

# Hablando de Bienes Raíces

Por K. Michelle Lind

Publicado: Noviembre 2004

La industria de bienes raíces, al igual que otras industrias, tiene su propia terminología. Sin embargo, algunos términos con frecuencia se prestan a ser mal entendidos. Los siguientes son algunos de los términos más comunes de bienes raíces y sus significados.

**REALTOR:** El término REALTOR® es el nombre de marca registrada a nivel federal que usan los profesionales de bienes raíces afiliados a la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®, quienes se comprometen a regirse por su estricto Código de Ética. No todos los agentes con licencia de bienes raíces son REALTORS®.

**CONTRATO DE OFRECIMIENTO PARA LA VENTA:** Éste es un contrato de empleo entre el vendedor y el corredor de bienes raíces. El acuerdo establece los deberes del corredor y los términos bajo los cuales el corredor de bienes raíces ganará su comisión.

**ACUERDO ENTRE EL COMPRADOR Y EL CORREDOR DE BIENES RAÍCES:** El acuerdo de empleo entre el comprador y el corredor de bienes raíces es un acuerdo entre ambos por medio del cual se contrata al corredor de bienes raíces para encontrar una propiedad y negociar los términos y condiciones aceptables para el comprador para la compra de dicha vivienda. El comprador generalmente se compromete a trabajar exclusivamente con el corredor de bienes raíces y la remuneración que el comprador está obligado a pagar a menudo depende de lo que el corredor de bienes raíces reciba del agente del vendedor.

**REPRESENTACIÓN:** Representación es la relación que ocurre cuando un corredor de bienes raíces representa a un comprador o vendedor en una transacción de bienes raíces. Un agente tiene deberes fiduciarios con el cliente, tales como confidencialidad, rendición de cuentas, cuidado razonable, lealtad, obediencia, apoyo y divulgación.

**REPRESENTACIÓN DOBLE:** La representación doble ocurre cuando un corredor de bienes raíces individual, o dos agentes dentro de la misma empresa de corretaje, representan tanto al comprador como al vendedor en una transacción de bienes raíces. La representación doble es legal cuando cuenta con consentimiento.

**MLS:** El Servicio que proporciona listados de las propiedades en venta (Multiple Listing Service [por sus siglas en inglés MLS]) es un almacén de información sobre viviendas para la venta. El MLS es también un medio por el cual los corredores de bienes raíces participantes hacen ofertas de remuneración a otros corredores de bienes raíces participantes para conseguir compradores listos, dispuestos y con capacidad de compra para la propiedad.

**CONTRATO:** Un contrato es un acuerdo para hacer o dejar de hacer algo. Un contrato de venta de una vivienda debe ser presentado por escrito y firmado para que se pueda exigir su cumplimiento. El Contrato Residencial de Compra de Bienes Raíces en Reventa de la Asociación de REALTORS® de Arizona [por sus siglas en inglés AAR] es el formulario más común de contrato de transferencia de propiedades inmuebles residenciales en reventa en Arizona.

**CONTINGENCIA:** Una contingencia es una cláusula de un contrato que requiere la realización de cierto acto antes de que las partes sean obligadas a cumplir con sus obligaciones.

contractuales. Las contingencias más comunes son el financiamiento, la condición aceptable de la propiedad y la condición del título de propiedad.

**TAL COMO ESTÁ:** En un contrato "TAL COMO ESTÁ" el vendedor indica que la propiedad se venderá en su condición física existente y que el comprador toma en cuenta la condición de la propiedad cuando hace la oferta de compra. La cláusula no niega la obligación que tiene el vendedor de divulgar los defectos importantes ocultos de los cuales tenga conocimiento.

**ACCESORIOS Y PROPIEDAD PERSONAL:** Un accesorio es un objeto que fue alguna vez propiedad personal, pero que está instalado en la vivienda de tal manera que se convierte en parte de la vivienda misma. El comprador adquiere los accesorios instalados en la vivienda, pero la propiedad personal no es parte de la transacción a menos que así se estipule en el contrato. El contrato debe identificar específicamente los objetos que se traspasarán en la transacción.

