



Lucas Rojo
Licenciado en Administración



Natalia Maldini
Contadora Pública Nacional y
Corredora Inmobiliaria

CONSEJOS LEGALES PARA COMPRAR O VENDER UN INMUEBLE

Estimado Cliente y Amigo: A través de la presente pretendemos responder a los interrogantes mas frecuentes que se formulan a la hora de realizar una operación inmobiliaria.

¿Cuáles son los instrumentos que se suscriben hasta la Escritura?

Usualmente son tres los instrumentos: "Reserva de Compra", "Boleto de Compra Venta" y "Escritura" traslativa de dominio.

¿Qué es la Reserva de Compra?

Este instrumento simplemente es una "oferta" que el comprador realiza por el inmueble en cuestión entregando una suma de dinero, y que en tanto no sea aprobada por la parte vendedora, el negocio no está cerrado.

¿Cuáles son los efectos principales que se generan con la reserva?

Una vez aceptada la oferta realizada por el comprador el efecto principal es que el inmueble es retirado de la venta por la Inmobiliaria y se comienzan los trámites preparatorios para la suscripción del Boleto de Compra Venta o de la Escritura.

¿Qué sucede si el comprador se arrepiente después de suscripta la reserva?

En este caso el comprador pierde la suma entregada en concepto de reserva. Por ello, antes de efectuar una oferta por un inmueble, es conveniente estar muy seguro de querer efectuar la operación.



¿Qué se hace constar principalmente en la reserva?

Normalmente se establece el precio y la forma de pago que el comprador ofrece pagar al vendedor por el inmueble y un plazo para la suscripción del Boleto de Compra Venta o de la Escritura.

Una vez que fue aceptada la oferta y comunicado ello al Comprador. ¿Cómo siguen los trámites?

Generalmente con la firma del Boleto de Compra Venta, dentro del lapso de los días establecidos en la misma reserva. El Boleto de Compra Venta es un contrato con efectos de relevancia para las partes.- Es por ello que previo a la firma del mismo es altamente conveniente que el comprador se ponga en contacto con la Inmobiliaria que en definitiva intervendrá en la operación.

¿Se perfecciona el negocio con la firma del Boleto de Compra Venta?

No, en realidad, el negocio se perfecciona con la firma de la escritura y la entrega de la posesión del inmueble. Sin embargo, se considera al Boleto como un verdadero contrato de compra venta en el que se establece la obligación de escriturar (también llamado principio de ejecución de contrato). Es decir, aquí ya no hay posibilidad de arrepentimiento. Si una de las partes se arrepiente, la otra podrá optar por continuar con la operación, obligando a la parte que se arrepiente a cumplir con sus obligaciones, o deshacerla.

¿Qué porcentaje del precio se entrega generalmente al momento de suscribirse el Boleto de Compra Venta?

En general en ese momento la parte compradora entrega el 30% del monto de la operación. Sin embargo, este porcentaje puede variar si las partes, de común acuerdo, así lo convienen. No existe un porcentaje fijo.

¿Cómo se asegura el comprador de que realmente el vendedor sea el dueño, que el dueño no esté inhibido y que el inmueble no tenga "problemas" (hipotecas, embargos, etc.)?

Para ello recomendamos especialmente a los compradores que se pongan en contacto con una Inmobiliaria de su confianza, a quien deberá entregársele en esta instancia una copia del título de propiedad para su primer estudio. Dicha Inmobiliaria, deberá solicitarse al Registro de la Propiedad y previo a la firma del Boleto de Compra Venta, "Un Informe de Dominio del Inmueble" y un "Informe de Inhibiciones del Propietario". De ellos surgirá la situación dominial del inmueble y de si el dueño tiene registradas inhibiciones.



¿Qué es un informe de dominio?

Es un documento emanado del Registro de la Propiedad Inmueble. Es la fotocopia de la "ficha" del Inmueble de la que surge su ubicación y dimensiones, quién es el dueño hoy y si tiene algún gravamen (hipoteca, embargo). Es importante cotejar que las medidas y superficies del inmueble se correspondan con las que uno cree comprar.

¿Qué es un informe de Inhibiciones?

También es un documento emanado del Registro de la Propiedad Inmueble del cual surge si la persona vendedora no está "inhibida" para vender. Es decir, hay que pedir un informe por el dueño y otro por el inmueble.

