



Lcda. Nani
MARCHAND-SÁNCHEZ
Abogada

Conoce los pasos para la compraventa de un bien inmueble en Puerto Rico

La situación económica mundial ha afectado de manera sustancial el mercado de bienes raíces alrededor del mundo, incluyendo a Puerto Rico. Siendo esto así, los bancos e ins-

tituciones financieras locales se han visto obligados a presentarle al consumidor ofertas sumamente agresivas para estimular la compra y venta de propiedades en Puerto Rico.

Personas conocedoras en la materia señalan que este es un momento histórico favorable para la compra y destacan la posición privilegiada en que se encuentra ese potencial comprador al momento de incursionar en el mercado de bienes raíces.

En primera instancia, recomendamos obtener previo al otorgamiento de un Contrato de Opción o de Compraventa, un Estudio de Título del bien inmueble objeto de la compraventa y una Certificación de Deuda emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). El Estudio de Título nos permite conocer la realidad registral del bien inmueble según las constancias del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. El Estudio de Título es preparado por un contratista independiente que asiste a la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad e investiga los libros donde se relaciona el historial registral del bien inmueble.

El Estudio de Título le brinda al potencial comprador mayor certeza en cuanto a la figura del vendedor y, a su vez, le permite conocer las cargas y gravámenes, si alguna, que gravan el bien inmueble que se pretende adquirir.

De igual forma, el Estudio de Título es elemento esencial para el Notario Público que va a preparar y otorgar la Escritura de Compraventa ya que éste sirve como base y referencia para la redacción de dicha escritura. Previo al otorgamiento de la Escritura de Compraventa, dicho Estudio de Título debe ser actualizado para cerciorarnos que la realidad registral del bien inmueble permanece inalterada.

En esta etapa recomendamos además obtener, con relación al bien inmueble, una Certificación de Deuda emitida por el CRIM. Las contribuciones sobre la propiedad son cargas, al igual que las hipotecas o las servidumbres, que gravan el bien inmueble y que de no ser pagadas al CRIM oportunamente podrían impedir la consecución del negocio jurídico pretendido. Mas aún, el comprador debe cerciorarse que en o antes del cierre para la compraventa del bien inmueble las contribuciones sobre la propiedad han sido pagadas en su totalidad.

De ordinario, sepa usted que en una compraventa las contribuciones sobre la propiedad inmueble serán por cuenta y cargo del vendedor hasta la fecha del otorgamiento de la Escri-

tura de Compraventa y a partir de dicha fecha serán por cuenta y cargo del comprador. Previo al otorgamiento de la Escritura de Compraventa, dicha Certificación de Deuda debe ser actualizada para cerciorarnos que las contribuciones sobre la propiedad están al día o que la partida correcta habrá de ser retenida al cierre.

Posterior a esta etapa inicial, comprador y

compraventa de cumplirse con los términos y condiciones estipulados en el contrato. En ambos casos, el vendedor se compromete a sacar del mercado el bien inmueble por un período de tiempo determinado y bajo ninguna circunstancia debe el vendedor ofrecer o transferir a un tercero la propiedad objeto del contrato. Sin embargo, esta etapa podría ser obviada en su totalidad de las partes interesadas proceder directamente con la compraventa del bien inmueble y el otorgamiento de la Escritura de Compraventa.

Al cierre, con el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, el vendedor transfiere al comprador el título sobre el bien inmueble objeto de la compraventa. Como regla general, salvo pacto en contrario, los gastos por concepto de sellos de rentas internas del original de la Escritura de Compraventa serán por cuenta y cargo del vendedor y los sellos de rentas internas de la primera copia certificada de dicha Escritura y los comprobantes para su inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta y cargo del comprador.

A modo de ejemplo, una compraventa de \$100,000 cancela \$529 en sellos de rentas internas y comprobantes de inscripción, de los cuales, el vendedor responde por \$112.00 y el comprador por \$417.

Por último, es el comprador quien tiene el derecho de elegir al Notario Público de su preferencia para la preparación y el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, mientras el vendedor es el responsable de satisfacer a dicho Notario Público la tarifa notarial.

A partir del 23 de julio del año en curso, según la más reciente enmienda a la Ley Notarial de Puerto Rico y con contadas excepciones, la tarifa notarial para una transacción entre los \$10,000 y los \$5,000,000 será negociado entre la parte y el Notario Público, pero nunca será mayor del 1% ni menor del 50% del monto de la transacción, lo cual, a su vez, nunca será menor de \$250.

Le recomendamos en todo momento ser participante activo del proceso de compraventa de su nueva propiedad y le instamos a utilizar el presente artículo como guía general.

La Lcda. Nani Marchand-Sánchez es socia del Bufete Ferraiuoli Torres Marchand & Rovira, P.S.C. La puede contactar a través del correo electrónico: nmarchand@ftmrlaw.com. En esta columna colaboró el Lcdo. Héctor R. Lebrón González.



“**Personas conocedoras en la materia señalan que éste es un momento histórico favorable para la compra.**”

vendedor podrán otorgar un Contrato de Opción o de Compraventa sobre el bien inmueble objeto del negocio jurídico.

El Contrato de Opción le concede al comprador un derecho de opción sobre el bien inmueble dentro de un período determinado de tiempo mientras que el Contrato de Compraventa obliga a las partes a llevar a cabo la