

Guía para Comprar un Terreno en España y Lograr tu Sueño de Autoconstrucción

Tramites, Cosas a verificar, Documentos, Costes, Tipos de terrenos, ...

¡Hola aventurero!

Hola, somos **Rubén y Patricia de Taller Karuna**, y sabemos que si estás aquí es porque buscas un lugar especial donde construir tu propia casa.

Queremos **acompañarte paso a paso en el proceso de compra** de un terreno en España, para que lo hagas con seguridad, confianza y el menor esfuerzo posible.

Y si te podemos **ahorrarte algún susto, disgusto, o sudor frío** pues será estupendo...méritos y karma positivo para nuestra próxima vida.



Introducción



¿Estás pensando en **comprar un terreno** en España para construir tu casa ideal?

Esta es una inversión significativa que requiere planificación y el cumplimiento de **diversos trámites legales y administrativos**, pero con la información correcta, el proceso puede ser mucho más sencillo de lo que parece.

En esta guía, detallamos los **pasos esenciales, documentos necesarios, costos asociados y recomendaciones** para llevar a cabo este proceso de manera efectiva, ¡aparte de unas cuantas cosas más que creemos que te pueden interesar!

Spain is different, my friend

España es una pesadilla con el acceso a la vivienda. Una puñetera pesadilla.

Antes era difícil comprar. Ahora también lo es alquilar.

¡Hemos superado los precios máximos que se dieron en la burbuja inmobiliaria del 2008!



Es increíble.

Tenemos una hija y no sabemos como hará para tener vivienda propia si no sigue el camino que nosotros divulgamos, pero sabemos que este camino no es para todos.

Es terrible porque España es gigantesca...tiene suelo... millones de metros para construir.

Pero no vamos a analizar aquí las causas de esta crisis enquistada que parece que los politicuchos de turno no desean resolver.

Si quieres saber del tema puedes ver nuestro webinar sobre **“Soluciones al problema de la vivienda en España”** donde analizamos el tema.

Ahora vamos a lo que vamos.

¿Por qué hacemos esto?



Nuestra motivación es clara: queremos ayudarte a conseguir un terreno donde puedas autoconstruir tu hogar **por la mitad del precio de mercado**, disfrutando de una experiencia única: construir tu propio hogar.

Esto es posible si **eliges acertadamente tu terreno** (con potencial de revalorización), planificas y construyes tu casa con **materiales económicos y fáciles de trabajar**, como es el tema de la bioconstrucción con paja y la madera.

Además, en nuestra web, y en mayor profundidad en nuestra formación online/presencial te contamos muchos **trucos y atajos para bajar costes** y tiempos de construcción.



Y con esta guía rápida podrás tener una idea clara sobre los **tipos de terrenos, los trámites necesarios, los documentos a revisar, los pasos, trucos y contratos** que necesitas para comprar un terreno.

Queremos **despejarte dudas**, evitarte dolores de cabeza y darte las claves para que tomes la **mejor decisión posible**.

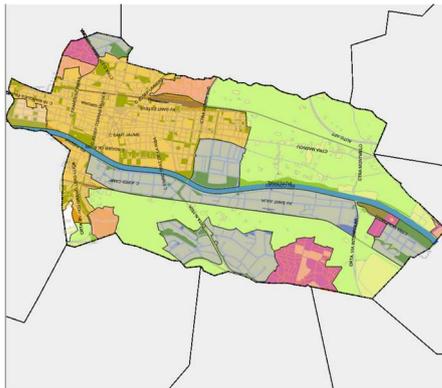
Por eso, hemos intentado incluir **ejemplos reales y prácticos** que te ayuden a visualizar mejor cada paso, facilitándote el proceso y dándote mayor seguridad a la hora de tomar decisiones.

Los 7 capítulos de esta guía:

1. **Lo que debes revisar** sí o si antes de comprar
2. **Documentación clave** que debes reunir antes de cerrar la compra.
3. El Papel de las **Agencias Inmobiliarias y Asesores Legales** en la compra de un terreno
4. El **acuerdo previo a la compra**: qué es y qué implica.
5. Diferentes **formas de pagar** el terreno al propietario.
6. El paso clave: la firma Ante **Notario y el Registro de la Propiedad**
7. Hablemos de dinero: ¿**cuánto cuesta realmente** compra un Terreno?

