



TURQUOISE REALTY CURAÇAO | EDICIÓN 2026

Comprar una propiedad en Curazao

La guía del comprador: pasos, gastos, financiación, alquiler y los barrios más populares.

1. El proceso de compra

Comprar una casa en Curazao es más sencillo de lo que muchos imaginan. El proceso está claramente regulado, cada traspaso pasa por un notario independiente y casi todo puede hacerse desde donde usted esté. Así funciona, paso a paso.

1. Encontrar la propiedad adecuada

Explore las propiedades, vea los recorridos en video y cuéntenos qué es importante para usted.

Organizamos visitas presenciales o por video y compartimos todo lo que sabemos de la propiedad y del barrio.

2. Presentar una oferta

Cuando encuentre la indicada, le ayudamos a definir una oferta realista y negociamos en su nombre hasta acordar precio y condiciones.

3. Firmar el contrato de compraventa

El contrato fija el precio, las condiciones (por ejemplo, la financiación) y la fecha de traspaso. Un depósito, normalmente de alrededor del 10%, se ingresa en la cuenta de garantía del notario.

4. El notario hace las verificaciones

El notario comprueba la titularidad, las hipotecas y cualquier restricción en el registro de la propiedad, y prepara la escritura de traspaso.

5. Traspaso y llaves

En la fecha acordada firma la escritura, en persona o mediante un poder. El notario paga al vendedor y le inscribe como nuevo propietario. Las llaves son suyas.

2. Gastos de compra

Casi todas las propiedades en Curazao se venden 'kosten koper': el comprador paga los gastos del traspaso además del precio. Ejemplo para un precio de compra de XCG 500.000, al contado:

Impuesto de transferencia (4%)	XCG 20.000
Honorarios notariales (estimación, aprox. 1,1%)	XCG 5.500
Gastos de oficina del notario (8,5% de los honorarios)	XCG 468
Impuesto sobre ventas (6% sobre honorarios y gastos)	XCG 358
Registro de la propiedad y timbres (aprox.)	XCG 910
Total estimado	XCG 27,236 (5,4%)

Con hipoteca se añade una escritura de hipoteca: 0,4% de timbre, gastos de registro y sus propios honorarios. Calcule su situación con nuestra calculadora en línea:

turquoise-realty.com/es/calculadora-gastos-compra.html

3. Pleno dominio o erfpacht

Al mirar casas en venta en Curazao, pronto verá dos palabras junto al precio: eigendom o erfpacht. Indican quién es el dueño del terreno donde está la casa, y marcan una diferencia real en el precio, los gastos anuales y sus planes de futuro. Esto es lo que significa cada una, en palabras sencillas.

Pleno dominio (eigendom): la casa y el terreno son suyos

Con pleno dominio, usted es dueño tanto del edificio como del terreno. No hay un propietario detrás ni fecha de vencimiento. Paga el impuesto anual sobre la propiedad (onroerendezaakbelasting), pero no hay canon. Es la forma de propiedad que da más seguridad, por eso es la más buscada y suele tener un precio por metro cuadrado más alto.

Erfpacht: la casa es suya, el terreno está arrendado

Gran parte del terreno en Curazao pertenece al gobierno, que lo concede en erfpacht: un derecho de uso del terreno a largo plazo. La casa es suya, pero el terreno sigue siendo propiedad del país. Según notarios de Curazao, el gobierno suele conceder el erfpacht por un plazo de sesenta años. También existe el erfpacht privado, en el que el terreno pertenece a un propietario particular.

Por ese derecho se paga un canon anual, calculado por metro cuadrado. En terrenos públicos, el importe se fija por resolución ministerial. Además del canon, también se paga el impuesto anual sobre la propiedad, igual que con pleno dominio.

Por qué las casas en erfpacht suelen ser más baratas

Como no compra el terreno, las casas en erfpacht suelen tener un precio menor que otras comparables en pleno dominio. Para muchos compradores es un buen equilibrio: una casa más grande o una mejor ubicación con el mismo presupuesto, a cambio de un canon anual moderado. Muchos barrios consolidados de Curazao, incluidas partes de las zonas residenciales céntricas, están contruidos en gran parte sobre terreno en erfpacht.

4. Financiar desde el extranjero

Primero la buena noticia: no necesita vivir en Curazao para financiar una casa aquí. Los bancos locales también conceden hipotecas a no residentes. Las condiciones son más estrictas que para quienes viven en la isla, así que conviene saber qué esperar antes de empezar a visitar propiedades.

