

Antes de comprar un terreno

Un terreno parece sencillo, pero concentra muchas de las dificultades más frecuentes: linderos imprecisos, títulos sin deslinde, accesos inciertos o limitaciones de uso. Esta lista le ayuda a revisar lo esencial antes de comprometerse. No sustituye la revisión de su expediente por profesionales habilitados.

Actualizado el 4 de octubre de 2026

Título y situación jurídica

- Obtener una copia del certificado de título y verificar que el propietario inscrito coincida con el vendedor.
- Determinar si el terreno está deslindado, con su propia designación catastral, o si se trata de una constancia anotada.
- Solicitar una certificación de estado jurídico reciente al Registro de Títulos.
- Revisar si constan hipotecas, oposiciones, litis u otras anotaciones, y acordar por escrito cómo se levantarán.
- Si el vendedor es una sociedad o una sucesión, verificar con su abogado quién puede firmar la venta.

Linderos y mensura

- Pedir el plano de mensura aprobado y compararlo con el terreno que se le muestra.
- Encargar a un agrimensor independiente la ubicación de los hitos y de los linderos en el terreno.
- Verificar que la superficie indicada en el título corresponda a la que se vende y a la que sirve de base al precio.
- Comprobar que no haya ocupantes, construcciones de vecinos ni invasiones en el terreno.

Acceso y entorno

- Verificar que el terreno tenga un acceso legal, por una vía pública o por una servidumbre establecida.
- Informarse sobre la disponibilidad de electricidad y agua, y sobre la solución prevista para las aguas residuales.
- Identificar si el terreno está cerca de la costa, de un río, de un humedal o de un área protegida, y verificar las limitaciones que esto implica.
- Observar la pendiente, el drenaje y las señales de inundación, en especial después de lluvias fuertes.

Uso del suelo y proyecto

- Consultar en el ayuntamiento qué usos de suelo se permiten y qué limitaciones aplican a su proyecto.
- Verificar si su proyecto podría requerir una autorización del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Si el terreno forma parte de una lotificación o urbanización, verificar que esta haya sido aprobada.
- Consultar a un arquitecto o ingeniero habilitado sobre la viabilidad de su proyecto antes de comprometerse.

Impuestos y contrato

- Pedir al vendedor una constancia de que está al día con los impuestos sobre el inmueble, como el IPI cuando aplique.
- Si el terreno no está deslindado, acordar por escrito quién realizará el deslinde, quién lo pagará y en qué momento de la operación.

- Antes de pagar cualquier depósito, incluir en la promesa de venta condiciones vinculadas al resultado de las verificaciones.
- Pagar por medios trazables, a una cuenta cuyo titular esté claramente identificado en el contrato.

Información general, que no constituye asesoría jurídica.

Solicitar una verificación: <https://terrenascheck.com/solicitud/>