

BIENES RAICES

El rol del abogado en traspaso de una propiedad

En la compra-venta de Bienes Raíces, el rol del abogado es asegurar la obtención legal del título propiedad. Además, asegurar a la entidad financiera (banco) que la hipoteca sea registrada de acuerdo a lo acordado; razón por la cual las entidades financieras demandan que este tipo de transacciones sea realizada a través de abogados.

¿Qué debe esperar de su abogado en una transacción de bienes raíces?

Una vez elegido el abogado, el agente de bienes raíces remite el contrato de compra-venta. El abogado revisa el contrato para determinar que esté conforme a ley.

El abogado conduce una investigación sobre el inmueble y si todo está conforme a ley, entonces le pide instrucciones para determinar cómo usted, como comprador, quiere tomar título de la propiedad. El abogado se entrevista con usted para explicar las posibilidades existentes de cómo adquirir la propiedad y revisaran todos y cada unas de las ventajas y desventajas de la propiedad.

El abogado determinará si la propiedad está libre de cualquier gravamen legal, determina si los vendedores están registrados como dueños y si tienen la capacidad legal para vender. Si el abogado encontrase algún gravamen que impidan el goce del derecho de propiedad sobre el bien, entonces contactara al abogado de la otra para resolverlas con la otra parte.

El abogado debe asegurarse que no exista ningún crédito (o deuda pendiente) con respecto al inmueble, tales como impuestos de propiedad, o cualquier servicio público.

El abogado recibe instrucciones



por parte del banco, en el caso que exista una hipoteca para preparar el documento que usted firmará.

El abogado le informa a su cliente sobre la existencia de un seguro hacia el título de la propiedad que lo protegerá de cualquier anomalía o actividad fraudulenta que durante la transacción o en el futuro.

Tendrá una reunión con su abogado para la firma de los documentos y el pago necesario para formalizar la transacción de la propiedad. Los pagos incluyen los honorarios del abogado, gastos, impuestos de venta cualquier depósito adicional necesario. El abogado le pedirá el monto total en un cheque certificado debido que es necesario tener la disposición de los fondos inmediatamente.

El día fijado para la compra venta de la propiedad el abogado recibe los fondos del banco, en el evento de una hipoteca, y remitirá estos fondos a la otra parte,

simultáneamente, el abogado recibe los documentos de cierre de los vendedores como las llaves del inmueble. Su abogado se asegurará que los documentos estén correctos y debidamente firmados, a este punto conducirá una última búsqueda para determinar que las partes involucradas en la compra-venta y la compañía de seguro no hallan alterado ninguna información y finalmente asegurarse del registro del título de su propiedad. Finalmente, usted recibirá la grata noticia que la propiedad esta a su nombre y ya puede recoger sus llaves. Más adelante usted recibirá copia de los documentos firmados y el registro de transferencia de propiedad e hipoteca acompañados de un reporte detallado de todo el trabajo hecho en su nombre.

Eduardo Cisternas
Abogado de Bienes raíces
ecisternas@cisternaslaw.com