

Antes de comprar un apartamento

Comprar un apartamento implica también formar parte de un condominio, con sus reglas, sus cuotas y su administración. Esta lista le ayuda a preparar las preguntas adecuadas, ya se trate de una unidad terminada o de un proyecto en construcción. No sustituye la revisión de su expediente por profesionales habilitados.

Actualizado el 4 de octubre de 2026

Título de la unidad

- Obtener una copia del certificado de título de la unidad y verificar que el propietario inscrito coincida con el vendedor.
- Verificar que el edificio esté sometido a un régimen de condominio registrado y que la unidad tenga su propio título.
- Solicitar una certificación de estado jurídico reciente de la unidad.
- Revisar si constan hipotecas, incluida una posible hipoteca del promotor sobre el edificio, oposiciones o litis.

Condominio y reglamento

- Obtener el reglamento de condominio y leer las reglas sobre alquiler de corta estancia, obras, mascotas y uso de las áreas comunes.
- Identificar al administrador y verificar que la asamblea de propietarios se reúna con regularidad.
- Pedir las actas de las últimas asambleas para conocer las obras previstas, los conflictos o las decisiones pendientes.
- Confirmar qué elementos son privados (parqueo, depósito, terraza) y cuáles son comunes, según los planos del régimen.

Cuotas y finanzas

- Preguntar el monto de la cuota de mantenimiento y qué gastos cubre.
- Obtener de la administración una constancia de que el vendedor está al día con sus cuotas.
- Preguntar si existe un fondo de reserva y si hay cuotas extraordinarias aprobadas o previstas.
- Revisar el último presupuesto y las cuentas del condominio.

Edificio y unidad

- Encargar una inspección de la unidad: humedad, filtraciones, fisuras, ventanas, electricidad y plomería.
- Observar el estado de las áreas comunes: fachada, techo, piscina, ascensores, planta eléctrica y cisternas.
- Pedir la licencia de construcción del edificio y verificar que los niveles construidos correspondan a lo aprobado.

Proyecto en construcción

- Verificar la identidad jurídica del promotor y su derecho sobre el terreno del proyecto.
- Si se anuncia una clasificación Confotur, pedir el documento y confirmar con su abogado que la unidad está cubierta.
- Asegurarse de que el contrato describa la unidad, las terminaciones, las condiciones de entrega y las consecuencias de un retraso.
- Vincular los pagos al avance real de la obra, verificado por un profesional independiente.

Contrato y pago

- 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 del vendedor o del promotor identificada en el contrato.
- Pedir a su abogado una estimación de los impuestos y gastos de la compra, así como de los pasos para inscribir la transferencia.

Información general, que no constituye asesoría jurídica.

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