1. Lo que debes revisar sí o sí antes de comprar

Antes de formalizar la compra de un terreno, debes considerar los siguientes aspectos:



Clasificación del Suelo

Es crucial determinar si el terreno es **urbano, urbanizable o rústico**, ya que esta clasificación influye en la posibilidad de edificar y en las regulaciones aplicables.

1. Suelo Urbano



Está desarrollado y cuenta con **acceso a servicios básicos como agua, electricidad y alcantarillado**.

Es ideal para construir sin complicaciones, aunque suele ser el más caro debido a su localización e infraestructura.

Ejemplo real: *Carlos y Ana compraron un terreno urbano a las afueras de Madrid. Como ya tenía acometida de agua y luz, pudieron comenzar la construcción de su casa en menos de tres meses sin necesidad de trámites adicionales.*

✓ **Pros:**

- **No requiere trámites adicionales de urbanización.**
- **Cuenta con acceso a servicios esenciales:** agua, luz, saneamiento y carreteras.
- **Mayor facilidad para obtener permisos de construcción.**
- **Suelo más seguro** desde el punto de vista legal y administrativo.

⚠ **Contras:**

- Precio más elevado en comparación con suelos urbanizables o rústicos.
- Normativas urbanísticas más estrictas en algunos municipios.
- Posibilidad de menos espacio disponible en comparación con zonas rústicas.

2. Suelo Urbanizable



No está completamente urbanizado, pero puede llegar a serlo si se cumplen ciertas condiciones establecidas en el plan urbanístico municipal.

A veces, es necesario asumir costos de urbanización, como la instalación de agua o carreteras.

Ejemplo real: *Beatriz compró un terreno urbanizable en una zona en crecimiento. Tras consultar en el Ayuntamiento y confirmar su futura recalificación, pudo adquirirlo a un precio más bajo y asegurarse de que podría construir sin problemas en unos años.*

✓ **Pros:**

- **Precio más bajo** en comparación con suelos urbanos.
- **Posibilidad** de obtener una gran **revalorización** con el tiempo.
- Más flexibilidad en el desarrollo del terreno a futuro.

⚠ **Contras:**

- Puede requerir **trámites largos y costosos** para urbanizarlo.
- **Incertidumbre** sobre el tiempo necesario para la recalificación.
- **Posibilidad de cambios en la normativa** que afecten la edificación.

Recomendación: A no ser que tengas muy claro que el plan urbanístico esté realmente a punto de aprobarse, no es recomendable comprar un suelo urbanizable por el gran riesgo que supone que no se apruebe finalmente ese plan o que se demore muchos años, con cambios de gobierno, legislación, etc.

Ya sabes el dicho “las cosas de Palacio, van despacio”.

3. Suelo Rústico o No Urbanizable



Destinado a agricultura, ganadería o conservación natural.

En general, está permitido edificar, pero no urbanizar.

En algunas comunidades sí se permiten construir viviendas, en otras sólo si están ligadas al uso del terreno.

Si es “rústico común”, es decir, **no está protegido**, permitirán en prácticamente todas las comunidades construir casas de aperos, almacenes agrícolas o en muchos casos, viviendas vinculadas a actividades agrícolas.

Convertirlo en urbanizable es un proceso largo y costoso.

✓ Pros:

- **Precio más bajo** en comparación con suelo urbano o urbanizable.
- **Ideal** para proyectos agrícolas, ecológicos o de turismo rural.
- **Mayor extensión de terreno** por un menor coste.

⚠ Contras:

- **Restricciones** importantes para la construcción de viviendas.
- Puede requerir **largos procesos** burocráticos para modificar su uso.
- **Infraestructuras** y accesibilidad **limitadas** en muchas zonas.

Puesto que recibimos muchas consultas y a veces hay dudas sobre qué se puede hacer y qué no en un terreno rústico, hemos ampliado esta información en el apartado siguiente.

