

¡ES MÍO PORQUE TENGO LA ESCRITURA!



Licenciada Elizabeth González Flores

Aún se piensa que tener determinados documentos que amparan la propiedad de un inmueble vuelve propietaria a la persona que los tiene bajo su poder. Esto se aprecia normalmente cuando alguien fallece y sus familiares resguardan los documentos de los bienes que formaban parte de su patrimonio y están convencidos que, por el hecho de contar con la escritura, automáticamente adquieren derechos sobre esos bienes como si se tratara de un billete. Bajo esta creencia poseen el inmueble y disponen de él, intentando venderlo, rentarlo o dejarlo bajo el cuidado de un tercero, sin conocer realmente cuales son los actos jurídicos que se deben llevar a cabo para adquirir el título de propiedad.

También es frecuente la “venta” de inmuebles, en la cual el supuesto vendedor entrega las escrituras a cambio de una cantidad de dinero, pero sin celebrar un contrato por escrito ni dejar constancia alguna. Una vez que se hace el pago, el vendedor desaparece y es imposible volver a localizarlo; posteriormente el “comprador” se entera de que el inmueble se encuentra en posesión de un tercero y que el propietario es una persona diferente a la que supuestamente le vendió el bien.

En algunos juicios de prescripción positiva, donde se busca adquirir la propiedad de un inmueble por el transcurso del tiempo que se ha poseído, exhiben contratos privados de compraventa que son celebrados con personas que nunca demostraron al comprador que eran propietarios de los bienes objeto del contrato ni proporcionaron datos de la forma en que supuestamente adquirieron la propiedad del inmueble, y, diez o veinte años después promueven el juicio, pero en la sentencia se ordena la entrega del bien al legítimo propietario.

Atendiendo a lo anterior, previo a adquirir un inmueble, es importante saber cuál es la situación jurídica de ese bien, quien es el titular registral, si el vendedor es el propietario o se encuentre debidamente facultado para transmitir la propiedad. En diversas ocasiones, por la redacción del contrato, nos podemos dar cuenta de la verdadera intención del vendedor, por ejemplo: cuando estipulan que el comprador deberá iniciar un juicio demandando la prescripción positiva de un inmueble para obtener la escritura correspondiente.

¿Cómo podemos saber quién es el titular registral del inmueble? Acudiendo al Registro Público de la Propiedad de la entidad donde se encuentre ubicado y verificando la información sobre quién es el propietario, la secuencia registral, así como si existe algún gravamen sobre el inmueble.

Siempre es necesario validar la información de las personas con las que vamos a celebrar algún acto jurídico, ello permite proteger nuestro patrimonio y evitar problemas futuros que ocasionan gastos no previstos.

La calidad de propietario de un bien la obtenemos en virtud de un acto jurídico, como pueden ser: la compraventa, donación, herencia, entre otros; y estos deben cumplir con las formalidades establecidas por la legislación vigente y no con la mera posesión de documentos. Te recomendamos darles certeza a los actos jurídicos.