

¿COMO REALIZAR UNA COMPRAVENTA?

ANTES DE LA NEGOCIACIÓN

1

Verificar las restricciones legales que tenga el predio



Debes verificar que el inmueble esté libre de gravámenes, condicionamientos o limitaciones. Todo esto con el fin de que no pierdas dinero y evites estar involucrado en inconvenientes legales.

Limitaciones más comunes

- Embargos
- Créditos Hipotecarios
- Sucesiones
- Patrimonio de familia
- Afectación a vivienda familiar

2

DURANTE LA NEGOCIACIÓN

Hacer la promesa de compraventa

La promesa de compraventa es un paso esencial en los trámites para vender un predio, es una garantía donde el comprador y el vendedor de un inmueble pactan lo necesario.



Limitaciones mas comunes

- Las cláusulas del negocio.
- Establecer el precio y la forma de pago.
- Se definen las sanciones por incumplimiento.
- Indicar las obligaciones de cada parte y establecen las fechas en que serán cumplidas.

El fin de esta promesa es proteger los derechos de los contratantes y asegurar que el contrato y la venta se hagan realidad en el futuro, no está de más decir que ambas partes deben ser mayores de edad y que el documento debe ser firmado y validado en una notaría.

DESPUES DE LA NEGOCIACIÓN

3

Elaboración de la escritura pública



La escritura pública es uno de los principales requisitos notariales para vender un predio pues es lo que representa la venta del inmueble como tal.

Documentos necesarios para la escritura pública

- Promesa de compraventa.
- Escritura vigente (copia).
- Certificado de Tradición y Libertad (Vigencia no mayor a 30 días).
- Paz y salvo del impuesto predial del inmueble.
- Paz y salvo del IDU.
- Certificado de propiedad horizontal en caso de ser un apartamento o casa en conjunto.
- Paz y salvo de administración en caso de ser un apartamento o casa en conjunto.
- Boletín Catastral.
- Cédulas de quien vende y quien compra.



Con todos los documentos requeridos para la escritura pública en mano, debes ir a la notaría a radicarlos, pasarán de 3 a 5 días para que la escritura esté lista para ser firmada.

El último paso entre los trámites para vender un predio es ir a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Allí se registra la propiedad a nombre del nuevo dueño, quien recibirá un nuevo certificado de libertad y tradición, y es en este punto donde oficialmente habrás vendido el inmueble!

¿PREGUNTAS FRECUENTES?

¿Quién paga los gastos notariales?

Todo este proceso tiene un costo que debe ser asumido 50% y 50% por las partes, estos gastos notariales son un porcentaje específico del valor total de la venta.

¿Qué son los linderos?

“linderos”, son esas líneas imaginarias que delimitan el predio, es la división que dice donde termina y empieza el terreno.

¿Qué es una cédula catastral?

Así como los ciudadanos tenemos un número oficial que nos identifica, los inmuebles también lo tienen. Con él puedes saber toda la información que está registrada del inmueble, las características y las novedades que se presentan a través del tiempo.

¿Qué son las arras?

Es una especie de anticipo que la parte compradora le entrega a la vendedora como una forma de confirmar el contrato, si el comprador se retracta del negocio pierde el dinero y si el vendedor desiste, pagará el doble del monto.

¿Qué es un embargo?

El embargo es una disposición o medida judicial que permite retener el bien o bienes de una persona para cubrir el pago de una deuda pendiente

¿Qué es patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar?

EL PATRIMONIO FAMILIAR es una figura jurídica que hace referencia al conjunto de los bienes y propiedades sin gravámenes, ni sujetos a impuestos, que garantizan la satisfacción de las necesidades básicas de una familia. Esta figura jurídica sirve para proteger la vivienda donde residen mamá, papá e hijos, para proteger y garantizar sus necesidades básicas.

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR Esta figura es conocida como de la doble firma. y consiste en que el bien inmueble adquirido por una persona casada con sociedad conyugal vigente o por una persona soltera con unión marital de hecho y destinada para la vivienda no puede ser vendida por un conyuge sin la autorización del otro.

Referencias

Artículo 1849 del código civil colombiano
Artículo 378 código general del proceso
Decreto único reglamentario 1669 de 2015