

## DERECHOS AL MOMENTO DE COMPRAR UNA VIVIENDA

Durante el negocio deben cumplirse ciertos requisitos legales y otros de procedimiento esenciales para evitar malentendidos.

Entre los derechos más importantes de los compradores están los siguientes:

El vendedor deberá entregarle todos los pagos de impuestos (predial y valorización) comprador. Los servicios públicos deben funcionar perfectamente.

Asimismo, los linderos, nomenclatura y características del inmueble deben estar muy bien especificados en la escritura.

Al momento de la entrega la propiedad debe estar libre de cualquier tipo de hipoteca, proceso de sucesión, desenglobe, embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia.

Toda la información entregada por el vendedor sobre el inmueble y sus características debe ser fidedigna.

Con el inmueble deben entregarle copia del reglamento de propiedad horizontal y en lo posible de los planos arquitectónicos.

Poder pasar a su nombre las cuentas de los servicios públicos.

En caso de que el vendedor le incumpla con alguna e las condiciones poder cobrar una indemnización, la cual debe estipularse en los acuerdos a que lleguen las partes.

Una vez cumplido los respectivos trámites, el vendedor pierde la potestad sobre el bien por lo que el vendedor tiene total autonomía sobre este, salvo las regulaciones de urbanismo, normas de convivencia y/o reglamento de propiedad horizontal correspondiente, entre otros.

Que se le indique explícitamente el uso del suelo o destino que se le puede dar a la propiedad.

El vendedor debe entregarle todas las copias de las llaves de acceso al inmueble y de las puertas de cuartos y/o clóseres.

A su vez usted debe asegurarse del que el vendedor cumpla con los siguientes deberes:

La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta será en su totalidad a cargo del vendedor. Y en el caso en que así lo hayan acordado, pagar el porcentaje correspondiente al impuesto y/o derechos de registro.

Entregar a paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y salir al

saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Comprador.

Pagar, cuando así lo hayan pactado las partes, el valor o porcentaje correspondiente a los gastos de derechos notariales (escritura).

Cancelar impuesto predial correspondiente a entre enero y el mes en que entregue el inmueble.

Entregar limpio el inmueble y con las instalaciones de servicios públicos en perfecto funcionamiento.

Suministrar al comprador todos los documentos relacionados con el predio como el reglamento de propiedad horizontal, las últimas facturas de los servicios públicos pagas y en lo posible los planos.

Redactar los documentos a que haya lugar como el contrato de compraventa y/o la promesa de compraventa.

Fijar las condiciones y términos de los pagos y del negocio, en general.

Entregar copia de todas las llaves de acceso a la propiedad y de clóseres y/o cuartos.