Quizá aquí encontrarás opciones viables y estrategias que pueden ayudarte a desarrollar tu proyecto dentro de la normativa vigente.

Formas Legales de Construir en Suelo Rústico en caso de que en tu Comunidad autónoma no permitan construir viviendas.

Existen maneras legales y creativas para construir en suelo rústico. Aquí tienes algunos ejemplos, pero hay muchos más:

- **Proyecto agropecuario o ganadero:** Si presentas un plan viable de explotación agrícola o ganadera, algunas comunidades permiten construir una vivienda vinculada a la actividad.
- **Turismo rural o ecológico:** En algunos municipios, es posible construir alojamientos turísticos ecológicos si el proyecto contribuye a la economía local.
- **Autoconsumo energético y bioconstrucción:** Algunas zonas permiten construcciones autosuficientes en términos de agua y energía, diseñadas con criterios ecológicos.
- **Edificación considerada de interés público o social.** Te dejamos aquí algunos ejemplos:
 - **Centros educativos y formativos,** como escuelas rurales, academias de oficios o centros de formación en carpintería, autosuficiencia, etc.
 - **Infraestructuras sanitarias y asistenciales,** como clínicas rurales o residencias de mayores. Si eres terapeuta, tienes esa opción.
 - **Albergues, albergues, campamentos** o centros de **actividades al aire libre.**
 - **Centros de educación ambiental:** Un proyecto de formación o conservación medioambiental podría obtener permisos excepcionales.

Cada comunidad autónoma establece sus propios criterios para la aprobación de estas construcciones. Es recomendable consultar con el Ayuntamiento correspondiente y presentar un proyecto que justifique su utilidad para la comunidad.

Ejemplo real: *Marta y Javier querían vivir en un terreno rústico. Presentaron un **proyecto de agroturismo** combinando un huerto ecológico con pequeños alojamientos de madera. El Ayuntamiento aprobó su plan y ahora disfrutan de su finca con todas las comodidades legales.*

Pasos para Conseguir la Aprobación de un Proyecto en Suelo Rústico

1. **Definir el proyecto:** Establecer un modelo viable (ejemplo: turismo rural, granja ecológica, educación ambiental).
2. **Consulta en el Ayuntamiento:** Preguntar qué proyectos son viables y qué requisitos deben cumplirse.
3. **Plan de Viabilidad:** Elaborar un informe con impacto ambiental, económico y necesidades de infraestructura.
4. **Solicitud de informe urbanístico:** Presentar el proyecto para evaluación dentro del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

5. **Evaluación medioambiental:** En algunos casos, se necesita un informe de impacto ambiental favorable.
6. **Modificación de uso del suelo:** Si el terreno no permite el uso deseado, se debe solicitar una recalificación.
7. **Licencias:** Obtener los permisos necesarios para edificar y operar la actividad aprobada.

Licencia de Aperos de Labranza

La licencia de aperos de labranza es un permiso otorgado por el Ayuntamiento que **permite la construcción de edificaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento de herramientas, maquinaria agrícola y productos derivados de la actividad agropecuaria.**

Su objetivo es facilitar la labor en terrenos rústicos sin cambiar su uso principal.

Sin embargo, **según la normativa vigente, esta licencia no permite el uso de la construcción como vivienda.**

Muchos propietarios intentan adaptar estos almacenes como viviendas, pero esto puede ser sancionado si se detecta un uso diferente al autorizado.

En algunos casos, si se justifica que la construcción es esencial para la explotación agrícola, se pueden solicitar permisos adicionales o realizar modificaciones dentro del marco legal.

Antes de solicitar una licencia de aperos, **es fundamental consultar con el Ayuntamiento las normativas específicas del municipio**, ya que cada comunidad autónoma y ayuntamiento pueden aplicar restricciones o condiciones particulares.

