



Universidad  
**Tecnológico**®





## **Ejercicio mental: ejercicio mental con enfoque en la suavidad.**

Te invitamos a que realices el siguiente ejercicio mental, el cual te tomará cinco minutos y te servirá para obtener una mejor claridad en los conceptos que aprenderemos el día de hoy.

<https://youtu.be/1iPwm62dbxU>



# Marco legal inmobiliario

4. Análisis y comprensión de  
contratos relaciones con la  
compraventa de inmuebles

Semana 6





Como asesor inmobiliario debes dominar estos temas con el fin de otorgar la asesoría correcta a tus clientes e identificar errores o deficiencias en el proceso.

La compraventa de inmuebles es la más común de las operaciones que se pueden llevar a cabo con un inmueble, pero a su vez es una operación complicada desde el punto de vista legal, ya que implica cuestiones de Derecho Civil, Notarial, Fiscal y en ocasiones de Derecho Mercantil.



## Contrato de promesa

### Definición del contrato de promesa

Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

### Forma y contenido del contrato

Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos, característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

1.

Debe definir los elementos característicos del contrato definitivo.

2.

Debe limitarse a cierto tiempo.

### Sugerencia a considerar

1. Que se incluyan por lo menos dos testigos en el contrato.
2. Que de ser posible, se celebre con la ratificación de las firmas ante Notario.

## Contrato de compraventa

### a) Definición

**Artículo 2248.-** Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

### b) Carácter Instantáneo de la compraventa

**Artículo 2249.-** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

### c) Obligaciones de las partes de este contrato

1. Obligaciones para el vendedor.
2. Obligaciones para el comprador.

### Contratos con reserva de dominio

**Artículo 2312.-** Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.



## Contrato de compraventa

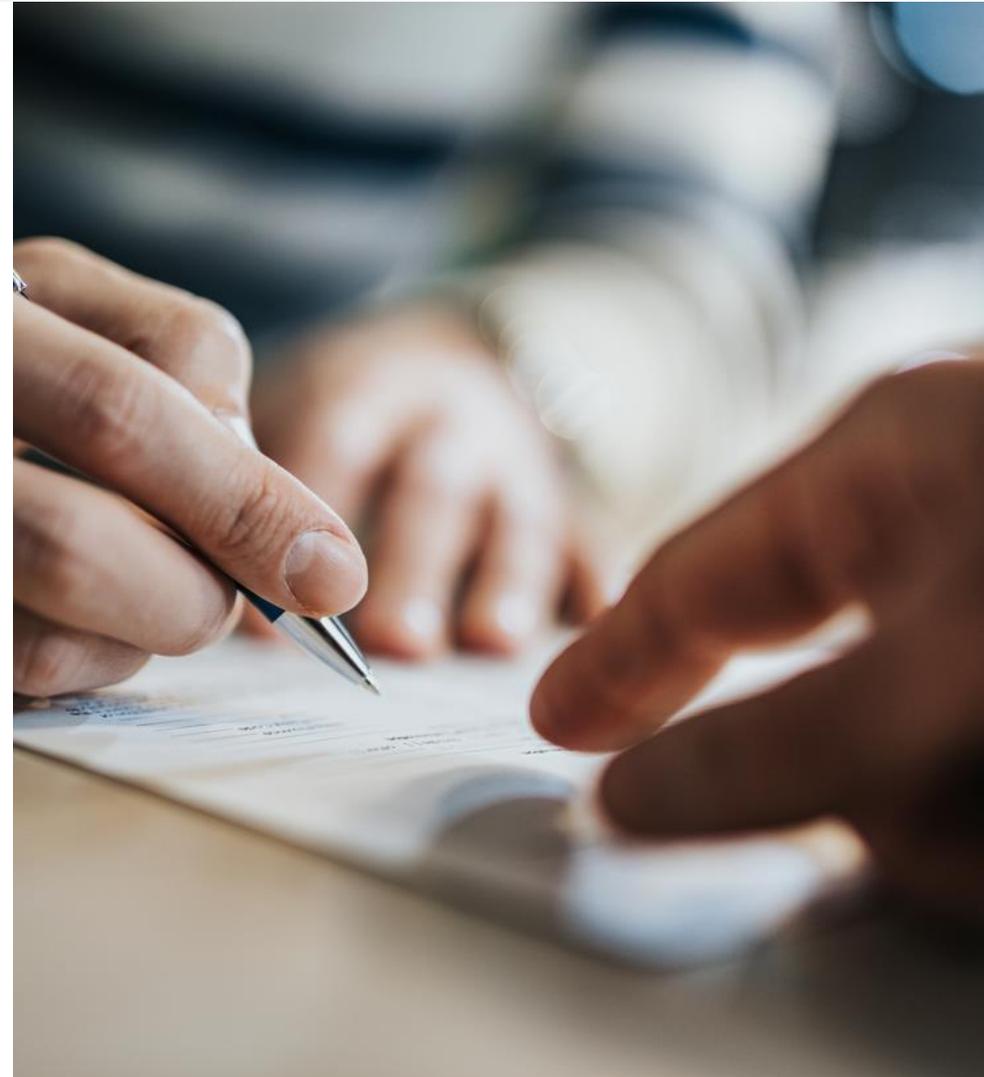
### Contratos de hipoteca

El contrato de hipoteca, es uno de los contratos catalogados como accesorios de otro contrato principal, puesto que su función es proveer garantía del cumplimiento de alguna obligación.

