vacías.

- No alquilada: renta imputada = 1,1% del valor catastral, gravamen 19% UE / 24% no UE
 - Alquilada: renta neta, gravamen 19% UE / 24% no UE
- Deducciones posibles: electricidad, agua, comunidad, seguro, intereses hipotecarios, IBI, limpieza, mantenimiento, amortización anual del 3% del edificio
- Obligatorio Certificado de Residencia Fiscal

Se aplica sobre patrimonio neto en España, especialmente relevante para propiedades de alto valor:

- Residentes: sobre activos mundiales
- No residentes: sobre activos en España >700.000 € (excepción vivienda habitual 300.000 €)
- Tipos progresivos: 0,2%-2,5% sobre activos >10,695,996 €
- Liquidación anual: antes del 30 de junio

San Pedro Grupo ofrece asesoramiento completo para cumplimiento y presentación.

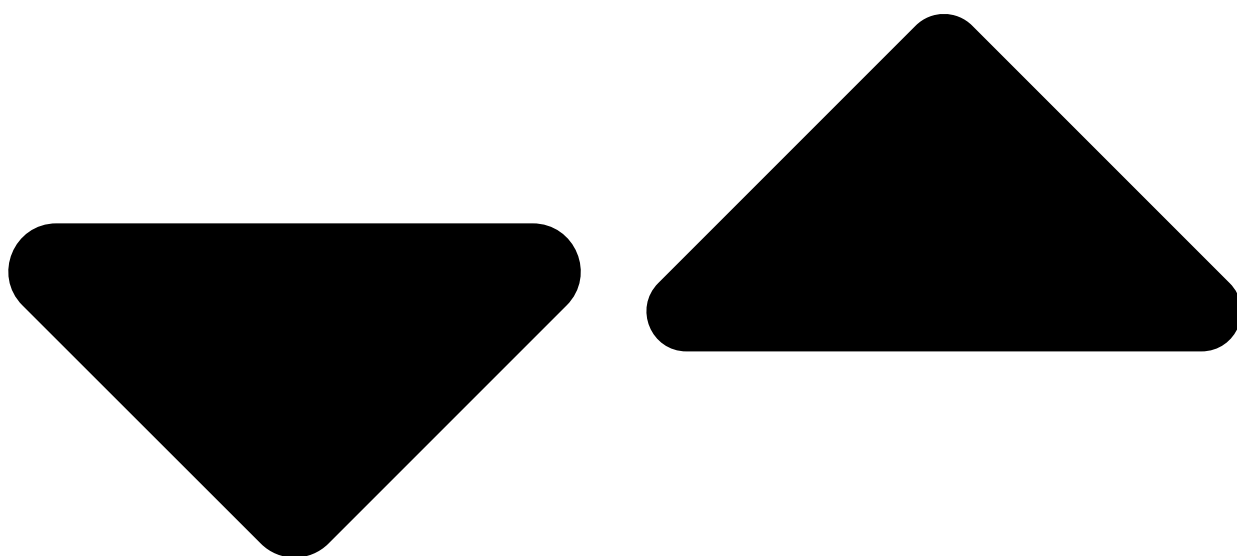
Una compra segura e informada en la Costa del Sol

Adquirir una propiedad en la Costa del Sol es emocionante y rentable, pero requiere atención en cada paso legal, financiero y administrativo. Conocer impuestos, contratos, garantías legales y diferencias entre obra nueva y reventa permite tomar decisiones seguras y transparentes.

Contar con profesionales especializados minimiza riesgos y asegura plena conformidad con la normativa española.