2. Documentación clave que debes reunir antes de cerrar la compra.

Para garantizar una compra segura, asegúrate de obtener:

 **Nota Simple del Registro de la Propiedad:** Confirma la titularidad y posibles cargas o gravámenes del terreno.

Para obtenerla, puedes solicitarla de las siguientes maneras:

1. **Presencialmente en el Registro de la Propiedad:** Acude a la oficina correspondiente con los datos del terreno (referencia catastral, dirección o nombre del titular).
2. **Online a través del Colegio de Registradores:** En la web oficial del Registro de la Propiedad (www.registradores.org), puedes hacer la solicitud indicando los datos del terreno.
3. **Por correo postal:** Enviando una solicitud con los datos del inmueble al Registro de la Propiedad correspondiente.



El coste de la Nota Simple varía entre **3 y 9 euros**, dependiendo del método de solicitud, y suele entregarse en un plazo de 24 a 72 horas.

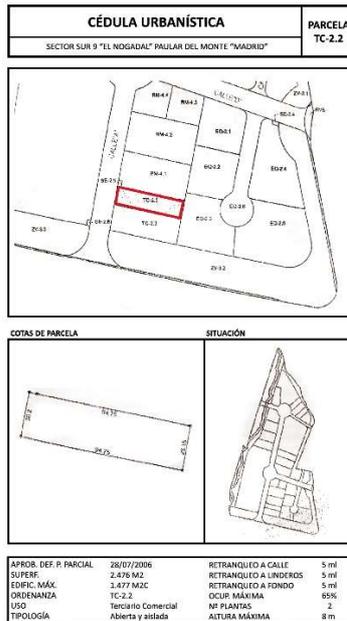
 **Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica:** Indica la localización, superficie y linderos del terreno. Puedes consultar en estos enlaces para verificar los límites, área y lindes del terreno:



www.sigpac.es

www1.sedecatastro.gob.es (se necesitan las referencias catastrales del terreno para esta página).

Cédula urbanística, o mejor aún una Certificación urbanística.



- **Cédula Urbanística:**
Muestra las condiciones urbanísticas y edificabilidad de un terreno, es decir, qué se puede construir y bajo qué normativas. Este documento lo expide el Ayuntamiento correspondiente. Pero es solo informativo, no genera derechos adquiridos ni obliga al Ayuntamiento a conceder licencias.
- **Certificación urbanística:**
Es un documento oficial emitido por la administración municipal. Define el estado y régimen jurídico del suelo de un determinado inmueble³. Tiene **carácter legal y vinculante, avalado por el alcalde**. Ésta es la gran diferencia.

- **Garantiza que las condiciones urbanísticas se mantendrán mientras el Plan de Ordenación no se modifique.**

En esencia, la cédula urbanística es más descriptiva e informativa, mientras que la certificación urbanística tiene un carácter más oficial y vinculante en términos legales. La certificación suele ser necesaria para trámites más formales, como iniciar obras o comprar una propiedad, mientras que la cédula es útil para obtener información general sobre un terreno o inmueble.

PASOS para solicitarlas:

Para obtener tanto una cédula como una certificación urbanística, sigue estos pasos:

1. **Solicitar en el Ayuntamiento:** Dirígete al **departamento de urbanismo** del Ayuntamiento donde se encuentra el terreno.
2. **Presentar la solicitud:** Debes completar un formulario y proporcionar datos del terreno como la referencia catastral o la dirección exacta.
3. **Pagar las tasas administrativas:** El costo varía según el municipio, pero suele rondar entre 30 y 100 euros.
4. **Esperar la resolución:** Dependiendo del Ayuntamiento, el trámite puede tardar desde unos días hasta varias semanas.

Este documento te indicará el tipo de construcción permitida, la altura máxima, la ocupación del suelo y posibles restricciones adicionales.

Seguimos con los documentos necesarios antes de la compra del terreno:

uso hasta el fallecimiento del usufructuario) del terreno, pero el usufructuario ha fallecido, se deberá obtener un certificado de defunción. Este documento se solicita en el **Ayuntamiento del lugar donde falleció la persona** y es necesario para completar la transmisión del bien sin cargas adicionales.

3. El Papel de las Agencias Inmobiliarias y Asesores Legales en la compra de un terreno



Agencias Inmobiliarias:

Optar por una agencia inmobiliaria **puede facilitar** la búsqueda y negociación de un terreno, ya que cuentan con experiencia en el sector y acceso a un mayor número de propiedades.

