

FRANCHI

INMOBILIARIA

¿QUÉ DEBO SABER AL COMPRAR UN INMUEBLE?

RECAUDOS LEGALES

1 ¿Cuál es la documentación necesaria?

- Copia de la escritura
- Copia de la Matrícula, expedida por el Registro de la Propiedad¹.
- Verificar que el titular registral no este inhibido para disponer de sus bienes.
- Plano de Mensura. (excepto si es un departamento).
- Autorización de venta.

2 ¿Qué pasa si quien surge como dueño es una sociedad?

En caso de que el vendedor fuese una sociedad, se debe verificar la documentación correspondiente que habilite al representante legal a firmar el boleto de compra venta. (Constitución de sociedad, Acta Social, Poder especial o general para vender esa propiedad realizado ante Escribano)

3 ¿Qué pasa si quien surge como dueño en el Registro ha fallecido?

Debe estar iniciada la sucesión del difunto y el juez haber ordenado la inscripción a nombre de los herederos declarados.

Es necesario aclarar que sin sucesión no podrán vender quienes no sean herederos declarados por juez. Si el juez no autorizo que se inscriba aun, pudo en su defecto, haber 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, es decir, abreviando. Todo esto surgirá del expediente sucesorio que el abogado vera y deberá corroborar.

4 Deudas del inmueble

Si el inmueble tiene deuda por impuestos será el escribano quien lo ponga de manifiesto al escriturar y quien retendrá el dinero para el pago de tales, dado que de otra manera no esta autorizado a escriturar por ley.

¹ De la misma se verifica titularidad registral, embargos, hipotecas, estas últimas dos condiciones pueden ser salvadas, con su levantamiento.

5 La Reserva de Compra u Oferta *ad-referendum*

Una vez decididos a la compra y verificado lo anterior, se procede a relajar una Oferta *Ad-referendum*, entregando asimismo una suma de dinero o cheque a fin de darle seriedad a la oferta. Esta oferta señalada deberá ser aceptada o rechazada por el vendedor, dentro del plazo que se fije, la aceptación convierte automáticamente para ambas partes esa oferta en señalada, con los efectos previstos en el art. 1202 del Código Civil. En caso de no ser aceptada se devolverá de inmediato al oferente la suma que en ese acto entrega.

El objetivo es que el vendedor se sienta a evaluar si le conviene o no la oferta por encima de otras donde tal vez no hubo seriedad.

En la Reserva constarán los datos completos de vendedor, comprador y del inmueble a vender, el valor ofrecido, la forma de pago, la fecha en que se firmara el Boleto de compraventa o la Escritura y otros datos necesarios para perfeccionar tal documento.

6 El Boleto de compraventa

Constarán todos los datos de la propiedad (lo que se llama Nomenclatura Catastral, PDA, etc.), de los intervinientes: comprador y vendedor, la fecha de escrituración, la forma de pago, el lugar, la suma de dinero que se entrega en ese momento, moneda y todos los detalles que hacen a la operación. Generalmente el porcentaje de dinero que se entrega a la firma del Boleto varía entre un 40 y 60% del precio pactado y el resto a entregar en 30 o 45 días a la fecha de la Escrituración, con escribano que designara alguna de las partes. (Art. 1185 del Código Civil).

7 La escritura

Llegado el día de escriturar en la fecha y lugar pactados, con el escribano designado, que verifica que la escritura llevada a cabo es completa de datos propios y del inmueble, del precio y de todas las cuestiones que se pactaran. Además ya habrá verificado lo que se llama antecedentes del título, es decir, verá el árbol genealógico del inmueble descartando cualquier vicio o imperfección de este.

Se firmará, se entregará el saldo del precio y el vendedor entregará la «posesión» finalmente del inmueble.

Los honorarios del escribano y gastos de la escritura serán abonados como acordaron las partes o según los usos y costumbres notariales.

8 ¿Cuándo se pagan los honorarios de servicios del corredor inmobiliario y a qué costo?

La comisión a la inmobiliaria debe abonarse al momento de firmarse el boleto de compraventa. En el caso que se realice una reserva y directamente se vaya a la escritura, deberá hacerse efectiva al momento de escriturar. El costo es del 3% del valor de venta.

9 ¿Cuándo se pagan los honorarios y gastos al escribano y que costo tiene?

Los gastos y honorarios de escrituración se cancelan en el momento de escrituración. Los honorarios están desregulados, teniendo como valor máximo el 2,5% del valor real de la operación.

Los gastos de escrituración incluyen impuesto de sello (2,5% soportado por ambas partes) y costos fijos de la transferencia.

10 ¿Cuál es la forma y qué costo tiene pagar con transferencia bancaria desde el extranjero?

Normalmente las operaciones se pagan con dinero en efectivo, ya sea en una entidad bancaria, en la escribanía o en las oficinas de la inmobiliaria.

En caso de pagar con transferencia la misma puede ser:

Bancaria a través de un banco oficial con esta modalidad tiene un costo aproximado del 1 % del monto transferido y el dinero obligatoriamente por una disposición del Banco Central de la República Argentina debe ser cambiado a pesos, es decir que el banco en Argentina que va a hacer efectivo el dinero lo va a efectivizar en Pesos argentinos al cambio que tenga publicado en su cartelera. En este caso si la operación de compra venta se firmo con compromiso de pago en Dólares deberá cambiarse nuevamente a dólares el dinero liquidado por el banco.

Casa de cambio o sistema de pago como *Western Union*, en este caso los costos de retirar el dinero por ventanilla son de aproximadamente 6 % del valor de transferencia. Lo liquidan en la misma moneda que se depositado en origen.