

Consideraciones para adquirir una propiedad

Introducirse en el proceso de adquirir una propiedad, exige una comprensión clara de los trámites necesarios para lograrlo. La persona que quiere comprar un departamento debe iniciar la gestión con la elección del inmueble, que puede estar en construcción (conocida como compra en verde) o ya construido. En el primer caso se suma el contrato de promesa de venta y una vez terminada la edificación, se formaliza con la firma del contrato de compraventa. En ambas instancias, es esencial la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Al proceder con el contrato de compraventa, es importante formalizarlo mediante escritura pública para que tenga validez legal. Si se adquiere un departamento usado, es de gran relevancia verificar que el vendedor sea dueño y cualquier condición que afecte la propiedad como, por ejemplo, si está en comunidad, es decir, si forma parte de una herencia, ya que no se pueden transferir más derechos de los que posee. También, es fundamental revisar si existe una hipotecaria y posibles prohibiciones sobre el inmueble. Por tanto, se recomienda realizar un estudio de título, que implique un análisis exhaustivo de la historia registral de la propiedad en el Conservador correspondiente, resaltando lo primordial que es obtener el certificado de dominio vigente y de gravámenes y prohibiciones. Asimismo, el estado civil del vendedor es un factor relevante, pues si está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, podría requerirse la autorización del



Carolina Bardisa
Académica Carrera de Derecho
Universidad de Las Américas,
Sede Concepción

cónyuge para la venta.

Es necesario resaltar que la vida legal de una propiedad se encuentra registrada en el Conservador de Bienes Raíces del territorio donde se ubica el inmueble. Por lo mismo, se debe recordar que es prioritario que el nuevo propietario sea inscrito en este registro, ya que, sin lo anterior, no se puede llevar a cabo la tradición, que es el proceso mediante el cual se transfiere el dominio de la propiedad.

También, se debe aclarar que, en nuestro país, se exige la dualidad: Título y Modo, el primer término se refiere a la compraventa por escritura pública entre el dueño y comprador; y el segundo es la tradición que se efectúa con la inscripción del título en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.