

## **Términos de transferencia de propiedad: una guía completa**

### **Introducción**

La transferencia de propiedad es un proceso complejo que involucra varios términos y jerga legal. Ya sea que esté comprando o vendiendo una propiedad, comprender estos términos es esencial para navegar por el proceso con confianza. Esta guía completa desglosa los términos clave de transferencia de propiedad, lo que le facilita la comprensión del lenguaje legal utilizado en las transacciones de propiedades.

### **1. Términos básicos de transferencia de propiedad**

#### **a. Transferencia de propiedad**

- Definición: El proceso legal de transferir la propiedad de una propiedad de una persona a otra. Implica preparar y revisar documentos legales, realizar búsquedas y garantizar que la transacción cumpla con la ley.

#### **b. Títulos de propiedad**

- Definición: Documentos legales que prueban la propiedad de una propiedad. Estos documentos contienen detalles sobre el historial de la propiedad, incluidos los propietarios anteriores, las hipotecas y cualquier derecho o restricción.

#### **c. Propiedad absoluta**

- Definición: Un tipo de propiedad en la que el propietario tiene plena propiedad tanto del edificio como del terreno en el que se encuentra. La propiedad absoluta es indefinida y no está sujeta a límites de tiempo.

#### **d. Arrendamiento en propiedad**

- Definición: Un tipo de propiedad en la que el propietario tiene derecho a utilizar la propiedad durante un período fijo, según lo especificado en un contrato de arrendamiento. La tierra en sí es propiedad de un propietario absoluto, y los arrendatarios pueden tener que pagar el alquiler del terreno y los cargos por servicios.

### **2. Documentos clave en la transferencia de propiedad**

#### **a. Contrato de compraventa**

- Definición: Un acuerdo legal entre el comprador y el vendedor que describe los términos y condiciones de la venta de la propiedad. Incluye detalles como el precio de compra, la fecha de finalización y cualquier condición especial.

#### **b. Escritura de transferencia (formulario TR1)**

- Definición: Un documento utilizado para transferir la propiedad de la propiedad del vendedor al comprador. Es firmado por ambas partes y registrado en el Registro de la Propiedad.

**c. Escritura de hipoteca**

- Definición: Un documento legal que garantiza el préstamo proporcionado por un prestamista al comprador. Le otorga al prestamista un derecho legal sobre la propiedad si el prestatario no paga el préstamo.

**d. Declaración de finalización**

- Definición: Un documento proporcionado por el abogado que describe todos los detalles financieros de la transacción, incluido el precio de compra, los depósitos, los honorarios legales y cualquier ajuste por gastos de propiedad pagados por adelantado o no pagados.

**3. Términos financieros y legales**

**a. Impuesto de timbre**

- Definición: Un impuesto que se paga sobre las compras de propiedades. El monto del impuesto de timbre varía según el valor de la propiedad y el estado del comprador (por ejemplo, comprador por primera vez o comprador de una segunda vivienda).

**b. Depósito**

- Definición: Un porcentaje del precio de compra (generalmente el 10 %) pagado por el comprador en el intercambio de contratos. Es una señal del compromiso del comprador con la transacción.

**c. Búsquedas**

- Definición: Investigaciones realizadas por el abogado del comprador para descubrir cualquier problema legal o restricción que afecte a la propiedad. Las búsquedas comunes incluyen búsquedas de autoridades locales, búsquedas ambientales y búsquedas de drenaje.

**d. Registro de la propiedad**

- Definición: El organismo gubernamental responsable de mantener un registro de propiedad de propiedades en Inglaterra y Gales. Registra los detalles de propiedad, hipotecas y otros derechos que afectan a la tierra y la propiedad.

**4. Funciones y responsabilidades**

**a. Abogado de la propiedad**

- Definición: Un profesional legal que se especializa en derecho inmobiliario y maneja el proceso de transferencia de propiedad en nombre del comprador o vendedor. Gestiona documentos legales, realiza búsquedas y se asegura de que la transacción cumpla con los requisitos legales.

