Compra de casa en Tijuana sin riesgos

25 puntos que debes revisar antes de firmar

Comprar una casa o un terreno en Tijuana es una de las decisiones más importantes de tu vida. Estos 25 puntos te ayudan a detectar riesgos antes de firmar. No sustituyen la revisión de un abogado, pero te dan una guía clara para preguntar lo correcto y no firmar a ciegas.

1. Antes de ofertar

- ☐ **1.** Confirma que quien vende es el dueño en la escritura (folio real).
- ☐ **2.** Pide la constancia de libertad de gravamen (CLG) actualizada.
- ☐ **3.** Revisa el Registro Público de la Propiedad: hipotecas, embargos y litigios.
- ☐ **4.** Verifica el pago del predial y los adeudos de agua, luz y gas.
- ☐ **5.** Comprueba el uso de suelo (habitacional, comercial o mixto).
- ☐ **6.** Confirma medidas y linderos con plano o levantamiento.
- ☐ **7.** Revisa si hay construcciones sin regularizar o ampliaciones.
- ☐ **8.** Verifica que no sea terreno ejidal o comunal sin regularizar.
- ☐ **9.** Confirma que no haya invasores, posesionarios o inquilinos.
- ☐ **10.** Revisa el régimen de propiedad en condominio (cuotas y reglamento).

2. Documentos del vendedor

- ☐ **11.** Identificación oficial vigente del vendedor.
- ☐ **12.** Poder notarial si firma un representante o apoderado.
- ☐ **13.** Estado civil y régimen patrimonial (consentimiento del cónyuge).
- ☐ **14.** Testamento o juicio sucesorio si el titular falleció.
- ☐ **15.** Liberación de gravámenes antes de la firma.

3. Contrato

- ☐ **16.** Contrato de compraventa por escrito, con penalidades claras.
- ☐ **17.** Enganche, forma y calendario de pago.
- ☐ **18.** Fecha de entrega y condiciones del inmueble.
- ☐ **19.** Cláusula de saneamiento (el vendedor responde por vicios ocultos).
- ☐ **20.** Quién paga ISAI, notario, registro y gastos de cierre.

4. Cierre y escrituración

- ☐ **21.** Elige notario público: no dejes que lo imponga el vendedor.
- ☐ **22.** Fideicomiso si el comprador es extranjero (zona restringida).
- ☐ **23.** CLG definitiva antes de firmar la escritura.

- ☐ **24.** Inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad.
- ☐ **25.** Cambio de nombre en predial y servicios.

Banderas rojas: no firmes si ves esto

- ✕ Precio muy por debajo del mercado.
- ✕ Vendedor apurado o que evita al notario.
- ✕ Papeles solo en copia o “se los entrego después”.
- ✕ Terreno ejidal vendido como propiedad privada.
- ✕ “Contrato privado” sin notario para evadir impuestos.
- ✕ Piden anticipos antes de mostrar la CLG.
- ✕ El vendedor no es el titular o no tiene poder notarial.

¿Vas a comprar una casa o un terreno en Tijuana?

En ZEPEDA GONZALEZ ABOGADOS revisamos tus documentos antes de que firmes. Atención 24 horas.
WhatsApp +52 664 342 8780 · info@zgabogadosmx.com · zgabogadosmx.com

Este checklist es informativo y no sustituye la asesoría legal personalizada. Cada operación requiere revisión documental específica.