



Tips notariales para tu vida diaria

Tres recomendaciones que debes seguir antes de comprar un inmueble

Para la mayoría de las personas comprar una casa o departamento representa la inversión de todos sus ahorros y, en muchas ocasiones, el patrimonio más importante de su vida; por lo tanto, es una decisión que no debe tomarse a la ligera. A continuación te damos tres recomendaciones clave para la compra de un inmueble.

1. Antes de firmar cualquier contrato, o comprometerte a la compra de cualquier forma, contacta a tu notario de confianza. El notario debe confirmar ciertos aspectos básicos del inmueble antes de realizar la compraventa, por ejemplo:

- que la persona que vende el inmueble realmente sea el dueño y si es un único dueño o deberá obtenerse el consentimiento de otros dueños para la compraventa –por ejemplo, la esposa si está casado por sociedad conyugal-
- que no exista un juicio testamentario inconcluso y
- que la propiedad no tenga una hipoteca

2. Escritura la propiedad. La escrituración es la forma más segura de comprobar la propiedad de un inmueble. No escriturar es riesgoso y resulta mucho más caro puesto que los contratos privados o poderes no son soluciones a largo plazo; por ejemplo, si se uso un poder la muerte del vendedor da por concluido el mismo, por lo que a la muerte del vendedor tendríamos que iniciar un juicio para probar la posesión y con eso la propiedad.

La escrituración de un inmueble es la única forma en la que tendremos la certeza jurídica de la propiedad ante terceros, incluyendo los bancos para contratar créditos con garantía hipotecaria.

3. Considera las nuevas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, mejor conocida como la “Ley Antilavado”. Este Ley establece como límite para entregar dinero en efectivo cuando se compra una vivienda la cantidad de 8,025 veces el salario mínimo del Distrito Federal, elevado al año, lo que en números redondos equivale a 540 mil pesos; de manera que si el precio es superior a esa cantidad, el resto del

dinero deberá pagarse con algún instrumento financiero, como puede ser cheque de caja, cheque certificado o transferencia bancaria.

Además, a partir de la entrada en vigor de esta ley, tanto los notarios, como desarrolladores y corredores inmobiliarios estamos obligados a generar un expediente de identificación físico, denominado UIF, que incluye una declaración bajo protesta de decir verdad de cada uno de los comparecientes a la operación inmobiliaria sobre la existencia o inexistencia de un dueño beneficiario o beneficiario controlador, es decir, alguna persona que no interviene en el acto de compra-venta pero que recibe los beneficios de esta. Así, ahora deberás firmar esta declaración y proporcionar los datos del dueño beneficiario si este existiera.

El Notario será tu mejor aliado en la compraventa de tu casa o departamento, acude a él para obtener información de cómo proteger tu patrimonio. Si no conoces ninguno comunícate al Colegio Nacional del Notariado Mexicano y pregunta quién puede atenderte en tu estado.

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

Para mayor información contacta a:

Ma. Fernanda Ortiz

fernanda@quadrant.com.mx