¿Quién financia propiedades en Curazao?

Las hipotecas sobre propiedades en Curazao las conceden entidades locales. Entre los bancos y prestamistas activos están Maduro & Curiel's Bank (MCB), Banco di Caribe, Orco Bank, RBC Royal Bank, Vidanova Bank, la Centrale Hypotheekbank (CHB) y Guardian Group. Por lo general, los bancos de su país de residencia no conceden hipotecas sobre propiedades en Curazao.

¿Cuánto puede pedir prestado?

Para no residentes, los bancos suelen financiar entre un 60% y un 70% del valor de la propiedad. Normalmente se basan en el menor entre el precio de compra y la tasación independiente, y varias fuentes mencionan un máximo habitual de unos XCG 1.500.000. En la práctica, deberá aportar entre un 30% y un 40% del precio, más los gastos de compra.

Esto último se olvida con facilidad: el 4% de impuesto de transferencia, el notario y el registro, y los gastos de la escritura de hipoteca normalmente no los financia el banco. Nuestra calculadora de gastos de compra le muestra cuánto debe reservar además del precio.

Intereses y plazos

Según información de mercado publicada, los tipos de interés hipotecarios en Curazao rondan entre el 4,5% y el 6%, según el banco, el porcentaje financiado, el periodo de interés fijo y su perfil financiero. El plazo puede llegar a unos 35 años, pero la mayoría de los bancos quieren la hipoteca pagada a cierta edad, a menudo 65 años; algunos permiten hasta 70.

En la isla existen hipotecas de cuota fija (anualidad), lineales y de solo intereses (estas últimas suelen limitarse a la mitad del valor). Su banco le indicará cuál le conviene.

5. Alquilar su propiedad

Muchas personas que compran en Curazao quieren que la propiedad genere ingresos cuando no la usan. Hay dos formas principales de hacerlo, y encajan con propiedades y propietarios muy distintos: alquilar a largo plazo a un inquilino que vive allí, o alquilar por temporadas cortas a turistas. Así se comparan.

Alquiler a largo plazo: estable y sencillo

En el alquiler a largo plazo, un inquilino firma un contrato, a menudo de un año o más, y paga una renta mensual fija. La demanda viene de familias locales, profesionales y personas que se han mudado a la isla por trabajo. Zonas residenciales céntricas como Santa Rosa, Curasol, Julianadorp y Rust en Vrede son populares, por su cercanía a colegios, tiendas y vías principales.

Las ventajas son la previsibilidad y el poco esfuerzo: un inquilino, un pago mensual, poca rotación. Las casas con apartamento independiente o varias unidades en un terreno son especialmente interesantes, porque cada unidad puede alquilarse por separado. A cambio, la renta es menor que lo que la misma propiedad podría generar por noche como alquiler vacacional, y no puede usarla durante el contrato.

Alquiler vacacional: más ingresos, más trabajo

El alquiler vacacional son estancias cortas para visitantes, reservadas por noche o semana. Funciona mejor cerca de la playa y los restaurantes, por eso zonas como Jan Thiel, Blue Bay, Coral Estate y el centro histórico de Willemstad son las favoritas. Los apartamentos en complejos con piscina y seguridad son muy apreciados por los huéspedes.

La tarifa por noche es más alta y puede reservar semanas para usarla usted mismo. Pero la ocupación varía según la temporada y hay mucho más trabajo: precios, reservas, comunicación con huéspedes, limpieza, entradas, mantenimiento y reseñas. Amueblar y equipar la propiedad también forma parte de la inversión. Compruebe siempre antes de comprar si el complejo o la comunidad de propietarios permite el alquiler de corta estancia.

Cómo tributan los ingresos por alquiler

Los ingresos por alquiler de propiedades en Curazao tributan en Curazao. Según información publicada por profesionales inmobiliarios locales, los arrendadores particulares tributan sobre el 65% de los ingresos, ya que pueden deducir un 35% fijo como gastos sin justificarlo. El alquiler vacacional además está sujeto al impuesto sobre ventas (omzetbelasting), indicado en un 7% para este tipo de alquiler.

Las normas fiscales cambian y cada situación es diferente, por lo que siempre recomendamos consultar a un asesor fiscal local antes de comprar con fines de alquiler, y revisar también cómo tributan esos ingresos en su país de residencia.

