

Comprar Una Vivienda



INTRODUCCIÓN

La compra de una vivienda puede ser la inversión más grande que haga en una sola operación en toda su vida. Es posible que invierta en esta única operación los ahorros de toda su vida.

Por lo tanto, es sumamente importante que usted, el futuro comprador, ejerza la máxima precaución al comprar una vivienda que no sólo le brinde comodidad, sino que le cause el menor problema posible mientras habite en ella y cuando decida venderla.

Para estar protegido, consulte a un abogado especialista en bienes raíces antes de firmar o comprar. Su capacitación y experiencia lo ayudarán a evitar problemas.

EL BOLETO DE COMPRAVENTA

Uno de los primeros documentos que el corredor de bienes raíces le entrega a un futuro comprador es el boleto de compraventa. Pocas personas se dan cuenta de que este documento representa el paso más importante en la compra de una vivienda ya que los detalles de este acuerdo determinan los términos y condiciones de su compra. Antes de firmar, lea detenidamente el boleto y consulte los siguientes puntos con un abogado especialista en bienes raíces:

1. ¿Exactamente qué extensión de terreno, edificaciones y equipamiento están incluidos en su oferta? ¿Están incluidos la estufa, el refrigerador y otros electrodomésticos de este tipo?
2. ¿Qué datos acerca de los pagos deben incluirse en el boleto?
3. ¿Cuándo podrá tomar posesión?
4. El vendedor, ¿le traspasará un título válido y suficiente?
5. ¿Qué tipo de título debe proporcionarle el vendedor?
6. ¿Quién paga el estudio de título de la propiedad en caso de que la oferta sea aceptada? ¿Quién paga el certificado del título o el seguro del título?
7. ¿Se han instalado y pagado los servicios públicos?
8. ¿Se debe contratar a un agrimensor para determi-

- nar si las mejoras realmente están ubicadas dentro de la propiedad? ¿Quién debe pagar el costo de la agrimensura?
9. Si se debe pedir un préstamo a un prestador externo, ¿quién pagará los costos de cierre del préstamo?
 10. Si se descubre que hay daños provocados por termitas, ¿el vendedor deberá pagar el costo de las reparaciones?
 11. ¿Cuáles son las reglamentaciones o restricciones de planeamiento urbano que pesan sobre el uso de la propiedad?
 12. ¿Cuál es el plazo dentro del cual se debe aceptar o rechazar la oferta de compra? La fecha de dicha aceptación, ¿será vital para la oferta?
 13. Si su oferta es aceptada, ¿qué pasos deben tomarse con respecto a asegurar las mejoras para protegerlo a usted, el futuro comprador, mientras esté pendiente el cierre definitivo de la operación?
 14. ¿Qué personas (esposos y esposas) deben firmar y aceptar la oferta?
 15. ¿Están debidamente especificados los límites de la propiedad?
 16. ¿Han sido incluidos debidamente los derechos sobre madera, minerales y agua, si los hubiera?
 17. ¿Quién es responsable del pago de los impuestos?
 18. ¿Cómo debe otorgarse el boleto para que sea vinculante?
 19. ¿Cuáles son los recursos si el comprador o el vendedor incurren en incumplimiento?
 20. La compra, ¿estará sujeta a cuestiones externas, tales como la disponibilidad de financiamiento sobre la base de términos aceptables o la venta de la vivienda que actualmente es de su propiedad?
 21. ¿Quién deberá pagar la comisión del corredor?
 22. ¿Quién deberá pagar los impuestos especiales del gobierno que surjan antes del cierre?
 23. ¿Cuánto tiempo tendrá el comprador para inspeccionar la propiedad?
 24. El vendedor, ¿conoce algún defecto de la propiedad?

Es posible que su abogado no pueda responder algunas de estas preguntas hasta haber examinado muchos documentos públicos, entre ellos, expedientes judiciales y gubernamentales.

Es deseable que su boleto de compraventa sea preparado por su propio abogado y revisado por él o ella antes de que usted lo firme. Sólo entonces podrá usted saber que el boleto cumple con sus requerimientos.

EL TÍTULO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Un título de propiedad inmueble es un derecho a la titularidad parcial o total del terreno y de las mejoras erigidas sobre él. Si usted puede probar que tiene un título de propiedad frente a cualquier persona, y si este título representa la titularidad total del inmueble, entonces se trata de un título suficiente. Si, además, la evidencia o prueba de la titularidad consta en un documento público apropiado, se tratará de un título registral suficiente. En general, sólo un título registral suficiente es válido.

Cuando compre una vivienda, deberá pedir un título "válido". Su abogado, después de haber hecho la investigación apropiada, podrá decirle si el vendedor puede transferirle un título válido a su favor. Nadie puede aconsejarlo en este sentido sin antes haber hecho un estudio adecuado del título.

ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO CON GARANTÍA DE TÍTULO

La escritura traslativa de dominio con garantía de título es un título de traspaso de propiedad con algunas garantías. Las garantías usualmente otorgadas por el vendedor son: título suficiente, inexistencia de gravámenes que no sean aquellos especificados, la posesión del comprador contra todo tercero y una promesa de defensa del título.

Estas garantías por sí solas no constituyen una protección adecuada, ya que no tienen mayor validez que la actual y futura responsabilidad financiera del vendedor. La garantía otorgada por un vendedor solvente brinda tranquilidad y es deseable pero no reemplaza el estudio de título. Los defectos en el título tienen una manera de mantenerse ocultos durante años y luego

dejar perplejo a un comprador mucho tiempo después de haber pagado la propiedad e incluso después de que el vendedor ha desaparecido o ha muerto.

NECESIDAD DEL ESTUDIO DE TÍTULO

El estudio de título es el estudio de los antecedentes del título y, a veces, de otras evidencias del título. (Los antecedentes del título son una colección de documentos públicos relacionados con la propiedad de un bien inmueble). Su abogado examina la información aplicable del título para determinar quién es el propietario del inmueble, qué defectos o reclamos pesan sobre la titularidad y qué acciones son necesarias para garantizar un título suficiente.

Parece como una operación simple, pero no lo es. Requiere la interpretación de numerosas escrituras, hipotecas, testamentos, dictámenes judiciales y otros documentos, considerando la secuencia de tiempo de las transacciones y los hechos que afectan al título, y aplicando las leyes y las decisiones judiciales a las distintas situaciones reveladas en la información aplicable acerca del título.

El estudio de un título requiere un conocimiento acabado de muchas áreas del derecho. El estudio de la información aplicable acerca del título puede incluir la evaluación de varios problemas, tales como la validez de divorcios, la efectividad de ejecuciones hipotecarias, el alcance de restricciones, la presencia de derechos de retención federales y estatales y el efecto de antiguos reclamos contra la propiedad.

Ya sea que se trate de examinar una antigua patente de los Estados Unidos o de prestar conformidad a una escritura de fecha reciente, el proceso del estudio de título consiste, en cada uno de sus pasos, en la consideración de problemas legales. La experiencia puede acelerar el trabajo, pero los abogados casi diariamente se encuentran con situaciones nuevas que requieren continuar estudiando las cuestiones legales.

SEGURO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

Su abogado puede reforzar el estudio de título mediante la emisión u obtención de una póliza de seguro de título del propietario otorgada a favor suyo. En esta

póliza, la compañía de seguro de título celebra un contrato con la persona asegurada designada en la póliza para proteger el título asegurado contra pérdidas financieras y contra el costo que implique la defensa del título en sede judicial.

Pero, al igual que cualquier póliza de seguro, la cobertura no es mayor que aquella establecida en la póliza. Cualquier póliza puede incluir una lista de las cuestiones que afectan de manera sustancial el título y que constituyen excepciones a la cobertura y que, por lo tanto, no están aseguradas. Otro tipo de póliza, un seguro del título del acreedor hipotecario o del prestador, protege solamente al titular de la hipoteca y no al propietario.

El abogado que lo represente puede explicarle cuál es el alcance de la protección otorgada por su póliza de propietario. Algunos abogados incluyen el costo de la póliza en un honorario general que cobran por todos los servicios legales prestados. Otros abogados separan este cargo y el costo de la póliza se basa en el precio de compra del bien inmueble. Este precio es el monto máximo que usted tiene asegurado. Se cobra sólo un cargo de única vez por la póliza de propietario y la protección que brinda esta cobertura continúa en vigencia hasta que usted venda la propiedad.

COPROPIEDAD

Con frecuencia, los compradores detentan el título de propiedad sobre una vivienda en forma conjunta a través de un contrato de copropiedad que tiene incluidas cláusulas especiales de manera que el título se transfiere automáticamente al sobreviviente al momento de la muerte de uno de los copropietarios. Este contrato se conoce como “condominio”. En la Florida, cuando el esposo y la esposa son copropietarios de un inmueble, esto se conoce con el nombre de “bienes gananciales”. Detentar la propiedad de esta manera puede ser una buena idea para algunos pero, nuevamente, puede no ser bueno para usted. Usted debe determinar las consecuencias que tendrá esto para los impuestos a las ganancias, a las donaciones y al momento de la muerte antes de decidir detentar su vivienda en copropiedad con otra persona.

A veces, la copropiedad lleva a juicios por un derecho de ocupación, por el derecho a los alquileres si la propiedad no es ocupada por los copropietarios y a los deberes de los distintos propietarios acerca del pago de hipotecas, impuestos y del costo de reparaciones y del mantenimiento. Si los copropietarios son un padre o madre y su hijo o hija, o hermanos y hermanas, el posterior matrimonio de uno de ellos puede provocar conflictos y complicaciones.

EL EDIFICIO, ¿ESTÁ EN CONSTRUCCIÓN?

