

Con frecuencia, el patrimonio de las familias consiste principalmente de inmuebles. Por ello, es muy importante que su compraventa se lleve a cabo tal y como lo marca la ley para evitar problemas.



¿Qué debo saber antes de comprar una casa?

Si ya tengo un acuerdo para comprar una casa, el Código Civil establece como regla general que la transmisión de la propiedad debe hacerse mediante una escritura pública ante notario.

- Evita firmar contratos privados o comprar inmuebles mediante poderes irrevocables. Acércate con tu notario, quién te auxiliará para adquirir la propiedad de manera segura.
- Pregunta por los programas de escrituración vigentes por parte de las autoridades; en ocasiones hay algunos descuentos fiscales y otras facilidades para cierto tipo de propiedades.

Requisitos previos para escriturar:

Debes hacer cita con tu notario y tener el original de los siguientes documentos:

- Título de propiedad
- Boletas de predial y agua de los últimos 5 años
- Identificaciones oficiales del vendedor y comprador; de estar casado, se debe acompañar también el acta de matrimonio
- En la adquisición de un departamento o casa en condominio se necesita la copia del régimen de propiedad en condominio, así como una constancia de no adeudos emitida por el administrador del condominio

Pasos para escriturar

- Asistir a la cita con tu notario, quien solicitará un certificado y le avisará al Registro Público de la Propiedad respecto a la compra, teniendo así protección desde que el notario inicia el proceso para la escritura. También obtendrá las constancias de uso de suelo y de no adeudo por impuesto predial y agua.
- Con dicha documentación, el notario se cerciora de que quien te va a vender puede hacerlo y procederá a redactar la escritura. Ante él se otorga el contrato de compraventa con las firmas del comprador y vendedor.
- El notario retiene y paga los impuestos tanto federales como locales que proceden por la compraventa.
- El notario expide un testimonio (copia certificada de la escritura con todos sus comprobantes) y tramita su inscripción en el Registro Público de la Propiedad donde se registra al nuevo propietario.

¿Cuánto cuesta escriturar?

Como auxiliar de la administración de justicia y de las autoridades fiscales, el notario tiene la obligación de retener (cobrar) los impuestos que se generen en una compraventa e integrar esa cantidad al fisco.

De igual forma, cobra los derechos, avalúos, gestorías y demás gastos que genera una escrituración. Por su parte, los honorarios del notario se calculan en función de lo que la autoridad le señala que debe cobrar (el llamado "Arancel"), el cual es del orden de la 6ª parte del pago total hecho al Notario.

El notario te informará en un desglose cada uno de los conceptos antes mencionados.

¿Porqué debo escriturar?

Tu escritura es el documento que comprueba que eres el propietario. Te ayuda a que cuando quieras vender todo esté en regla y, en caso de herencia, permite transmitir el bien a tus herederos sin ningún problema.

Además, tu escritura evita posibles fraudes que pueden llegar a propiciar el quebranto de familias enteras. Precisamente, el notario otorga seguridad jurídica a dichas transacciones.



Para mayores informes
y consulta gratuita previa cita:

Colegio de Notarios del Distrito Federal

Río Tigris no. 63, Col. Cuauhtémoc
México 06500 DF
Teléfono: 5511.1819

 @colegionotarios

www.colegiodenotarios.org.mx

¿Qué hacer
cuando quiera
comprar
mi casa?

