

Antes de comprar una casa

Esta lista reúne los puntos que conviene revisar antes de comprometerse a comprar una casa en Las Terrenas o en otra zona de la República Dominicana. Es una guía general: no sustituye la revisión de su expediente por profesionales habilitados, que son los únicos que pueden confirmar la situación del inmueble.

Actualizado el 4 de octubre de 2026

Título y propiedad

- Obtener una copia del certificado de título y verificar que el propietario inscrito coincida con el vendedor y con sus documentos de identidad.
- Confirmar si el documento es un certificado de título de una parcela deslindada o 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 antes de la venta.
- Si el vendedor es una sociedad, una sucesión o varias personas, verificar con su abogado quién está facultado para firmar y qué consentimientos se necesitan.

Terreno y linderos

- Comparar la designación catastral y la superficie que figuran en el título con el plano y con el terreno que se visita.
- Encargar a un agrimensor habilitado la verificación en el terreno de los linderos y de las cercas.
- Confirmar que el acceso a la propiedad se haga por una vía pública o por una servidumbre debidamente establecida.
- Si la casa está cerca del mar o de un río, verificar que ni el terreno ni las construcciones invadan el dominio público.

Permisos y construcción

- Pedir la licencia de construcción y los planos aprobados, y compararlos con la casa construida.
- Identificar las ampliaciones, piscinas o anexos construidos después de la licencia y preguntar si fueron regularizados.
- Verificar que el uso de suelo permita el uso previsto, en particular si piensa alquilar la casa.

Estado técnico

- Encargar una inspección técnica a un ingeniero o arquitecto habilitado: estructura, fisuras, humedad y corrosión de las armaduras.
- Revisar el techo, la impermeabilización y el drenaje de las aguas de lluvia.
- Revisar la instalación eléctrica, el suministro de agua y el sistema de aguas residuales.
- Buscar señales de comején u otras plagas en la madera y en las estructuras.

Impuestos y cargos

- Pedir al vendedor una constancia de que está al día con el IPI, cuando este impuesto aplique.
- Verificar que no haya facturas pendientes de electricidad, agua o recogida de basura, ni cuotas pendientes si la casa está en un residencial.
- Pedir a su abogado una estimación del impuesto de transferencia y de los gastos de cierre antes de firmar.

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 cuyo titular esté claramente identificado en el contrato.
- Confirmar con su abogado quién legalizará las firmas y cómo se inscribirá la transferencia en el Registro de Títulos.
- Si compra como extranjero, pedir a su abogado que confirme los trámites aplicables a su situación.

Información general, que no constituye asesoría jurídica.

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