

Consideraciones para adquirir una propiedad

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

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 firma el contrato de promesa de venta que fija el precio final y una vez terminada la edificación, se firma el contrato de compraventa. Mientras que si está construido se firmará directamente la compraventa. En ambas instancias, es esencial la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

El contrato de compraventa, debe ser 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 o 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 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 adquiere el dominio de la propiedad. Es recomendable aclarar que, en nuestro país, se exige la dualidad: Título y Modo, el primer término es representado por la compraventa mediante escritura pública realizada por el propietario, y el segundo es la tradición, que se efectúa con la inscripción del título en el respectivo Conservador de Bienes Raíces

