



Tips notariales para tu vida diaria

¿Cómo evitar fraudes inmobiliarios?

Si este 2018 uno de tus planes es comprar un inmueble, es muy importante que sigas los consejos del Colegio Nacional del Notariado Mexicano para evitar ser víctima de un fraude inmobiliario:

Antes de la compraventa:

1. Busca asesoría de un notario. Antes de firmar cualquier contrato, o comprometerte a la compra de cualquier forma, contacta a tu notario de confianza. El notario puede confirmar ciertos aspectos básicos del inmueble antes de realizar la compraventa, por ejemplo:
 - que la persona que vende el inmueble realmente sea el dueño y si es un único dueño o deberá obtenerse el consentimiento de otros dueños para la compraventa –por ejemplo, la esposa si está casado por sociedad conyugal-
 - que no exista un juicio testamentario inconcluso y
 - que la propiedad no tenga una hipoteca.
2. Revisa la situación jurídica del inmueble. El notario, dependiendo de la legislación local, tramitará las constancias que acrediten que el inmueble está libre de gravámenes y al corriente en el pago de sus contribuciones, tales como predial y agua.
3. Asegúrate de que los agentes inmobiliarios sean auténticos y confiables. Los agentes o agencias de bienes raíces deben registrar su contrato de adhesión frente a la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) para poder comercializar una vivienda. Es importante cerciorarse de que exista este registro.
4. Investiga al desarrollador inmobiliario. Si vas a comprar vivienda en una preventa, investiga si existen quejas en la Profeco por retraso en la entrega y en el cumplimiento de compromisos. Podrás encontrar el listado de compañías y servicios inmobiliarios que han recibido quejas en burocomercial.profeco.gob.mx. Revisa también los permisos y licencias de construcción.
5. Asegurate de la identidad del vendedor. Pide ayuda a tu notario para que se asegure de la identidad del comprador. No obstante que él tomará las medidas señaladas por la ley, es importante no escatimar en precauciones pues existen casos en los que las personas “roban” una identidad y obtienen mediante falsificación y/o engaño acta de nacimiento, curp e identificaciones oficiales, tales como credencial para votar, licencia de manejo o pasaporte; y

pueden lograr engañar incluso a notarios y autoridades. Por ello es importante obtener las mayores referencias posibles.

6. Ten cuidado con la adquisición de terrenos vacíos pues son los favoritos de los defraudadores. Investiga cómo, cuándo y bajo qué circunstancias adquirió tu vendedor, haz todos los pagos con cheques para abono en cuenta o transferencias y asegúrate de que tenga una oficina o un lugar dónde se le pueda localizar.
7. Comprueba el estado real del inmueble. Lleva un especialista que pueda revisar el estado de las tuberías, el cableado eléctrico y las instalaciones de gas para evitar así vicios ocultos.

Durante la compraventa:

8. Escritura la propiedad lo antes posible, de preferencia al hacer el pago. La escrituración es la forma más segura de comprobar la propiedad de un inmueble. No escriturar es riesgoso puesto que los contratos privados o poderes no son soluciones a largo plazo; por ejemplo, la muerte del poderdante o del apoderado da por concluido el poder.
9. Utiliza formas de pago seguras. Las transferencias o cheques certificados son las formas más seguras. Pide también asesoría de tu notario.

Después de la compraventa:

10. Ocupa el terreno o inmueble. Dejar desocupado un terreno o inmueble por largo tiempo incrementa sustancialmente el riesgo de verse sujeto a un fraude.

El notario es tu mejor aliado para proteger tu inmueble, acude a él para obtener información de cómo realizar una compraventa segura o revisar la situación actual de tu patrimonio. Si no conoces ninguno comunícate al Colegio Nacional del Notariado Mexicano y pregunta quién puede atenderte en tu estado.

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

Sitio web: www.notariadomexicano.org.mx

E-mail: colegionacional@notariadomexicano.org.mx

Teléfonos: (55) 5514-6058, 5525-6452, 5525 6415

Para mayor información de prensa contactar a:

Rosa María Luebbert

Quadrant Comunicación

rossy@quadrant.com.mx

044 55 16484004