¿Y si la persona que aparece como propietario del inmueble en el registro ha fallecido?

El principio general establece que sólo puede vender quien figure como dueño en el Registro de la Propiedad Inmueble, aunque la ley establece algunas excepciones, ésta es una de ellas. Aunque claro está, con determinados requisitos. Es necesario que se haya tramitado la sucesión de la persona fallecida, sabiéndose en consecuencia quiénes son los herederos que deberán firmar el Boleto y la correspondiente escritura. También es necesario que el juez ya haya ordenado que ese bien se "inscriba" a nombre de los herederos, o en su defecto que haya autorizado su venta. De todo ello el escribano deberá dejar constancia en la escritura para que el Registro proceda a inscribirla. A este tipo de escrituras se las llama "Ventas por tracto Abreviado", porque en el Registro se pasa de la persona fallecida al nuevo comprador, sin inscribirse el inmueble a nombre de los herederos.

¿Qué plazo normalmente se establece entre la firma del Boleto de Compra Venta y la Escritura?

El plazo lo convienen entre las partes de acuerdo a sus necesidades. Normalmente se establecen no menos de treinta días corridos.

¿Quién redacta el Boleto de Compra Venta?

Recomendamos especialmente solicitar el asesoramiento de un profesional de su confianza (Corredor Inmobiliario, escribano, etc.) dada la importancia del instrumento.

¿Quién designa al escribano que intervendrá?

En principio usualmente el escribano lo designa el comprador al momento de firmarse el Boleto de Compra Venta. Existen excepciones, por ejemplo si la compra es con saldo de precio, es decir que el vendedor la financia, en esos casos al escribano suele designarlo la parte vendedora. También ocurre lo



mismo cuando se trata de una "primera venta", es decir un edificio "a estrenar" o un nuevo loteo.

¿Se puede elegir un escribano de una jurisdicción diferente a la de la ubicación del bien?

Claro que sí. Su escribano de confianza es "Escribano Público Nacional" y puede realizar operaciones de cualquier lugar del país. En algunas provincias para algunos trámites (por ejemplo la inscripción del nuevo título) deberá utilizar los servicios de otro profesional, pero la escritura de venta la puede en todos los casos hacer su escribano de confianza.

¿Cuál es la función del escribano en una escritura de compra venta?

Principalmente de asistencia y asesoramiento a las partes. Al redactar la escritura el escribano, en general verifica los antecedentes del título mediante su estudio, resguardando al comprador de que los antecedentes sean auténticos y no tengan vicios. Asimismo, una vez firmada la escritura se encarga de inscribir el correspondiente testimonio en el Registro de la Propiedad Inmueble.

¿Quién paga los honorarios del escribano, y cómo se distribuye el pago de los gastos?

Generalmente los gastos de escrituración se abonan en proporción a lo que determina la Ley, 70 % comprador y 30% vendedor. Pero las partes poseen la facultad de determinar dicho porcentaje.

¿Qué pasa con los impuestos que se adeudan?

Previo a la escritura el escribano interviniente solicitará los estados de deuda del inmueble con relación a los "Impuestos" que se pudieran adeudar (rentas provinciales, municipales, etc.). En caso de existir deuda el escribano deberá retener el importe correspondiente al momento de la firma. Con relación a los "Servicios" (Ej. Luz, Gas, Teléfono), deberá hacerse una retención "estimativa", en base a los últimos consumos. Si se trata de una propiedad horizontal, también requerirá la certificación de deudas por expensas comunes.

¿Cuándo se entrega la posesión del bien?

Normalmente el día de la escrituración, se entregan las llaves y el nuevo propietario toma posesión del bien. La entrega del inmueble en el momento de la firma del Boleto de Compra Venta conlleva un riesgo muy grande para el vendedor dado que si por cualquier circunstancia el negocio no se perfecciona el comprador debe entregar al vendedor el inmueble con todas las complicaciones que ello puede generar.



Inmobiliaria Portal del Sol

Inversiones Inmobiliarias

Esperamos que estas respuestas le sean de utilidad y quedamos a vuestra disposición para lo que requiera conveniente.

Sin otro particular, lo saludamos muy atentamente.

Lucas Rojo
Gerente Comercial y Financiero

Natalia Maldini
Asesora Legal