milele

ANTES DE QUE SE MUEVA UN PESO

Lista de verificación del comprador

Dieciséis puntos que deben estar verificados — por escrito — antes de que salga dinero de tu cuenta. Pide cada uno a quien te vende.

PROPIEDAD _____ FECHA _____

01

El vendedor

- [ ] Quien firma es el dueño que aparece en el Registro Público — o tiene un poder válido y específico.
- [ ] Si el vendedor está casado, el cónyuge consiente cuando el régimen matrimonial lo exige.
- [ ] Si el vendedor es una sociedad, su representante tiene facultades inscritas para vender.
- [ ] Si el vendedor heredó, la sucesión está concluida e inscrita.

02

La tierra

- [ ] Existe título privado inscrito — no una constancia de posesión, una cesión ejidal ni un "título en trámite".
- [ ] Se rastreó el origen de la tierra; si fue ejidal, se adoptó el dominio pleno, el título está inscrito en el Registro Público y la primera venta respetó el derecho del tanto (Ley Agraria, art. 84).
- [ ] Un certificado vigente muestra que no hay gravámenes, embargos ni juicios.
- [ ] Linderos y superficie de la escritura coinciden con lo que se vende; la zona federal marítimo terrestre (20 metros) queda fuera, o está concesionada.

03

La construcción

- [ ] El régimen de condominio está inscrito y la unidad existe como inmueble independiente.
- [ ] Los permisos de uso de suelo y de construcción se expidieron — y cubren lo que realmente se construyó.
- [ ] Predial, agua y cuotas de mantenimiento constan como pagados.
- [ ] El reglamento permite lo que planeas: rentas, remodelaciones, mascotas.

04

La operación

- [ ] Tu anticipo es reembolsable si la verificación falla, y el contrato lo dice.
- [ ] La escritura asentará el precio real.
- [ ] Tienes por escrito un estimado de los gastos de cierre y de la cuota anual del fideicomiso.
- [ ] Tu fideicomiso designa fideicomisarios sustitutos.

CÓMO USARLA

- Pide el documento detrás de cada respuesta.
- "En trámite" cuenta como no.
- Un solo punto sin resolver basta para detenerte.

Información general, no asesoría legal sobre una propiedad específica. © 2026 Milele