



Fecha: 01-08-2018

Fuente: La Estrella de Valparaíso

Pag: 15

Art: 2

Título: Sepa en qué fijarse al comprar una casa o terreno para evitar ser estafado

Tamaño: 31,6x19,0

Cm2: 600,7

Tiraje: 22.500

Lectoría: 67.500

Favorabilidad:  No Definida**[FINANZAS PERSONALES]**

# Sepa en qué fijarse al comprar una casa o terreno para evitar ser estafado

Primero debe tener claridad sobre quién es el dueño de la propiedad. También debe averiguar si el terreno que se desea adquirir es susceptible de ser dividido. Y recuerde que todo lo que se acuerde debe quedar por escrito.



Las palabras se las lleva el viento. Todo acto jurídico que se realiza sobre bienes raíces en Chile tiene que ser por escrito y por escritura pública. Eso significa notaría”

Werner Kandora,  
docente de la UDLA

Fecha: 01-08-2018  
Fuente: La Estrella de Valparaíso  
Pag: 15  
Art: 3  
Título: Sepa en qué fijarse al comprar una casa o terreno para evitar ser estafado

Tamaño: 31,7x30,3  
Cm2: 960,0

Tiraje: 22.500  
Lectoría: 67.500  
Favorabilidad:  No Definida

Camila Espinoza López

**S**i está entusiasmado porque supo de una oferta inmobiliaria o porque un amigo le dio "un buen dato" de dónde comprar un terreno para construir su propia casa, está muy bien, pero recuerde no dejar que la ansiedad lo haga realizar una compra precipitada, que lo haga perder dinero.

Informarse antes de realizar este tipo de compras es clave para no ser víctima de engaños y enfrentar problemas como el que investiga la fiscalía respecto del bailarín Fabricio Almeida de Vasconcelos, indagado por supuestamente vender terrenos no aptos para el asentamiento humano, algo que el ex bailarín descarta de plano.

#### ESTUDIO DE TÍTULO

Un elemento clave antes de cerrar la compra de un terreno o vivienda es asegurarse de que se está negociando con el dueño de la propiedad.

"Lo primero que se debe requerir es un estudio de título de la propiedad. ¿Qué comprende este estudio? El certificado de dominio vigente, que acredite quién es el dueño de la propiedad. También puede ser alguna cesión de derechos hereditarios, porque puede ser que no sea dueño de la totalidad de la propiedad, pero que tenga derechos sobre ella y pueda vender esos derechos", dice Melisa Naranjo, abogada experta de Lagos & Asociados.

La especialista también recomienda pedir otros documentos: "La solicitud de un certificado de hipotecas y gravá-

menes con antigüedad no inferior a 10 años, para que se pueda acreditar si pesa sobre la propiedad algún gravamen, hipoteca o limitación".

Naranjo explica que no es tan complicado tener acceso a esa documentación: "Puedes pedirles los documentos al vendedor o recurrir directamente al Conservador de Bienes Raíces con los datos de la propiedad y adquirir esta documentación".

Si va al Conservador de Bienes raíces debe contar con "los datos del eventual o supuesto propietario, los datos de la inscripción de la propiedad y la comuna donde se encuentra", añade la abogada.

#### LA SUBDIVISIÓN

Naranjo dice que los potenciales compradores deben investigar otros datos del terreno.

"Hay muchos bienes que se venden, algunas veces por lotes y estas propiedades muchas veces no tienen la posibilidad de ser subdivididas. Por lo tanto, hay que averiguar en el respectivo municipio o conforme a los títulos si la propiedad está subdividida, o si es susceptible de subdivisión", dice la experta.

Werner Kandora, docente de la Escuela de Derecho de la Universidad de las Américas, precisa que "en el caso de las pro-

piedades que tienen uso agrícola hay que tener cuidado porque las subdivisiones de estos loteos tienen que ser mínimo de media hectárea (cinco mil metros cuadrados) Por lo tanto, el destino agrícola no se puede alterar en ese aspecto".

En estos casos, el abogado recomienda "pedir en el Conservador correspondiente una copia del plano, porque hay que tener un plano de subdivisión y un certificado que otorga el Servicio Agrícola y Ganadero. El SAG es el que aprueba la subdivisión".

Otro documento clave, dice el especialista, es "el certificado de asignación de roles en el Servicio de Impuestos Internos, porque cada propiedad tiene un rol distinto una vez que se hace la

subdivisión y va a empezar a pagar contribuciones individualmente", dice Werner Kandora.

#### TERRENOS URBANIZADOS

Para evitar problemas, la especialista en derecho civil también recomienda adquirir terrenos urbanizados que cuenten con la recepción correspondiente.

"Muchas veces la gente compra estos terrenos como inmuebles y resulta que, como no están urbanizados, nunca van a poder construir sobre él ni poder obtener los servicios básicos", explica Naranjo.

Sobre este punto dice que un problema que puede darse es que algunas veces "los terrenos son susceptibles de inundación y, por lo tanto, cualquier cosa que cons-

truya ahí el municipio podría dictar algún decreto y demoler todo lo construido".

El consejo es no confiarse, recalca: "Ojalá que el tipo de suelo correspondiente al destino que yo le quiero dar sea actual, porque si hoy en día compro para un uso habitacional porque me están diciendo que en unos años más va a ser habitacional, estoy jugando un riesgo que no es conveniente para nadie".

Este tipo de información puede ser consultada en el municipio de la comuna donde esté el terreno.

#### TODO POR ESCRITO

Aunque parezca una recomendación básica, no hay que olvidar que todo debe quedar por escrito, aunque el negocio se haga con un cercano.

"Las palabras se las lleva el viento. Todo acto jurídico que se realiza sobre bienes raíces en Chile tiene que ser por escrito y por escritura pública. Eso significa notaría", recalca Kandora. ☺

