



## **10 Cosas que verificar antes de adquirir un inmueble**

Olga C. Castillo Alcaide

- 1.- Pídale al vendedor que le muestre las escrituras que avalan la propiedad del inmueble y verifique que las mismas estén inscritas en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial al que pertenezca.
- 2.- Acuda Usted al Registro Público de la Propiedad del distrito judicial en cuestión y pida una consulta del bien inmueble que pretende comprar, el bien deberá estar libre de gravámenes, la propiedad deberá estar consolidada a nombre del o los vendedores y no deberá existir ninguna anotación respecto a litigios pendientes de resolver.
- 3.- Verifique de que manera adquirió el vendedor sus derechos de propiedad.
- 4.- Verifique que la dirección que aparece en las escrituras o título de propiedad del bien que pretende Usted comprar, sea exactamente la misma en que efectivamente se ubica el bien y que las medidas y colindancias coincidan física y documentalente.
- 5.- Verifique que el bien inmueble se encuentre al corriente en el pago de servicios tales como, energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, servicio de limpia e impuesto predial. En el caso de régimen de propiedad en condominio, verifique que, las cuotas de mantenimiento estén al día.
- 6.- Indague con sus futuros vecinos acerca del inmueble y asegúrese de preguntar si alguna vez los propietarios han sido molestados en su posesión.
- 7.- Si va a celebrar un contrato privado de compraventa, revise bien las condiciones y exija que el mismo sea ratificado ante Notario Público.
- 8.- Si no le es posible acudir ante notario, redacte Usted su contrato por escrito, recuerde Usted que, en el contrato se pueden establecer todas las condiciones que las partes soliciten, siempre y cuando no sean contrarias a disposiciones de orden público. El contrato deberá ir firmado al margen de cada hoja y al calce del mismo.
- 9.- En cualquier caso verifique la identidad del vendedor o de su representante, nunca acepte como identificación otro documento que no sea credencial del IFE, Pasaporte o Cédula Profesional en original. En el contrato deberá ir una copia de las identificaciones agregada.
- 10.- Si el contrato se pactó a plazo, conserve todos sus comprobantes de pago y exija que le otorguen la escritura al momento en que liquide Usted su deuda.

En caso de que desconfíe Usted de la autenticidad de los documentos del vendedor o de la certeza de sus derechos de propiedad, consulte a un abogado de su confianza, tales dudas normalmente se pueden resolver mediante una visita en la que él despejará sus dudas. Recuerde Usted que en tales casos es mejor realizar una pequeña inversión para prevenir, que posteriormente gastar en un litigio.