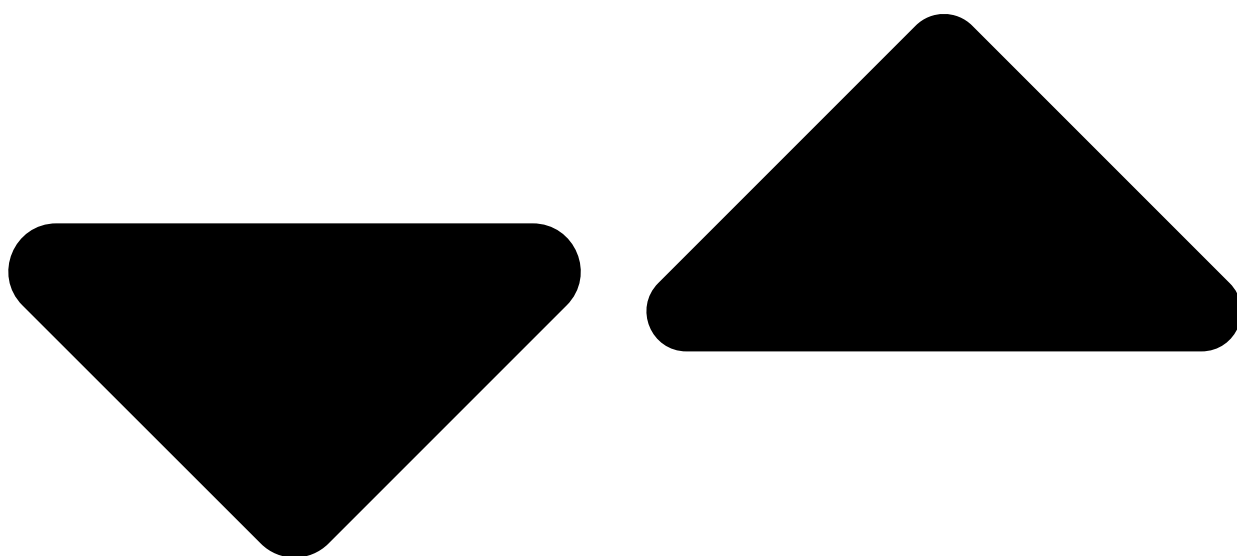
Preguntas frecuentes

¿Cuánto tiempo se tarda en comprar una propiedad en la Costa del Sol?



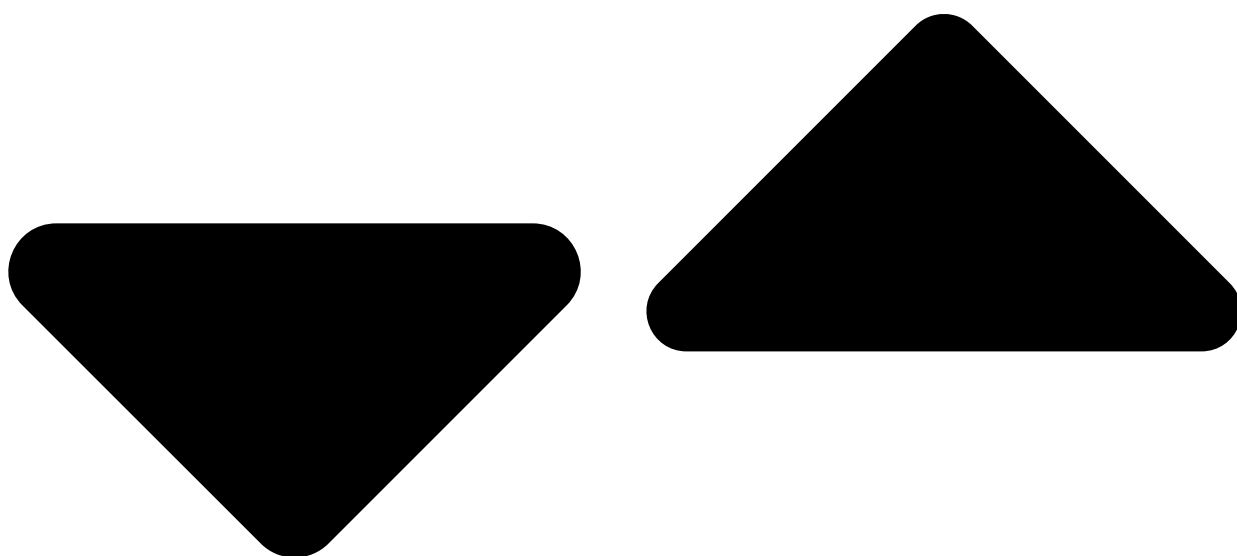
Generalmente entre 6 y 10 semanas, desde depósito hasta escritura pública, según tipo de propiedad y verificación legal.

¿Puedo comprar una propiedad de forma remota?



Sí. Puede otorgar poder notarial a San Pedro Grupo para que gestione contratos, notaría e hipoteca en su nombre.

¿Cuál es el importe habitual del depósito de reserva?



Normalmente entre 6.000 y 10.000 euros, según el precio del inmueble.