

Compraventa de vivienda de segunda mano: información y derechos

De manera general, se considera vivienda de segunda mano aquella que no se adquiere directamente a la persona promotora en su primera transmisión, sino que ha tenido uno o varios propietarios anteriores. Este tipo de compraventa se realiza habitualmente entre particulares o a través de intermediación, y se rige principalmente por las normas del Código Civil.

Comprar una vivienda de segunda mano es una decisión económica relevante que implica compromisos a largo plazo. Antes de formalizar la compra, es importante conocer la situación del inmueble y los derechos que te amparan como persona consumidora.

Idea clave

Una revisión completa de la vivienda —jurídica y material— permite tomar decisiones informadas y con mayor seguridad.

Información previa antes de comprar

Antes de adquirir una vivienda de segunda mano, conviene reunir información suficiente sobre su situación jurídica, económica y urbanística.

- En primer lugar, resulta recomendable **solicitar una nota simple en el Registro de la Propiedad**, que permite comprobar quién es la persona propietaria y si existen cargas, como hipotecas, embargos o servidumbres. Esta información es relevante, ya que dichas cargas pueden cancelarse antes de la firma o tenerse en cuenta en el precio.
 - También es importante conocer la situación de la vivienda respecto a la comunidad de propietarios. **La persona vendedora debe aportar un certificado de estar al corriente de pago**, puesto que la vivienda **responde de los gastos del año en curso y de los tres años naturales anteriores**.
-

- Además, es útil informarse sobre **el estado del edificio**. Saber si se han pasado las inspecciones técnicas obligatorias (ITE o IEE), si hay obras aprobadas o previstas o cuál es la situación económica de la comunidad permite anticipar posibles gastos.
 - Por otro lado, especialmente **en viviendas antiguas**, conviene **comprobar la situación urbanística en el Ayuntamiento** para asegurarse de que no existen expedientes de ruina ni actuaciones que puedan afectar al inmueble.
 - Por último, la persona vendedora debe facilitar el **certificado de eficiencia energética**, que informa sobre el consumo de energía y la calificación de la vivienda.
-

Revisión del estado de la vivienda

Junto a la información jurídica, es esencial conocer el estado real de la vivienda. Una visita detallada permite valorar aspectos como el estado de paredes, suelos e instalaciones, así como detectar posibles humedades o defectos.

En algunos casos, puede ser recomendable contar con asesoramiento técnico, especialmente cuando la vivienda tiene cierta antigüedad o presenta elementos que requieren una valoración más especializada.

Contrato privado y entrega de señal

En muchas compraventas se firma un contrato privado antes de acudir a notaría. Este documento debe recoger de forma clara los elementos esenciales de la operación:

- identificación de las partes
 - descripción de la vivienda
 - precio total
 - forma de pago
 - plazo para otorgar la escritura.
-

Si se entrega una cantidad como señal, es importante que el contrato establezca qué ocurre en caso de que la compraventa no llegue a formalizarse. Por ejemplo, puede preverse la devolución de las cantidades si no se obtiene financiación.

Asimismo, es recomendable dejar constancia del estado de la vivienda en ese momento, incluyendo cuestiones prácticas como la lectura de contadores o la situación de los suministros.

Escritura pública y registro

Aunque la compraventa puede realizarse mediante documento privado, la firma de la escritura pública ante notario aporta mayor seguridad jurídica a la operación.

Tras la firma, **la inscripción en el Registro de la Propiedad permite proteger el derecho de la persona compradora frente a terceros**. Además, la normativa reconoce su derecho a elegir libremente notario.

Financiación hipotecaria

Cuando la compra se financia mediante un préstamo hipotecario, la normativa establece medidas para garantizar la transparencia.

La entidad financiera debe facilitar, antes de la firma:

- la **FEIN** (Ficha Europea de Información Normalizada), que recoge las condiciones del préstamo, y
- la **FiAE** (Ficha de Advertencias Estandarizadas), que informa sobre sus principales riesgos.

Esta documentación permite comparar ofertas y adoptar una decisión informada.

Gastos e impuestos

La compraventa de una vivienda de segunda mano conlleva una serie de gastos que conviene conocer previamente.

Con carácter general, **la persona compradora** debe asumir el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), así como los gastos de notaría, registro y, en su caso, tasación si existe financiación hipotecaria.

En la Comunidad de Madrid, el tipo general del ITP es del 6%, aunque pueden existir bonificaciones en determinados supuestos, como, por ejemplo, en caso de familia numerosa.

Por su parte, corresponde a **la persona vendedora** el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), salvo pacto en contrario. Este impuesto solo se exige cuando existe un incremento real del valor del terreno.

Garantías y reclamaciones

Tras la compra, pueden surgir problemas relacionados con el estado de la vivienda. En estos casos, **el Código Civil reconoce la posibilidad de reclamar por vicios ocultos**, es decir, defectos que no eran visibles en el momento de la compra y que afectan al uso del inmueble.

El plazo general para ejercer esta acción es de **seis meses desde la entrega**. Este plazo tiene carácter de caducidad, por lo que es importante actuar dentro del mismo.

En función de la situación, puede solicitarse la resolución del contrato o una reducción del precio.

Ante cualquier incidencia, es recomendable dirigirse en primer lugar a la persona vendedora para intentar una solución. Si no se alcanza un acuerdo, puede acudir a la vía judicial.

Ejemplo práctico

Una persona adquiere una vivienda tras varias visitas sin detectar problemas aparentes. Tiempo después, aparecen filtraciones que no eran visibles en el momento de la compra.

Si se acredita que estos defectos existían con anterioridad y no podían detectarse de forma razonable, la persona compradora podrá reclamar por vicios ocultos dentro del plazo legal.

Conviene tener en cuenta

- Revisar la información registral es un paso esencial antes de comprar
-

- Solicitar el certificado de la comunidad evita asumir deudas
 - El certificado energético debe entregarse obligatoriamente
 - Conocer los gastos permite planificar la operación
 - Analizar el estado de la vivienda ayuda a prevenir problemas posteriores.
-

Preguntas frecuentes

¿Es obligatorio firmar ante notario?

No es obligatorio, pero sí recomendable para dotar de mayor seguridad jurídica a la compraventa.

¿Quién paga la plusvalía municipal?

Con carácter general, corresponde a la persona vendedora, salvo pacto en contrario.

¿Puedo reclamar por defectos tras la compra?

Sí, cuando se trate de vicios ocultos y se reclame dentro del plazo de seis meses desde la entrega.

¿Es obligatorio el certificado energético?

Sí, debe entregarse antes de formalizar la compraventa.

¿Qué ocurre si la vivienda tiene deudas con la comunidad?

La vivienda responde de determinadas deudas, por lo que es importante disponer del certificado correspondiente.

Normativa de aplicación

- [Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias](#)
-

- [Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas](#)
- [Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios](#)
- [Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil](#) (arts. 1445 y ss. y 1484 y ss.)
- [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal](#)
- [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#)

Temas relacionados

- Compra de vivienda nueva
 - Hipotecas y crédito inmobiliario
 - Comunidad de propietarios
 - Reclamaciones en consumo
-

Cierre

Contar con información clara y revisar los aspectos clave antes de comprar permite tomar decisiones con tranquilidad y ejercer adecuadamente los derechos como consumidor.

Fecha de publicación: mayo de 2026.
