



Tips notariales para tu vida diaria

¿Cómo garantizar la seguridad jurídica de un terreno?

Si la compra, venta o mantenimiento de cualquier inmueble requiere tomar una serie de precauciones para contar con la seguridad jurídica necesaria, estas medidas deben ser aún más estrictas cuando hablamos de un terreno, pues son los más susceptibles de un fraude.

Por esa razón, el **Colegio Nacional del Notariado Mexicano** te da las siguientes recomendaciones:

Si eres comprador:

- Antes de firmar cualquier contrato o comprometerte a la compraventa del terreno de cualquier forma, busca asesoría de un notario. Éste puede confirmar ciertos aspectos básicos del terreno, por ejemplo, que la persona que lo vende sea realmente el dueño y que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la entidad en la que se ubique. El notario público tiene la capacidad de acceder a este registro para determinar si el terreno es susceptible de ser vendido, si se requiere el consentimiento de otros dueños para la compraventa, si existe un juicio testamentario inconcluso o una hipoteca que no ha sido cancelada.
- Verifica la identidad del vendedor. Este punto es especialmente importante pues los terrenos son los más susceptibles a la suplantación de identidad; esto es, que una persona se ostente como dueña de una propiedad sin serlo y participe en la compraventa de la misma. Pide ayuda a tu notario para que se asegure de la identidad del comprador y obtén las mayores referencias posibles de él.
- Revisa la situación jurídica del inmueble. El notario, dependiendo de la legislación local, tramitará las constancias que acrediten que el terreno está libre de gravámenes y al corriente en el pago de sus contribuciones, tales como predial y agua, si fuera el caso.
- Revisa que el uso de suelo del terreno sea viable con tus planes y proyectos, y analiza detalladamente la “Normatividad del uso de suelo”, que incluye los niveles, altura, el porcentaje de área libre, los metros cuadrados de la vivienda, la densidad, superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas en ese terreno.
- Haz todos los pagos con cheques para abono en cuenta o transferencias conservando originales y copias que acrediten estos movimientos y asegúrate de que el comprador tenga una oficina o un lugar dónde se le pueda localizar.

Si eres vendedor:

- No otorgues copia de tu identificación ni documentos del terreno salvo al notario. Existen casos en los que estos documentos son entregados a un supuesto comprador que los utiliza para suplantar la identidad del vendedor ante bancos, organismos de vivienda u otros posibles compradores y realizar un fraude inmobiliario.
- Recibe todos los pagos con cheques para abono en cuenta o transferencias conservando originales y copias que acrediten estos movimientos y asegúrate de que el dinero esté en tu cuenta antes de otorgar la posesión física del terreno.
- Ten cuidado y trata de obtener referencias del comprador. Pueden surgir problemas relacionados con el lavado de dinero. Tu notario te asesorará.

Si tienes un terreno:

- Escritura lo antes posible si no lo hiciste al momento de la compraventa. La escrituración es la forma más segura de comprobar la propiedad de un inmueble.
- Ocupa el terreno, ya que dejarlo desocupado por largo tiempo incrementa sustancialmente el riesgo de un fraude o de ser sujeto de paracaidismo. El paracaidismo sucede cuando una persona ocupa un edificio, casa o terreno vacío sin la autorización del propietario. Aunque la invasión de propiedad es un delito que se llama despojo, y es sancionado con la cárcel, la recuperación de la propiedad supondrá llevar a cabo juicio que puede ser tardado y costoso.
- Si no tienes ocupado el terreno, no lo dejes en apariencia de abandono, coloca un aviso que diga “no está en venta” o “propiedad privada”, así como una barda para que haya presunción de propiedad. Vigílalo constantemente y mantén contacto frecuente con los vecinos.
- Por último, no dejes trámites sucesorios pendientes y otorga testamento para facilitar, en su momento, la tramitación de la sucesión.

El notario es tu mejor aliado para proteger tu inmueble, acude a él para obtener información de cómo realizar una compraventa segura o revisar la situación actual de 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

Sitio web: www.notariadomexicano.org.mx

E-mail: colegionacional@notariadomexicano.org.mx

Teléfonos: (55) 5514-6058, 5525-6452, 5525 6415

Para mayor información de prensa contactar a:

Rosa María Luebbert

Quadrant Comunicación

rossy@quadrant.com.mx