Se extenderá a todas las mejoras hechas al inmueble con posterioridad a la celebración del contrato, de manera que si se construye un nuevo piso a un inmueble hipotecado, no se necesita aumentar la hipoteca o celebrar una nueva para cubrir esa nueva extensión del bien.

### Contratos de comisión en la compraventa de inmuebles

el objeto del contrato es la realización de actos a nombre de su mandante (el propietario del inmueble a venderse), a cambio del pago de una comisión, ya que el mandato no es gratuito a menos que se especifique lo contrario.





En este tema aprendimos que a mayor conocimiento mejor trato al cliente, y esto ayudará a ofrecerle exactamente lo que busca y asegurarte de que estás dando un servicio excepcional.

En los tiempos actuales no puedes permitirte el desconocimiento, porque todo cambia rápidamente y es esencial estar atento a los cambios, leyendo e informándote de ellos.



1. Analiza y responde las siguientes preguntas:
  - a. ¿Cuál es la importancia de conocer el proceso de compraventa?
  - b. ¿Cuál es tu rol como asesor inmobiliario?
  - c. ¿Qué problemas podría causar el desconocimiento de algún punto del contrato de la compraventa?



# Marco legal inmobiliario

## 5. Escrituración de inmuebles

Semana 6





Un tema de gran trascendencia y complejidad es la escrituración de las operaciones de compraventa de inmuebles.

Esta **complejidad** a la que nos hemos referido, se da en atención a que el interesado, tendrá la obligación de tomar en cuenta el aspecto civil de la operación, la realización de los contratos de compraventa y sus accesorios en cumplimiento a la legislación civil, y las cuestiones relacionadas con aspectos fiscales; en algunos casos de valuación y por último, de registro público.



## Obligatoriedad de la escrituración de los contratos relacionados con inmuebles

La escritura pública que emite un notario público es el instrumento para acreditar la propiedad de un bien inmueble, de acuerdo con el sistema jurídico, es garantía de seguridad jurídica y de legalidad.

---

## La enajenación de inmuebles

El concepto de enajenación de inmuebles

## La intervención del notario en la operación de enajenación de inmuebles

Es necesario que en todas las operaciones de enajenación de inmuebles, intervenga un notario público.

**Artículo 2316 (CCF).**- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

**Artículo 14.-** Se entiende por enajenación de bienes:  
Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

## Gastos notariales

Implica los gastos que de manera conexas se cobran para poder completar la transacción.

### 1. Impuestos, derechos y trámites diversos

Impuestos de adquisición de inmuebles, el impuesto sobre la renta, los pagos de constancias, certificados y avalúos.

### 2. Honorarios notariales

- a) Gastos propios de una notaría.
- b) Remuneración del Notario.





Ahora tienes el conocimiento de cuando decidas adquirir un inmueble, debes considerar antes dentro de tu presupuesto el costo aproximado de la escrituración.

Ya que en caso de no escriturar el bien inmueble sigue siendo propiedad del vendedor, sin surgir ningún efecto legal.



1. Reflexiona y elabora un diagrama con el proceso y pasos a seguir para la escritura un inmueble.



# Marco legal inmobiliario

## 6. Valor de la operación de compraventa y avalúos

Semana 6





En las operaciones de enajenación de inmuebles, las partes involucradas tienen la facultad de determinar el valor de la operación o incluso, de considerarla como una donación.

Sin embargo, ante esta circunstancia, y ya que el Estado es el interesado en que se realice el pago de los impuestos correspondientes de manera correcta; la cuestión del precio de una operación de compraventa se vuelve más bien una cuestión fiscal.



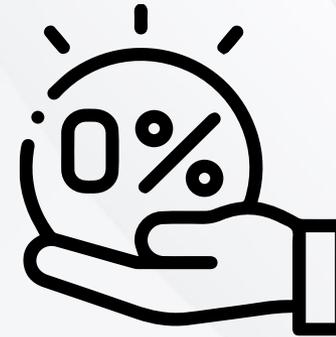
## El valor base en la enajenación de inmuebles

Son ingresos por la enajenación de inmuebles, los obtenidos por la contraprestación obtenida en la operación; y en caso de haberse pactado como gratuita, según el valor del avalúo practicado.

### Aspectos fiscales de enajenación de inmuebles

#### 1. Pago del Impuesto Sobre la Renta, por la ganancia que se obtiene en la operación.

- a. Que grava los ingresos que obtenga una persona por la enajenación de inmuebles (y por lo tanto, lo que grava son los ingresos reales (ingresos, menos deducciones).
- b. Que existen operaciones que son tratadas como libres de impuesto.