Por qué la buena administración marca la diferencia

Elija la opción que elija, la propiedad solo rinde si está bien cuidada, sobre todo si vive en el extranjero. Un administrador local busca y selecciona inquilinos o huéspedes, cobra la renta, organiza el mantenimiento y las reparaciones, atiende emergencias y le mantiene informado con reportes periódicos. En el alquiler vacacional suele incluir también precios, calendario de reservas, limpieza y entradas.

Turquoise Realty ofrece administración integral para alquiler a largo plazo y vacacional, con un solo contacto en la isla.

6. Barrios populares

Un breve resumen de los barrios donde los compradores son más activos. Lea la historia completa en nuestra web.

Jan Thiel: beach clubs, restaurantes y alquiler vacacional

Spanish Water: casas frente al agua, navegación y villas de lujo

Willemstad y Pietermaai: monumentos restaurados y vida urbana

Santa Rosa, Julianadorp y Mahaai: barrios familiares consolidados

Curasol y Rust en Vrede: prácticos, céntricos y a buen precio

Blue Bay y Piscadera: golf, playa y ubicación céntrica

Coral Estate: espacio, naturaleza y obra nueva

Westpunt: naturaleza, buceo y tranquilidad

7. Preguntas frecuentes

¿Puede un extranjero comprar una propiedad en Curazao?

Sí. No existen restricciones para compradores extranjeros: puede comprar una casa, villa, apartamento o terreno en Curazao a su propio nombre, viva donde viva. Algunos inversionistas compran a través de una sociedad; con gusto le ponemos en contacto con un asesor fiscal local.

¿Cuáles son los gastos de compra en Curazao?

El comprador paga un impuesto de transferencia del 4% sobre el precio de compra, más los honorarios del notario (generalmente entre el 1% y el 2% del precio, más el impuesto sobre los honorarios) y los gastos del registro de la propiedad. Como referencia, calcule alrededor de un 6–7% adicional al precio. El notario cobra el impuesto de transferencia y lo paga a la administración tributaria.

¿Qué diferencia hay entre pleno dominio (eigendom) y arrendamiento a largo plazo (erfpacht)?

Con pleno dominio (eigendom) usted es dueño de la casa y del terreno. Con erfpacht es dueño de la casa, mientras que el terreno se arrienda al gobierno por un plazo largo a cambio de un canon anual. Ambos son habituales en Curazao, y las propiedades en erfpacht suelen tener un precio menor. Siempre le indicamos cuál aplica y cuáles son los costos anuales.

¿Puedo comprar una propiedad en Curazao sin estar en la isla?

Sí, muchos de nuestros clientes lo hacen. Le enviamos recorridos en video profesionales e información detallada, usted presenta su oferta por escrito y el depósito (normalmente alrededor del 10%) queda en la cuenta de garantía del notario. En la escritura puede firmar en persona o mediante un poder.

¿Puedo alquilar mi propiedad y obtener ingresos?

Sí, en alquiler de largo plazo o como alquiler vacacional, según la propiedad y la zona. Los ingresos por alquiler tributan en Curazao, por lo que recomendamos consultar a un asesor fiscal local. Nuestro servicio de administración se encarga de huéspedes o inquilinos, mantenimiento e informes mensuales, sin que usted tenga que estar en la isla.

¿Qué moneda se usa para comprar propiedades en Curazao?

Curazao usa el florín caribeño (XCG), vinculado al dólar estadounidense (1,79 XCG por USD). Muchas propiedades también se ofrecen en dólares o euros, lo que facilita el presupuesto.

¿Necesito un permiso de residencia para comprar una casa en Curazao?

No. Para comprar una propiedad no es necesario ser residente. Vivir en Curazao se tramita por separado y las reglas dependen de su nacionalidad; Curazao también tiene un programa de permiso para inversionistas. Con gusto le remitimos al especialista adecuado.

Encontremos su lugar en Curazao

Cuéntenos qué busca y le enviaremos propiedades que encajen, incluso algunas que nunca se publican. Le acompañamos desde el primer recorrido en video hasta el notario.

WhatsApp / tel: +599 9 523 4749 Email: turcuracaorealty@gmail.com

Web: turquoise-realty.com Instagram: [@turquoiserealtycuracao](https://www.instagram.com/turquoiserealtycuracao)

Prinsenstraat 49B, Willemstad, Curaçao

Esta guía es información general, elaborada con cuidado en octubre de 2026. No es asesoría legal, fiscal ni financiera, y las normas y los costos pueden cambiar. No genera derechos. Pida siempre al notario una liquidación oficial antes de firmar.