

# El “*Due Diligence*” Inmobiliario:

Su importancia en la prevención de problemas al comprar una propiedad.



Generalmente, ya sea como compradores o vendedores de un bien inmueble no solemos prestar mayor atención a los "simples" datos registrales del inmueble objeto de la transacción y/o se hace en forma básica, puesto que, habitualmente, estos datos registrales existentes y dispersos en diversas entidades públicas, no son verificados con la integralidad necesaria.

Consecuencia de esta poca o nula atención a dichos detalles, surgen múltiples problemas jurídicos, económicos e incluso penales originados por las inconsistencias en los datos registrales de los inmuebles, durante o luego de verificadas las transacciones.

Es por ello, que cobra mucha importancia la realización de una investigación integral del inmueble (“Due Diligence”) que pretenda adquirir e incluso vender; por lo cual, **antes de firmar una promesa o un contrato de compraventa, es imprescindible hacerse algunas preguntas básicas:**

- *¿Sé cuánto tengo que pagar en concepto de impuestos al momento y/ o después de verificada la transacción, cuando ya me han traspasado la propiedad inmueble?*
- *¿Estoy seguro que la propiedad que me muestran en un plano tiene las mismas dimensiones físicamente o en campo?*
- *¿Conozco si sobre la propiedad existen limitaciones de dominio, servidumbres de acceso o categorías de zonificación que incidan en el uso que pretendo dar a la misma? ¿Conozco si el inmueble que pretendo vender y/o comprar está realmente a paz y salvo en materia de impuestos?*
- *¿Estoy seguro que estoy comprando, o vendiendo, exactamente lo que dice la escritura, el contrato de compraventa y/o el plano? ¿Tiene los sustentos de ello?*

- *¿Conozco el riesgo o consecuencias que representa un error en algún dato del inmueble que pretendo adquirir o vender?*

Estas son solo algunas de las preguntas que debe hacerse antes de comprar e incluso vender alguna

**" Las transacciones que involucran propiedades inmuebles o derechos posesorios, van mucho más allá que el haberse acordado el precio de venta y de una “simple” elaboración de un contrato de compraventa..."**

propiedad; no es conveniente apresurarse en firmar un documento porque *“¡puedo perder una gran oportunidad!”*, ya que probablemente lo que puede ganar es un gran problema o dificultad, sino realiza una revisión integral de la propiedad que desea comprar o vender.

Siempre busque la asesoría de un especialista que conozca a cabalidad todos estos detalles y pueda brindarle la asistencia necesaria en caso de inconsistencias en la transacción, de esta manera realizará una inversión de forma segura que le evitará futuros dolores de cabeza y posibles grandes pérdidas económicas.

Adalberto Pinzón Cortez  
**PINZON, HIDALGO & BARCENAS**  
apinzon@pinzonhidalgo.com