**b. Agrimensor**

- Definición: Un profesional que evalúa la condición de una propiedad y proporciona un informe sobre su integridad estructural, problemas potenciales y valor de mercado. Existen diferentes tipos de inspecciones, como una inspección de valoración, un informe del comprador de vivienda y una inspección estructural completa.

**c. Agente inmobiliario**

- Definición: Un profesional que comercializa y facilita la venta de propiedades. Actúa como intermediario entre compradores y vendedores, negociando ofertas y gestionando visitas.

**d. Prestamista**

- Definición: Una institución financiera, como un banco o una sociedad de crédito hipotecario, que proporciona un préstamo hipotecario al comprador. El prestamista tendrá un interés en la propiedad hasta que el préstamo se haya pagado en su totalidad.

**5. Procesos legales**

**a. Intercambio de contratos**

- Definición: El punto en el proceso de transferencia de propiedad donde el comprador y el vendedor se comprometen legalmente a la venta. Los contratos se firman e intercambian entre ambas partes, y el comprador generalmente paga el depósito en esta etapa.

**b. Finalización**

- Definición: El paso final en el proceso de transferencia de propiedad donde el comprador transfiere el saldo restante del precio de compra y la propiedad se transfiere del vendedor al comprador. Se entregan las llaves y el comprador puede mudarse.

**c. Gazumping**

- Definición: Una situación en la que el vendedor acepta una oferta más alta de otro comprador después de haber acordado una venta con el comprador inicial. Esta práctica es legal en algunas jurisdicciones, pero puede ser frustrante para el comprador original.

**d. Venta a precio reducido**

- Definición: Situación en la que el comprador rebaja su oferta justo antes del intercambio de contratos, presionando al vendedor para que acepte el precio reducido y así evitar perder la venta.

**6. Problemas habituales en la tramitación de la propiedad**

**a. Desembolsos**

- Definición: Costos adicionales en los que se incurre durante el proceso de tramitación de la propiedad, como tasas de búsqueda, tasas del Registro de la Propiedad y gastos de transferencia bancaria. Estos suelen detallarse en la factura del abogado.

**b. Cadena de propiedades**

- Definición: Serie de transacciones de propiedades vinculadas en las que cada venta y compra depende de que se complete la transacción anterior. Las demoras en una parte de la cadena pueden afectar a todas las demás transacciones.

**c. Disputas sobre límites**

- Definición: Desacuerdos entre propietarios de propiedades vecinas con respecto a los límites exactos de sus propiedades. Estas disputas pueden complicar el proceso de tramitación de la propiedad y pueden requerir una resolución legal.

**7. Posterior a la finalización**

**a. Registro**

- Definición: Proceso de registro de la nueva titularidad de la propiedad en el Registro de la Propiedad. Este paso lo completa el abogado del comprador después de la finalización, lo que garantiza que el comprador sea el propietario legal de la propiedad.

**b. Seguro de título**

- Definición: Seguro que protege al comprador y al prestamista contra posibles problemas con el título de la propiedad, como gravámenes no revelados, fraude o disputas sobre límites. A menudo, los prestamistas lo exigen como parte del contrato hipotecario.

**c. Retención**

- Definición: Una parte del precio de compra que retiene el abogado del comprador para cubrir posibles problemas que puedan surgir después de la finalización, como reparaciones sin terminar o disputas sin resolver. La retención se libera una vez que se resuelven estos problemas.

**Conclusión**

Comprender los términos clave que se utilizan en la transferencia de propiedad es crucial para cualquier persona involucrada en la compra o venta de propiedades. Esta guía proporciona una descripción general completa de los términos de transferencia de propiedad más importantes, lo que lo ayudará a navegar por el proceso con confianza y claridad. Ya sea que sea un comprador por primera vez, un inversor experimentado o un vendedor, conocer estos términos le garantizará estar bien preparado para los aspectos legales y financieros de su transacción inmobiliaria.