

Requisitos para Vender una Propiedad:

1. *Revisar-comprobar que no haya deudas (gravámenes) asociadas al inmueble.*

- Tener la última boleta de pago del predial y del agua sirven como muestra de que no existen adeudos, sin embargo el notario para realizar el proceso de escrituración requerirá de un certificado de libertad de gravámenes que otorga el Registro Público de la Propiedad y que él mismo tramitará.

2. *Elaborar el contrato de compraventa.*

- El contrato de compraventa es un acuerdo de voluntades, entre el comprador y el vendedor, en el cual se establecen por escrito las condiciones de la operación y sus características, además de definir con precisión los elementos que se consideren importantes. La elaboración de un buen contrato de compraventa evitará que al momento de acudir al Notario haya que cambiar las condiciones y entorpecer el proceso de escrituración. El contrato de compraventa sirve de protección para obligar a que se cumpla lo que en principio se haya pactado y evitar futuros conflictos entre las partes.
- El contrato de compraventa firmado por ambas partes y testigos se le entregará al Notario y será la base para que este elabore la Escritura Pública de compraventa además de entregar los documentos necesarios para la escritura.

3. *Acudir ante Notario.*

- Se deberá ir con un Notario Público (del estado dónde se vaya a adquirir el inmueble) para que este proceda a la revisión y realización de los trámites necesarios para elaborar la Escritura Pública en la que constará la operación (el monto de los honorarios del Notario no solo varían de estado a estado de la República sino también de acuerdo a cada Notario).

- El Notario se encargará de reunir los elementos necesarios para la celebración de la operación. Con el certificado de libertad de gravámenes mandará un primer aviso al Registro Público de la Propiedad para que realice la anotación de el deseo de comprar el inmueble. Requerirá de un avalúo para conocer el precio real del inmueble que se pretende vender/comprar para determinar cuales serán los impuestos correspondientes.
- Una vez que se cumplan con los requisitos, se elabore la Escritura Pública y se paguen los impuestos; vendedor y comprador firmarán de común acuerdo el documento y se habrá transmitido la propiedad al comprador. Después, el Notario, enviará el testimonio para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y se haga la anotación del cambio de propietario.

Sobre los impuestos y otros gastos:

Los gastos y honorarios de Notario correrán a cargo del **comprador**, así como el correspondiente *Impuesto de Adquisición de Inmuebles*. A cargo del **vendedor** correrá el *Impuesto Sobre la Renta* (ISR) en el caso de que este se genere, lo cual ocurre cuando el inmueble en cuestión tiene fines comerciales, pero si ha sido para uso habitacional y el vendedor acredita que ha vivido ahí durante al menos dos años (mediante recibos de teléfono, de luz, estados de cuenta de tarjeta de crédito, etc.) quedará exento de este pago.

Recomendaciones finales:

Esta es una guía breve del proceso de compraventa, pero si todo esto le parece abrumador siempre puede optar por contratar los servicios de una **agencia inmobiliaria**. En tal caso deberá **contactar** con la **inmobiliaria**, concertar una cita para que un agente visite su inmueble, entregar los documentos requeridos (copia de identificación, copia de boleta de predial y agua, y copia de la escritura), firmar el contrato de servicio (en el que se estipula la comisión otorgada en caso de realizarse la venta exitosa del

inmueble por parte de la agencia inmobiliaria) y listo. La inmobiliaria se encargará de utilizar los medios necesarios (publicidad y promoción) para promover su inmueble y contactarlo con los compradores potenciales y una vez que se de la venta, la inmobiliaria lo guiará y acompañará en el proceso de escrituración y transmisión de la propiedad. Resulta muy recomendable contratar los servicios de una agencia inmobiliaria ya que le ahorrará tiempo y problemas además de brindarle la asesoría legal y proteger sus derechos como vendedor o comprador (en las ligas de arriba se recomienda una [inmobiliaria que da asesoría legal.](#))