Visitar una vivienda en Mallorca

Qué conviene aclarar antes de comprar

Una visita permite entender lo que una ficha no termina de explicar: cómo se relacionan los espacios, qué alcance tuvo una reforma o qué supone disponer de una terraza. También abre preguntas cuya respuesta está en la documentación de la vivienda y en las condiciones de la operación.

Hay algunas distinciones especialmente útiles cuando se comparan propiedades. Aclararlas ayuda a conocer mejor cada vivienda y a concretar una posible compra.

Los metros y lo que incluyen

La superficie útil, la construida y la construida con elementos comunes son medidas diferentes. Por eso, dos anuncios con el mismo número de metros pueden corresponder a viviendas con distinto espacio interior. Las terrazas, los porches, el garaje y el trastero también necesitan un desglose que permita entender qué se está ofreciendo.

El precio por metro cuadrado cobra sentido cuando se comparan superficies del mismo tipo. Si el anuncio, el plano y la documentación presentan cifras distintas, la aclaración debe explicar qué incluye cada una y de dónde procede. [1]

La terraza y los espacios que acompañan a la vivienda

Una terraza puede pertenecer a la vivienda o ser un elemento común de uso exclusivo. En este último caso, la vivienda tiene atribuido su disfrute, aunque el espacio siga siendo común. La diferencia importa al estudiar sus condiciones de uso y las obras que podrían realizarse. [2]

La escritura y la documentación de la comunidad ayudan a precisar ese régimen. La nota simple permite consultar la descripción de la finca, los titulares y los derechos y cargas inscritos; es un documento informativo que debe leerse junto con la información de la operación. [3]

Qué se ha reformado y qué podría cambiarse

La palabra «reformado» puede describir actuaciones muy distintas. Una cocina renovada, la sustitución de instalaciones o la reparación de una cubierta tienen alcances y costes diferentes. Conocer los trabajos realizados, su fecha y la documentación disponible permite apreciar mejor el estado del inmueble.

Si la compra depende de unir estancias, ampliar una construcción o cambiar un uso, esa posibilidad necesita estudiarse antes de incorporarla al proyecto y al presupuesto. La revisión debe contemplar la viabilidad técnica, el planeamiento y las autorizaciones que correspondan, incluidas las de la comunidad cuando resulten necesarias. [4]

En Mallorca, la cédula de habitabilidad reconoce la aptitud del inmueble para ser habitado u ocupado. Responde a una cuestión distinta de la viabilidad de una nueva reforma o ampliación. Esta diferencia merece atención en viviendas que han cambiado con los años o en fincas con varias construcciones. [5]

El estado de la vivienda y del edificio

Los acabados, las ventanas y las instalaciones aportan información sobre la vivienda. En un piso, también cuentan la cubierta, la fachada y los servicios compartidos del edificio.

Cuando una humedad, una fisura o una instalación plantean dudas relevantes, una revisión técnica puede determinar su alcance y orientar el coste de una intervención. La visita comercial permite identificar esas cuestiones; la tasación hipotecaria tiene otra finalidad: estimar el valor de la garantía para la financiación. [6]

La información de la comunidad completa esta lectura. La cuota habitual, las actas recientes y las obras acordadas permiten conocer mejor los gastos. El certificado de deudas se refiere a los pagos pendientes con la comunidad; las derramas requieren además revisar el acuerdo, sus vencimientos y el reparto que corresponda. [7]

El precio y las condiciones para comprar

Una comparación económica incluye el precio, los impuestos y gastos de adquisición y las actuaciones previstas para la vivienda. Un presupuesto de reforma definido ofrece una base distinta de una estimación inicial. Lo mismo ocurre con una derrama conocida frente a una obra que la comunidad todavía está estudiando.

La propuesta de compra debe concretar también qué se incluye, cuándo se entregará la vivienda, en qué condiciones y qué cuestiones quedan por resolver. Si la operación depende de financiación, esa circunstancia merece un tratamiento expreso en el contrato. El Banco de España recomienda pactar la recuperación de las arras si se deniega la hipoteca; esa protección no debe suponerse automática. [8]

La información reunida durante la visita y después de ella permite comparar las cualidades de cada propiedad junto con sus costes y condiciones. Una cuestión que puede aclararse con un documento, un presupuesto o una revisión profesional merece quedar resuelta antes de que determine la decisión de compra.

Para ampliar información sobre una vivienda del catálogo o concertar una visita, contacta con Gestión Inmobiliaria JMA.

Consultar el catálogo · 633 51 87 92
JMAREDEZ@GESTIONINMOBILIARIAJMA.COM

Fuentes y referencias

[1] Tinsa · Medición de superficies
[2] BOE · Resolución sobre terraza y uso exclusivo
[3] Registradores · Información registral
[4] BOE · Propiedad horizontal y facultades urbanísticas
[5] Consell de Mallorca · Habitabilidad
[6] Banco de España · Finalidad de la tasación
[7] BOE · Comunidad de propietarios
[8] Banco de España · Arras y financiación

Referencias complementarias: Ley de Suelo, artículo 12 · RICS · Referencia metodológica sobre inspecciones (Reino Unido) · Notariado · Compraventa y comunidad

Consulta y revisión editorial: 18 de octubre de 2026. Las referencias británicas se utilizan como criterio metodológico, sin trasladar sus requisitos a Mallorca.

Comparación de viviendas

Una hoja de apoyo para reunir información comparable de tres propiedades, con espacio para la fuente del dato y las cuestiones por aclarar.

Concepto	Vivienda A	Vivienda B	Vivienda C
Referencia y ubicación			
Precio y elementos incluidos			
Superficie: tipo y fuente			
Terraza y anexos: régimen de uso			
Reformas realizadas y documentación			
Actuaciones previstas y presupuesto			
Comunidad: cuota, obras y derramas			
Entrega y condiciones de compra			
Cuestiones por aclarar			

Gestión Inmobiliaria JMA

gestioninmobiliariajma.com/propiedades/ · 633 51 87 92
JMAREDEZ@GESTIONINMOBILIARIAJMA.COM