

ESPAÑA

TÚ DECIDES AQUÍ

ECUADOR

FIRMAMOS ALLÁ

7

Los 7 errores al comprar una casa en Ecuador desde España

Y cómo evitarlos para comprar a distancia con la misma seguridad jurídica que si estuvieras allá. Los casos que más dinero cuestan, explicados por un abogado.

- ✓ Cómo detectar propiedades con deudas o sin escritura
- ✓ El error más caro: enviar dinero sin trazabilidad
- ✓ Qué debe incluir (siempre) un poder notarial
- ✓ Checklist final: 12 comprobaciones antes de firmar

ANTES DE EMPEZAR

Comprar a 9.000 km es posible. Comprar a ciegas, no.

Cada año, miles de familias ecuatorianas residentes en España compran vivienda en Ecuador: para el regreso, para sus padres o como inversión. La mayoría de las operaciones salen bien. Pero las que salen mal, salen **muy mal**: dinero enviado que desaparece, casas con deudas ocultas o escrituras que nunca llegan a inscribirse.

Esta guía recoge los 7 errores que más dinero cuestan a quienes compran a distancia. Todos son evitables. Ninguno depende de la suerte: dependen de hacer **las comprobaciones correctas, en el orden correcto, antes de pagar**.

Qué encontrarás en esta guía

- 1** Pagar (o reservar) sin ver el certificado de gravámenes
 - 2** No comprobar que quien vende es el titular real
 - 3** Enviar el dinero sin trazabilidad bancaria
 - 4** Firmar un poder notarial genérico o mal apostillado
 - 5** Olvidar el impuesto predial y las deudas de servicios
 - 6** Comprar terreno sin verificar linderos ni urbanismo
 - 7** Dar por terminada la compra en la firma (sin inscribir)
- +** Checklist: 12 comprobaciones antes de firmar

1

Pagar (o reservar) sin ver el certificado de gravámenes

El certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad es la **radiografía legal del inmueble**: dice quién es el dueño real y si la propiedad tiene hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar o juicios pendientes. Es un documento oficial, barato y rápido de obtener.

El error clásico: entregar una reserva «para que no se la lleve otro» confiando en fotos, en el familiar que la vio o en la palabra del vendedor. Si después aparece un embargo, recuperar esa señal desde España es una batalla cuesta arriba.

✓ CÓMO EVITARLO

Regla de oro: ni un dólar antes del certificado de gravámenes actualizado (emitido hace días, no meses) y revisado por un abogado. Si el vendedor pone pegos a mostrarlo, esa es toda la información que necesitas.

2

No comprobar que quien vende es el titular real

En compras a distancia es habitual tratar con «el sobrino que gestiona la venta», «el apoderado» o alguien que dice representar a los herederos. A veces es verdad. Otras veces la propiedad está a nombre de una persona fallecida sin herencia tramitada, de varios hermanos que no están todos de acuerdo, o de un tercero que no ha autorizado nada.

✓ CÓMO EVITARLO

Contrastar la cédula del vendedor con la titularidad registral. Si vende un apoderado, exigir el poder y verificar que está **vigente** y que faculta expresamente para vender **ese** inmueble. Si hay herencia de por medio, la posesión efectiva debe estar inscrita antes de firmar.

3

Enviar el dinero sin trazabilidad bancaria

Es el error más caro y el más difícil de reparar: enviar el dinero por remesadoras en varios envíos pequeños, en efectivo con un familiar que viaja, o a la cuenta personal de un intermediario «de confianza». Si algo sale mal, **no hay forma de acreditar qué pagaste, a quién ni por qué concepto**.

Además, la trazabilidad no es solo protección: la notaría exige justificar el origen y el medio de pago, y una transferencia bancaria documentada es tu mejor prueba en cualquier reclamación futura.

⚠ SEÑAL DE ALARMA

Cualquier vendedor o intermediario que te pida pagos fraccionados por remesadora, en efectivo o a cuentas de terceros distintos del titular. Una compraventa seria se paga con **transferencia identificable, contra documento firmado**.

4

Firmar un poder notarial genérico (o mal apostillado)

El poder notarial es la herramienta que te permite comprar sin viajar: alguien firma en Ecuador en tu nombre. Pero un poder demasiado amplio es **un cheque en blanco**, y un poder mal otorgado o sin apostilla simplemente no sirve y bloquea la operación durante semanas.

✓ CÓMO EVITARLO

El poder debe ser **específico**: identificar el inmueble, el precio máximo y las facultades exactas (firmar escritura, pagar, inscribir). Puede otorgarse ante notario español con apostilla de La Haya o directamente en el consulado de Ecuador en España. Y el apoderado debe ser alguien con responsabilidad profesional, no «un conocido».

5

Olvidar el impuesto predial y las deudas de servicios

Las deudas de impuesto predial, expensas de condominio (alícuotas), agua o luz **siguen a la propiedad, no al antiguo dueño**. Comprar sin comprobar que todo está al día significa heredar deudas de años; y en el caso del predial, no podrás ni inscribir la transferencia hasta ponerlo al corriente.