Sin embargo, es importante revisar bien sus **honorarios y condiciones** antes de contratar sus servicios.

Beneficios de acudir a una agencia inmobiliaria:

- **Ahorro de tiempo:** Las agencias cuentan con bases de datos de terrenos en venta y pueden filtrar las opciones según tus necesidades.
- **Asesoramiento profesional:** Un buen agente inmobiliario te ayudará a interpretar la normativa y asegurarse de que la compra sea legal y segura.
- **Negociación del precio:** Los agentes tienen experiencia en negociación y pueden ayudarte a obtener un mejor precio.
- **Gestión de trámites:** Algunas agencias pueden encargarse de documentación como la obtención de la Nota Simple o la verificación de cargas registrales.

Riesgos y desventajas:

- **Honorarios elevados:** La comisión de una agencia inmobiliaria suele oscilar entre el **3% y el 5%** del precio del terreno, lo que puede incrementar significativamente el coste total.
- **Intereses comerciales:** No todas las agencias actúan en beneficio del comprador, algunas priorizan cerrar la venta rápidamente o trabajan con propiedades exclusivas que pueden no ser la mejor opción.

- **Falta de transparencia:** Es crucial leer bien el contrato con la agencia y asegurarse de que las condiciones sean claras.

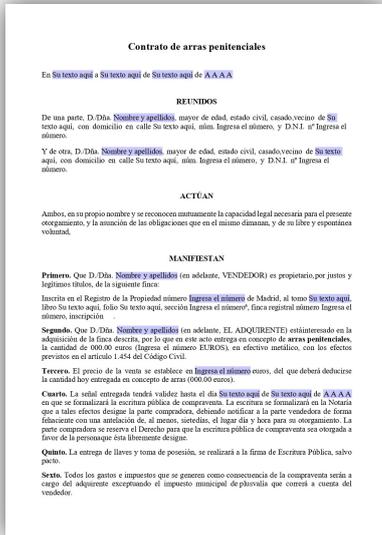
Antes de acudir a una agencia, es recomendable consultar directamente con propietarios, ayuntamientos o plataformas de venta de terrenos para comparar opciones y evitar comisiones innecesarias.

- **Asesores Legales:** en ciertos casos puede ser interesante plantearse contratar el asesoramiento de un abogado especializado en derecho inmobiliario para verificar la documentación y evitar problemas legales. Sus servicios pueden costar desde 500 a 1500€ dependiendo del tipo de servicio.

4. El acuerdo previo a la compra: qué es y qué implica.

Antes de la firma definitiva, se recomienda un **contrato preliminar** que **asegure tanto al comprador como al vendedor que la transacción se llevará a cabo en los términos acordados.**

Este documento sirve como **garantía** y establece las condiciones de la compraventa antes de la firma de la escritura pública.



- **Precio de venta:** Se establece el importe final de la transacción y si se incluyen otros elementos adicionales, como instalaciones, servicios o infraestructuras existentes en el terreno.
- **Señal o arras:** Cantidad que el comprador entrega como compromiso de compra. Existen distintos tipos de arras (confirmatorias, penitenciales o penales), por lo que es importante definir las en el contrato.

Te contamos las **Diferencias entre los tipos de arras:**

- **Arras confirmatorias:** Son un **anticipo del precio** y obligan a ambas partes a cumplir el contrato. Si hay incumplimiento, la parte afectada puede exigir la compra-venta o una indemnización.
- **Arras penitenciales:** Permiten desistir del contrato sin justificación. Si el comprador se retira, **pierde la cantidad entregada**. Si el vendedor incumple, **debe devolver el doble de lo recibido** (Artículo 1454 del Código Civil).

- **Arras penales:** Funcionan como garantía. Si una parte incumple, la otra puede exigir el **cumplimiento del contrato** o quedarse con la cantidad establecida como penalización.
- **Plazos y condiciones:** Se detallan los tiempos establecidos para la firma de la escritura pública, posibles penalizaciones en caso de incumplimiento y otros acuerdos particulares entre las partes.

