

La importancia de las escrituras de una propiedad



FOTOS: Internet.

Colaboración Especial

Por Noé Peralta Delgado

Ciudad Constitución, Baja California Sur (BCS). No hay mayor emoción, ni mayor satisfacción que comprar un **terreno** o una **casa habitación**, incluso hay personas que nunca han tenido la oportunidad –por distintos motivos– de hacerse de un **patrimonio**. En mi experiencia, cuando estuve al frente del **Catastro Municipal**, me sentía copartícipe de la emoción de

decenas de personas que compartían la experiencia de haber comprado un terreno urbano o rústico, y muchas veces un predio con construcción.

*Sin embargo, la importancia en adquirir un **bien inmueble**, no radica en la emoción de pagarlo, sino que la mayoría de las personas piensa que el protocolo o el proceso de pasar el pleno dominio (legalmente) del vendedor hacia nosotros como compradores se da solo o automáticamente, y es aquí donde cabe el error, y muchas veces nos da dolores de cabeza, por el simple hecho de no hacer el procedimiento de **escrituración** de dicho bien. Aunque a muchos compradores les parece complejo saber la forma en que se desarrolla adecuadamente el proceso de compra-venta, realmente es sencillo y obviamente se ocupa del interés del comprador regularmente, y se los explicamos en cuatro grandes etapas: 1. Información sobre el predio a comprar, 2. Contratos y recibos del vendedor, 3. Proceso de escrituración y 4. Registros ante el Ayuntamiento.*

También te podría interesar: [¿Cómo evitar que invadan tu terreno? Posesión vs propiedad](#)

La información sobre el predio a adquirir, es la parte medular del proceso de compra-venta; y es que hay vendedores que no son los dueños de los terrenos que están vendiendo, o puede también suceder que los propietarios no tienen los permisos correspondientes de la autoridad municipal para vender, lo que muchas veces pasa con los **fraccionamientos**. Para que un comprador tenga la certeza de que el **predio** que pretende adquirir, no tiene los problemas ya mencionados, en primer lugar debe acudir a la oficina de **Catastro Municipal**, donde puede preguntar sobre el estatus del **bien inmueble**; comúnmente, el personal que ahí labora conoce bien la región y con el solo hecho de preguntar con la ubicación se puede acceder a información. Si el vendedor no es el propietario, puede realizar las ventas si el verdadero propietario le extiende un poder notarial, que debe de indicar sobre las

características del terreno –el poder notarial indica los alcances del apoderado. La otra dependencia igual de importante es el **Registro Público de la Propiedad**, donde se anotan en su sistema de datos, entre otras cosas, los gravámenes de los predios, y se puede solicitar información, sobre si el predio a comprar, primeramente que esté registrado, y luego que no tenga ningún gravamen o anotaciones que impidan al vendedor realizar la **escrituración** –si el **predio** no está registrado, no se puede realizar la compra-venta.

Los contratos de promesa de venta y el recibo de pago, constituye el *trato* entre vendedor y comprador sobre el **terreno**, donde ambos aceptan el traspaso del **bien inmueble**. En el contrato que regularmente, se realiza –y es muy útil–, cuando el **terreno** se va a pagar en parcialidades, durante el tiempo que ambos acuerden; los **contratos** deben estar bien elaborados, ya que vienen las obligaciones del vendedor como del comprador, entre otras cosas –y que llegan a ser motivo de diferencias–, en cuántos pagos se liquidará el terreno y sus respectivos interés en caso de atraso. El recibo de pago, debe de indicar la cantidad que se pagó y los datos del **terreno**; suele suceder que el vendedor incumple, y el recibo es un buen instrumento para hacer que nos regrese el dinero, mediante una demanda judicial de por medio.



El proceso de escrituración del bien inmueble, es el cierre de la operación de compra-venta, donde el vendedor cede incondicionalmente todos los derechos del predio al comprador –llamado **traslado de dominio**. La persona que está facultada como *fedatario público por ley*, es el Notario Público adscrito para la zona o región donde se realiza la compraventa –los notarios de otras entidades federativas, también pueden escriturar, pero deberán realizar la firma en la ciudad donde resida la Notaría Pública. El Notario pedirá los datos generales del vendedor y del comprador, además de antecedente de propiedad, avalúo del bien inmueble, constancias de no adeudo de agua y predial y el certificado de libertad de gravamen, todos con fecha actualizadas. Una vez que el notario tenga todos los requisitos procede a *abrir* la **escritura pública**, y se hace el cálculo de los cobros, que son: *honorarios del notario* –en función del valor del inmueble–, el pago del impuesto *I.S.R.* –Impuesto Sobre la Renta, que debe pagar el vendedor ante la federación– y el pago del impuesto

de traslado de dominio I.S.A.B.I. –pagado por el comprador ante el ayuntamiento donde se encuentra el predio.

*Cuando el Notario, revisa y aprueba todos los requisitos –se llama da fe del hecho–, y cierra la **escritura**, que es donde el vendedor y comprador firman de consentimiento y la Notaría procede a pagar los impuestos ya mencionados. Cabe recordar que al momento de la firma, aun el comprador debe de esperar un tiempo para recoger su escritura.*

Una vez que el comprador tiene consigo las **escrituras públicas**, donde –ahora sí– lo acredita como legítimo propietario, **deberá registrarlas ante la dirección de Catastro primeramente y luego ante el Registro Público de la Propiedad**, haciendo énfasis, que ante **Catastro** tiene carácter de obligatorio, ya que después de transcurrido cierto tiempo –cada Catastro maneja periodos diferentes, que van entre 15 y 45 días–, causa multas innecesarias y a veces elevadas, dependiendo del tiempo transcurrido de no ir. En el **Registro Público** no causa ninguna multa, en caso de no acudir.

Los trámites de donación o adjudicaciones por otros medios, es un procedimiento muy parecido, la Notaría Pública se encarga también y solicita los requisitos. Así que cuando compren un **bien inmueble**, no se olviden de asistir con un Notario, que aunque tiene un costo, nos puede quitar muchos dolores de cabeza en el futuro.

noeperalta1972@gmail.com

—
AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.