**DERECHO DE PRIMERA OPCIÓN:** El derecho de primera opción de compra es una cláusula de un contrato que exige que el propietario de una vivienda otorgue a otra parte (generalmente un inquilino) la primera oportunidad para comprar o alquilar la propiedad antes de que se ofrezca a otra persona.

**INSTRUCCIONES PARA EL CIERRE:** Las instrucciones para el cierre son aquellas instrucciones que se le dan a la agencia que tramita la plica en cuanto a la manera como se deberán llevar a cabo los términos de un contrato. El contrato se usa con frecuencia como instrucciones para el cierre. Otras veces, las instrucciones para el cierre son formularios preimpresos de la agencia tramitadora que incluyen cualquier instrucción suplementaria o adicional que sea necesaria.

**COMPROMISO DE TRANSFERENCIA DE TÍTULO:** El compromiso de transferencia de título refleja la condición del título de propiedad de la vivienda. El compromiso le indica al comprador si los impuestos y los cargos gravados se han pagado, si hay restricciones en la escritura, embargos y servidumbres sobre la propiedad y cuáles son las exigencias para la emisión de un seguro de título para la vivienda.

**SEGURO DE TÍTULO:** Generalmente hay dos pólizas de seguro de título que se emiten al cierre de la plica, la póliza del propietario y la póliza de la entidad crediticia. La póliza del propietario es una póliza de seguro que protege al propietario de la vivienda de las deficiencias en el título de propiedad de una vivienda, tales como una escritura falsificada. La póliza de la entidad crediticia protege a la entidad crediticia de la misma clase de deficiencias en el título de propiedad hasta que se pague el préstamo.

**CONDICIONES, CONVENIOS Y RESTRICCIONES [por sus siglas en inglés CC&R's]:** Las CC&R's están registradas sobre la vivienda y son un contrato de cumplimiento obligatorio. Las CC&R's otorgan a la asociación de propietarios, si la hay, facultades para controlar ciertos aspectos de la vivienda. Si no existiera una asociación de propietarios, los otros propietarios pueden hacer que las CC&R's se cumplan. El comprador de la vivienda deberá siempre leer cuidadosamente las CC&R's (y cualquier otro documento de la asociación) ya que él estará obligado a cumplir con dichas reglas y restricciones.

**SERVIDUMBRE:** Una servidumbre da acceso o derecho de paso sobre su propiedad a otras personas diferentes del propietario. Algunas servidumbres comunes incluyen servidumbres de servicios y servidumbres de calzadas.

**LEY DE EXENCIÓN DE HOGAR:** La ley de exención de hogar exonera la vivienda en la cual la persona reside, de embargo, ejecución y venta forzada debido a una sentencia no-consensual o gravamen, de hasta \$150,000 en valor o patrimonio líquido. La ley de exención de hogar sólo evita que ciertos acreedores, tales como los acreedores constituidos como resultado de la

sentencia de un juicio, obtengan los primeros \$150,000 del valor agregado sobre la vivienda de una persona para cumplir con la deuda. Los gravámenes que una persona permite que se registren sobre su vivienda, tales como una hipoteca o escritura de fideicomiso no son objeto de la ley de exención por hogar. Los propietarios de viviendas no necesitan tomar ninguna medida para hacer valer la ley de exención por hogar ya que ésta se adquiere automáticamente.

**K. Michelle Lind, Esq.**

*Michelle es asesora jurídica de la Asociación de REALTORS® de Arizona (Arizona Association of REALTORS® [por sus siglas en inglés AAR]) y es además especialista en bienes raíces certificada por el Colegio de Abogados del Estado de Arizona. Ella es la principal asesora legal de la asociación, proporciona orientación legal para el desarrollo de los formularios estándares, se ocupa de la promoción legislativa y apoya los esfuerzos educativos de la asociación.*

*Téngase en cuenta que este artículo es de naturaleza general y podría no estar actualizado o no haber sido revisado para comprobar su exactitud, ya que la ley estatutaria o jurisprudencia podría haber cambiado luego de la fecha de su primera publicación. Además, este artículo refleja sólo la opinión del autor y no pretende asumir calidad de asesoría legal definitiva por lo que usted no deberá actuar de acuerdo al mismo sin buscar asesoría legal independiente.*