Te hemos incluido un modelo de contrato de Compraventa que tienes adjunto en otro documento.

5. Diferentes formas de pagar el terreno al propietario.



Al momento de realizar el pago del terreno, es importante considerar **los métodos disponibles y los requisitos legales** para cada comprador.

Para compras en efectivo, suele ser obligatorio declarar la operación ante Hacienda si supera ciertos límites.

En el caso de financiación bancaria, será necesario presentar garantías y cumplir con los requisitos del banco para obtener un préstamo hipotecario.

¿Se puede financiar la compra de un terreno?

- ◆ **Terrenos urbanos o urbanizables:**

Los bancos suelen conceder hipotecas con condiciones similares a las de una vivienda, aunque el porcentaje financiado suele ser menor (alrededor del **70-80%** del valor del terreno).

- ◆ **Terrenos rústicos:**

La financiación puede ser más complicada, ya que las entidades bancarias consideran que tienen **menor liquidez y mayor riesgo**. En estos casos:

- Algunos bancos pueden requerir una mayor aportación de capital propio (**50%-60% del valor del terreno**).

- Es común que los bancos ofrezcan **préstamos personales** en lugar de hipotecas.
- Los intereses y plazos suelen ser **menos favorables** que en una hipoteca convencional.

Requisitos según el tipo de comprador

- ✓ **Compradores nacionales:** No requieren trámites adicionales.
 - 🌐 **Compradores extranjeros:** Necesitan un **Número de Identificación de Extranjero (NIE)** y, preferiblemente, una cuenta bancaria en España para facilitar las transferencias y el pago de impuestos asociados.
-

6. Hablemos de dinero: ¿cuánto cuesta realmente compra un Terreno?

El coste total de la compra de un terreno no solo incluye el precio de venta, sino también una serie de impuestos y gastos administrativos que varían según la ubicación y el tipo de operación. Es recomendable calcular estos costos con antelación para evitar sorpresas financieras.

💰 **Impuestos:**

- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP):** Entre el 4% y el 10%, según la comunidad autónoma.
- **IVA e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD):**
Si el vendedor es una empresa, se aplica un 21% de IVA y entre 0,5% y 1,5% de IAJD.
Si el vendedor es un particular, no se aplica IVA, y sí se aplica el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**

📌 **Otros Gastos:**

- **Gastos notariales y registrales:**
 - Para un terreno de 50.000€, unos +- 922€
 - **Gastos de Notaría:** ~228,25 €.
 - **Gastos de Registro:** ~694,11 €
 - Y aproximadamente **1.200 €** para un terreno de **100.000€**
- **Honorarios de asesoría legal** si se contrata a un abogado especializado puede ser entre 500 y 1500€.
- **Tasas de urbanismo** o gastos adicionales en caso de trámites de recalificación del suelo.

7. El paso clave: la firma Ante Notario y el Registro de la Propiedad

Una vez acordada la compraventa, ambas partes deben acudir al notario para **firmar la escritura pública**.

El notario certificará que todo está en orden legalmente y que no existen cargas ocultas sobre el terreno.

Además, en esta fase se abonarán los impuestos correspondientes y los gastos notariales.



Pasos clave:

1. **Firma de la Escritura Pública:** Se realiza ante notario, quien verifica la legalidad de la transacción y deja constancia de los términos pactados.
2. **Inscripción en el Registro de la Propiedad:** Este paso es crucial para garantizar la seguridad jurídica del comprador y para que la propiedad quede oficialmente registrada a su nombre.

La firma de la Escritura Pública ante notario garantiza la legalidad de la transacción.

Inscribir la propiedad en el Registro de la Propiedad protege tus derechos como comprador.

Conclusión

Esperamos que esta guía te haya aclarado todas las dudas y te ayude a encontrar el terreno ideal para tu proyecto de autoconstrucción. Con la información correcta y los pasos adecuados, comprar un terreno puede ser un proceso sencillo y sin complicaciones.



¡Mucho ánimo y éxito en tu búsqueda del terreno perfecto para tu hogar soñado!