Ingresos que grava.

Deducciones.

Importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones.

Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante.



## **2. Impuesto al Valor Agregado, que en algunos casos se crea por dicha operación.**

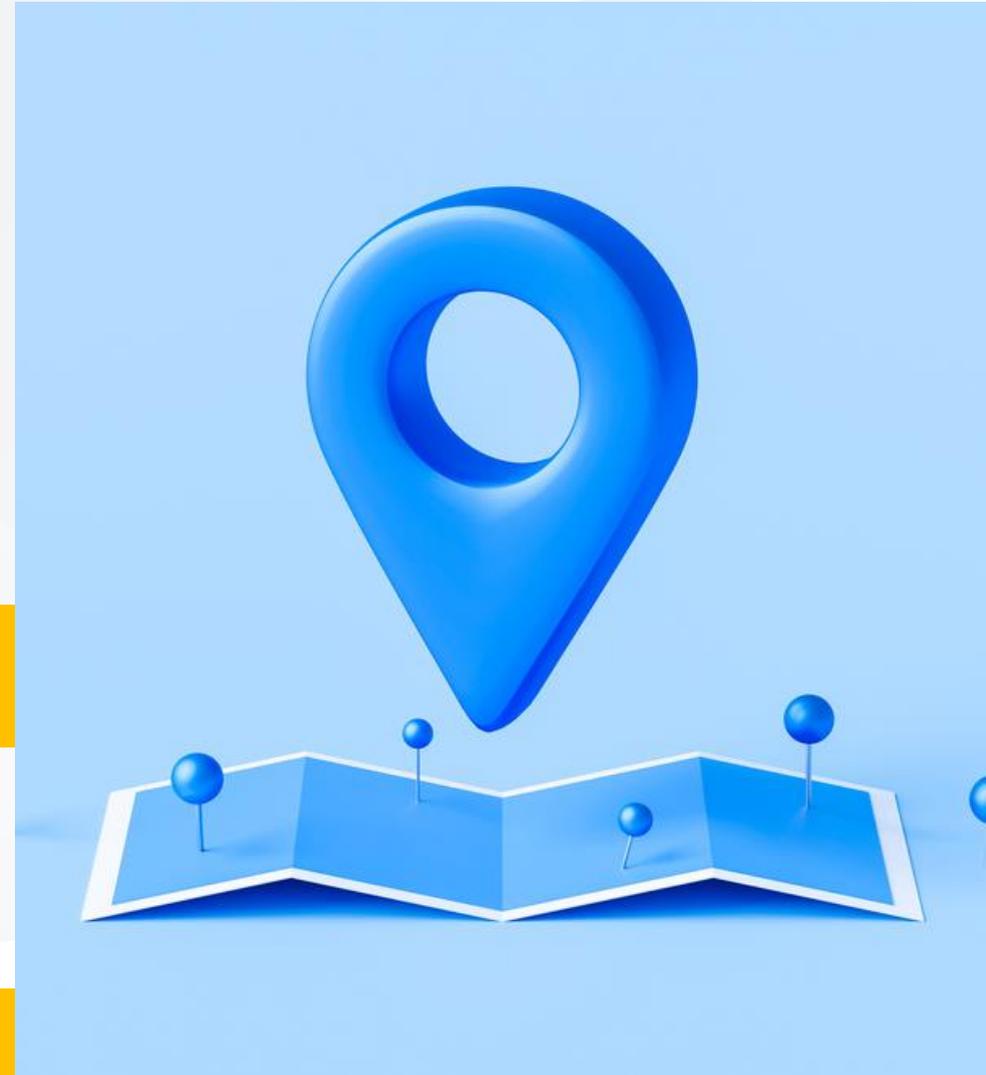
De conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, no se generará IVA, respecto a operaciones de compraventa de terrenos, ni de construcciones que sean destinadas a casa habitación.

## **3. Pago de las contribuciones locales, como es el caso del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; por último, el pago de derechos registrales.**

### Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

Actualmente se cobra en las municipalidades en donde se encuentra el inmueble objeto de la venta, y cuyo cálculo y cobro es una obligación del notario, ante quien pase la escritura de compraventa correspondiente.

### Derechos para registro de operaciones en Registro Público de la Propiedad



## Análisis y comprensión de avalúos inmobiliarios

### 1. Los avalúos para la compraventa de bienes

- El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- Instituciones de crédito.
- Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía.
- Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.

### 2. Los avalúos referidos

- El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- Instituciones de crédito.
- Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía.
- Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.





Como asesor inmobiliario debes conocer dónde puedes valorar el inmueble o ayudarte de un experto, pues esto también ayudará a tener una idea clara de cuál será tu comisión por la venta.

- Descripción del inmueble.
- Características físicas.
- Aspectos valuatorios.



1. Reflexiona y comenta alguna experiencia cuando aún no conocías el valor de un inmueble, ¿qué proceso seguiste?, ¿quién te asesoró y qué decisión tomaste?