✓ CÓMO EVITARLO

Exigir el certificado de no adeudar del municipio, el comprobante del predial del año en curso y, en departamentos, un certificado de la administración de que no hay alícuotas pendientes. Todo **antes de la firma**, y descontando del precio cualquier deuda existente.

6

Comprar terreno sin verificar linderos ni situación urbanística

Los terrenos concentran los peores casos: superficies reales que no coinciden con la escritura, linderos en disputa con el vecino, terrenos en zonas de riesgo o de protección donde no se puede construir, y lotizaciones informales sin aprobación municipal que **nunca podrán escriturarse individualmente**.

✓ CÓMO EVITARLO

Contrastar la escritura con el certificado del catastro municipal, pedir el informe de regulación urbana (para saber qué se puede construir) y, en compras importantes, un levantamiento topográfico. Si es una lotización, verificar que está **legalmente aprobada e inscrita**.

7

Dar por terminada la compra en la firma (sin inscribir)

En Ecuador, la propiedad no se transfiere con la firma ante notario: se transfiere con la **inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad**. Hay compradores que pagaron, firmaron, celebraron... y años después descubren que la escritura nunca se inscribió y el inmueble sigue a nombre del vendedor, que entretanto pudo hipotecarlo o volver a venderlo.

✓ CÓMO EVITARLO

La operación termina cuando tienes en la mano la **escritura inscrita** y un certificado de gravámenes actualizado donde el titular eres tú. Ese es el documento que debes exigir y guardar, junto con el nuevo predial a tu nombre.

HERRAMIENTA PRÁCTICA

Checklist: 12 comprobaciones antes de firmar

Imprime esta página o guárdala en el móvil. Si no puedes marcar las 12 casillas, la operación no está lista para firmarse.

Antes de entregar un solo dólar

Comprobaciones 1-5 · fase de verificación

- ☐ **Certificado de gravámenes** actualizado (menos de 30 días) y sin hipotecas, embargos ni prohibiciones.
- ☐ **Titularidad verificada:** la cédula del vendedor coincide con el titular registral (o su poder es vigente y específico).
- ☐ **Herencias resueltas:** si el titular falleció, la posesión efectiva está inscrita a favor de quienes venden.
- ☐ **Predial al día** y certificado municipal de no adeudar obtenidos.
- ☐ **Alícuotas/expensas al día** certificadas por la administración (en departamentos y conjuntos).

Antes de firmar la escritura

Comprobaciones 6-9 · fase de formalización

- ☐ **Contrato de promesa** (si lo hay) elevado a escritura pública y revisado por abogado.
- ☐ **Poder específico** otorgado y apostillado (o consular): inmueble, precio máximo y facultades exactas.
- ☐ **Minuta de compraventa revisada:** precio, forma de pago, entrega y saneamiento correctamente reflejados.
- ☐ **Pago por transferencia bancaria trazable** al titular (nunca efectivo ni cuentas de terceros).

Después de la firma

Comprobaciones 10–12 · fase de cierre

- ☐ **Escritura inscrita** en el Registro de la Propiedad (no basta la firma ante notario).
- ☐ **Certificado de gravámenes posterior a la inscripción** donde ya constas tú como titular.
- ☐ **Predial y servicios cambiados a tu nombre**, y expediente completo archivado (escritura, pagos, certificados).

¿Quieres comprar sin cometer ninguno de estos errores?

En **Tu Casa en Ecuador** hacemos todas estas comprobaciones por ti: un **abogado colegiado en España** dirige la operación y nuestra oficina de Guayaquil ejecuta sobre el terreno. Tú decides desde España; nosotros verificamos, firmamos e inscribimos en tu nombre — con hoja de encargo, factura y seguro de responsabilidad civil profesional.

Verificación Legal Exprés

Ya encontraste la casa: la revisamos entera antes de que pagues. Desde 390 € + IVA.

Compra Representada

Servicio completo, de la búsqueda a las llaves. 490 € + 2% del precio (mín. 1.500 €).

Compra + Financiación

Con estudio hipotecario en bancos de España y Ecuador. Presupuesto a medida.

Pide tu **estudio gratuito**: te decimos si tu compra es viable, qué costaría de verdad y cuál sería el siguiente paso. Sin compromiso.

WhatsApp (+34) 621 21 31 50

tucasaenecuador.es/consulta · manuel@tucasaenecuador.es · Gijón · Madrid · Guayaquil

Esta guía tiene carácter informativo y divulgativo y no constituye asesoramiento jurídico sobre un caso concreto; cada operación requiere el análisis individualizado de su documentación. Los servicios profesionales de naturaleza jurídica se contratan directamente con abogado colegiado mediante hoja de encargo. Sitio web gestionado por Elite Enterprise Solutions LLC (Arventra). Tarifas orientativas, impuestos no incluidos. © 2026 Tu Casa en Ecuador · un servicio de LATAMservices.es.