01 / CLARIDAD ANTES DE DECIDIR

Propiedades y familia a la distancia

Preguntas para preparar una compra, venta, herencia o conversación sobre testamento.

Una propiedad puede reunir recuerdos familiares, decisiones económicas y asuntos jurídicos. Esta guía ayuda a separar lo que sabe, lo que necesita comprobar y lo que conviene preguntar antes de asumir compromisos.

Mi situación	La conversación que necesito iniciar
Quiero comprar	Qué información debe revisarse sobre el inmueble, la titularidad y la operación.
Quiero vender	Quiénes deben intervenir, qué antecedentes existen y qué pasos faltan.
Hay una herencia	Qué se conoce de la sucesión y cómo se relaciona con la propiedad.
Quiero planificar	Qué decisiones deseo organizar y cómo revisar un testamento para El Salvador.

La propiedad o situación que quiero revisar:

Mi objetivo, explicado en una frase:

No use esta hoja para firmar acuerdos, repartir una herencia o expresar un testamento. Sirve para preparar la revisión profesional de su situación.

02 / INFORMACIÓN QUE SE COMPLEMENTA

Conocer el inmueble requiere varias miradas

Separe los documentos registrales, la situación física y los acuerdos entre personas.

Información	Qué aporta a la conversación
Certificación literal	El CNR la describe como una copia íntegra certificada de un documento registral. Pregunte cuál antecedente necesita revisar. [1]
Certificación extractada	El CNR la describe como información resumida de titulares, gravámenes o documentos en trámite de un inmueble inscrito. [1]
Situación física y ocupación	Ubicación, uso, acceso, personas que ocupan el inmueble y diferencias que usted haya observado.
Acuerdos y antecedentes familiares	Quién afirma tener derechos, qué se ha conversado y qué documentación existe para revisarlo.

Pida una revisión con una pregunta concreta

En lugar de preguntar solo “¿está todo bien?”, explique qué decisión desea tomar. Un resumen registral no responde por sí solo todas las dudas físicas, familiares o contractuales de una operación.

- ☐ Anote la matrícula o referencia si la conoce y la fecha de los documentos disponibles.
- ☐ Mencione copropiedad, hipoteca, ocupación, herencia o discrepancias conocidas desde el principio.
- ☐ Si perdió una escritura, consulte las vías oficiales para obtener información o copias; el CNR y la CSJ publican servicios relacionados. [2, 3]

La información que todavía debo comprobar:

03 / COMPRAR O VENDER

Aclare el camino completo

Use esta lista antes de convertir una conversación en un compromiso.

- ☐ ¿Quién aparece como titular y quiénes deben intervenir en la operación?
- ☐ ¿La descripción y referencia del inmueble corresponden a lo que se ofrece?
- ☐ ¿Hay cargas, documentos en trámite u otras circunstancias que necesitan revisión?
- ☐ ¿Qué condiciones se han hablado sobre precio, pagos, entrega y fechas?
- ☐ ¿Se necesita representación? ¿Qué facultades debe revisar el profesional?
- ☐ ¿Qué incluye el encargo después de la firma y quién atenderá observaciones?
- ☐ ¿Qué constancia permitirá conocer el resultado del seguimiento registral?

Tema por confirmar	Quién lo aclarará	Respuesta o pendiente
Titularidad e intervención	_____	_____
Condiciones de la operación	_____	_____
Representación	_____	_____
Seguimiento posterior	_____	_____

Si recibe presión para decidir sin entender un documento o sin poder verificar información, pida tiempo para aclararlo con el profesional que le asesora. Esta guía no recomienda una inversión ni determina el valor de un inmueble.

04 / HERENCIAS Y PLANIFICACIÓN

La familia también necesita información clara

Prepare antecedentes sin dar por resuelta la situación jurídica.

Cuando existe una herencia

- ☐ Anote la relación con la persona fallecida y qué documentos de la familia están disponibles.
- ☐ Indique si conoce un testamento, un trámite iniciado, una resolución o una inscripción.
- ☐ Mencione a otras personas interesadas y cualquier desacuerdo conocido.
- ☐ Prepare una lista inicial de bienes y obligaciones conocidos, sin asignar todavía porcentajes o derechos.

Cuando desea conversar sobre un testamento

- ☐ Explique qué bienes en El Salvador quiere considerar y qué decisiones desea ordenar.
- ☐ Informe de documentos anteriores y de bienes o planificación en otro país, para revisar su coordinación.
- ☐ Pregunte cómo se formalizaría su voluntad y qué información falta para preparar la cita.

> **Dos preguntas que no deben quedar mezcladas**
>
> ¿Qué derechos o gestiones deben revisarse en una herencia ya abierta? ¿Qué decisiones deseo planificar para el futuro? Son conversaciones diferentes y pueden necesitar documentos distintos.

Lo que la familia sabe / lo que necesita confirmar:

05 / PREPARAR LA REVISIÓN

Convierta la duda en un próximo paso

Seleccione una pregunta y un documento disponible para comenzar.

Mi pregunta prioritaria para el profesional:

Documento o información que tengo / lo que me falta:

Fuentes oficiales para verificar

Consultadas el 14 de noviembre de 2026. Revise los requisitos y avisos directamente antes de actuar. Los enlaces son clicables en la versión digital.

[1] CNR - Servicios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
https://www.cnr.gob.sv/servicios/detalle-de-servicios-del-registro-de-la-propiedad-raiz-e-hipotecas/

[2] CNR - Preguntas frecuentes
https://www.cnr.gob.sv/preguntas-frecuentes/

[3] CSJ - Sección del Notariado: servicios y procedimientos
https://www.csj.gob.sv/seccion-del-notariado-servicios-y-procedimientos/

Guía de preguntas y preparación. No determina titularidad, derechos hereditarios, impuestos, validez de un testamento o conveniencia económica de una operación.

¿Desea conversar sobre su asunto en El Salvador?

Licenciada Amaya · Notarios.sv
notarios.sv · (773) 372-0075 · cdequijada@gmail.com
Puede iniciar su consulta sin llenar un formulario. Citas en Morton Grove o visitas y horarios especiales, previa coordinación.

Servicios relativos al derecho salvadoreño. Servicio privado, independiente del Gobierno y los consulados. Esta guía no ofrece asesoría legal o migratoria de Estados Unidos.