Si la vivienda que va a comprar todavía está en construcción o ha sido terminada recientemente, se debe ejercer especial cuidado para asegurar que los vendedores hayan pagado todos los costos de construcción y que usted esté totalmente protegido respecto de las disposiciones de la Ley de Derechos de Retención a la Construcción de la Florida. Debe consultar a su abogado para obtener información completa acerca de sus derechos y responsabilidades en virtud de esta ley.

Esto también puede resultar aplicable cuando se han hecho recientemente reparaciones en una casa o si se han entregado recientemente materiales para la construcción.

La falta de protección contra derechos de retención por construcción puede resultar en que la propiedad esté sujeta a derechos de retención, aunque se haya pagado el precio total establecido en el contrato.

CÓMO FINANCIAR LA COMPRA DE SU VIVIENDA

Actualmente, hay muchas opciones de financiación disponibles para los compradores de viviendas: hipotecas de tasa variable, hipotecas convencionales, préstamos VA (del Departamento de Asuntos de Veteranos) y FHA (de la Administración Federal de Vivienda) asegurados por el gobierno, así como hipotecas especiales diseñadas para instituciones financieras específicas.

Su abogado puede ayudarlo a determinar cuál es el plan más ventajoso teniendo en cuenta sus necesidades y capacidades de pago, incluidas ciertas ventajas impositivas apropiadas para su situación financiera personal.

Sin importar cuál sea el tipo de préstamo hipotecario, usted debe conocer los términos específicos que el prestador puede exigir, tales como:

- penalidades por pago anticipado
- limitación de su derecho a vender sin el consentimiento del prestador
- mantenimiento de los niveles del seguro
- pagos del depósito en garantía para impuestos y seguro
- limitaciones al uso que usted haga de la propiedad
- derecho del prestador a modificar las tasas de interés si usted asume una hipoteca existente
- derecho del prestador a modificar las tasas de interés durante el plazo del préstamo

También debe determinar si, en el futuro, usted podrá pedir más dinero prestado garantizado por la misma hipoteca. Deberá pedirle a su abogado que le explique todos los costos del préstamo, incluidos los cargos por servicios, los honorarios de tasación, los costos de agrimensura, los cargos por el depósito en garantía y los honorarios de los abogados del prestador.

Recuerde que cuando usted firma un pagaré hipotecario, en general es responsable por el pago completo del total de la deuda. Aunque posteriormente usted le venda la propiedad a alguien que acuerda asumir el pago de la hipoteca, su responsabilidad continúa vigente aunque el prestador lo libere de sus obligaciones.

Si usted y su abogado consideran que los términos de su préstamo hipotecario son aceptables, entonces tendrá que considerar un paso muy importante para proteger la inversión que está por hacer.

CIERRE DE LA COMPRA

El cierre de una venta de un bien inmueble es una operación técnica y compleja. Parte del trabajo consiste en la redacción cuidadosa de los documentos para expresar la intención real de las partes. Otro paso es el cumplimiento de los requisitos técnicos del título. Otro paso consiste en la firma y el reconocimiento apropiados

de los documentos. En general, los últimos pasos son la entrega y el registro de los documentos.

Como comprador responsable, usted debe insistirle a su abogado que esté presente en el cierre y que verifique cada detalle de la operación. El abogado sabe qué puntos son significativos para que su compra le permita acceder a la propiedad sin problemas a la que usted tiene derecho.

Si necesita un abogado y no sabe dónde encontrar uno, muchas áreas de la Florida tienen servicios de derivación de abogados que figuran en “abogados” o en “servicio de derivación de abogados” en las páginas amarillas de la guía telefónica. Este servicio le permitirá obtener una cita con un abogado por una tarifa reducida.

Si no hay un servicio de derivación de abogados en su ciudad, el servicio estatal de The Florida Bar (Colegio de Abogados de la Florida) puede encontrarle un abogado para que lo asista. Puede llamar a este servicio, que funciona sólo en las ciudades donde no hay un programa local, y allí le recomendarán a un abogado para que tenga una consulta inicial de media hora por \$25.

Este folleto es publicado como un servicio al consumidor del Departamento de Información Pública y de Servicios de Abogacía del Colegio de Abogados de la Florida (The Florida Bar Public Information and Bar Services Department). Usted puede obtener copias gratuitas de éste y de otros folletos enviando un sobre de tamaño legal estampillado y con su nombre y dirección por cada folleto solicitado a: Consumer Pamphlets, The Florida Bar, 651 E. Jefferson St., Tallahassee, Florida 32399-2300. Para ver una lista de toda la serie de folletos para el consumidor, visite el sitio web del Colegio de Abogados de la Florida en www.FloridaBar.org. La información para hacer los pedidos y el texto completo de cada folleto se encuentran disponibles en la sección de Información Pública del sitio Web.

This pamphlet published as a public service
for consumers by The Florida Bar

