



## Tips notariales para tu vida diaria

### 31% de las viviendas en México no están escrituradas

#### Recomendaciones para regularizar la propiedad

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2015 realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el país hay alrededor de 32 mil viviendas, de las cuales 67.7% son propias y 15.9% son alquiladas.

Entre las viviendas propias, 31.3% no cuenta con escrituras a nombre de quien habita en éstas, ya sea porque la vivienda está a nombre de alguien que no reside en ella (17.1%) o porque no ha sido escriturada o sus propietarios desconocen si existe una escritura (14.2%).

“Los datos de la encuesta Intercensal del INEGI demuestran que ha habido grandes avances en la regularización de la vivienda, sin embargo, hay todavía retos por delante”, comentó el Lic. Héctor Galeano Inclán, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano (CNNM).

“No escriturar es riesgoso puesto que los contratos privados o poderes no son soluciones reales; por ejemplo, si se hizo uso de un poder, a la muerte del vendedor se da por concluido el mismo, por lo que con este fallecimiento tendríamos que iniciar un juicio que ciertamente es dilatado y genera costos adicionales”, continuó Galeano.

La escrituración de un inmueble es la única forma en la que tendremos la certeza jurídica de la propiedad ante terceros, incluyendo los bancos; es también una forma de evitar fraudes inmobiliarios, concluyó.

De acuerdo con el Colegio Nacional del Notariado Mexicano lo primero que debes hacer para regularizar tu casa o departamento es revisar su situación actual. Para hacerlo deberás acudir al Notario con toda la información que tengas sobre la vivienda:

- ¿Existen escrituras de esa vivienda? ¿A nombre de quién están?
- ¿Heredaste la casa o departamento y no realizaste el trámite o juicio sucesorio? ¿Existe testamento?
- ¿Firmaste un contrato privado o un poder al adquirir la vivienda?  
¿Sigues en contacto con la persona con la que firmaste el contrato privado o el poder?

Los pasos a seguir, el tiempo y los costos para regularizar la propiedad dependerán de cada caso, en muchos de ellos deberá iniciarse un juicio para el otorgamiento y firma de escritura, o un juicio sucesorio o para probar la propiedad.

Para evitar estos engorrosos trámites es recomendable siempre escriturar al adquirir la vivienda:

- ✎ Antes de firmar cualquier contrato, o comprometerte a la compra de cualquier forma, contacta también a tu Notario. Él confirmará 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 sucesorio inconcluso;
  - que la propiedad no tenga una hipoteca y
  - que la propiedad tenga una situación fiscal regular.
  
- ✎ Tanto el comprador, como el vendedor deberán reunir los documentos requeridos para la escrituración. De parte del vendedor: escrituras previas de la propiedad, identificación oficial, RFC, CURP, acta de nacimiento, acta de matrimonio, de divorcio o de defunción en su caso, comprobante de domicilio, predial y agua de 5 años, entre otros. De parte del comprador: identificación oficial, RFC y CURP, acta de nacimiento y de matrimonio.
  
- ✎ Una vez que se tiene la documentación completa se procede a la firma de la escritura, la cual se asienta en el protocolo del Notario. Posteriormente, el Notario expide un testimonio, que es una reproducción de la escritura, y ésta se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

Nadie valora tu patrimonio tanto como tú mismo, pero la ayuda de un Notario es verdaderamente útil, ya que 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.

**Colegio Nacional del Notariado Mexicano**

Twitter: @notariadomex

[www.notariadomexicano.org.mx](http://www.notariadomexicano.org.mx)

**Para mayor información de prensa contactar a:**

Rosa María Luebbert

Quadrant Comunicación

[rossy@quadrant.com.mx](mailto:rossy@quadrant.com.mx)

044 55 16484004