

# Compradores de viviendas – ¡Lean esos documentos!

Por K. Michelle Lind como se publicó en el  
*Arizona Republic* de Agosto 2002 ~  
Revisado en Diciembre 2004

---

La mayoría de los compradores entienden la importancia de leer el contrato de compra y el informe de inspección cuando compran una vivienda. Sin embargo, la importancia de algunos de los otros documentos relacionados con la compra de una vivienda puede ser menos clara. Aunque parezca abrumador, los compradores deben revisar todos estos documentos. Comprender el propósito de los documentos ayuda a que la tarea sea más sencilla.

Algunos documentos se deberán revisar de inmediato. De hecho, usted necesita leer ciertos documentos antes de firmar un contrato de compra. Si usted ya ha firmado un contrato de compra, su derecho a rechazar la información proporcionada en estos documentos diferirá de acuerdo al contrato que haya firmado, si es un contrato para una vivienda nueva o si es un contrato de reventa de la Asociación de REALTORS® de Arizona [por sus siglas en inglés AAR].

**COPIA IMPRESA MLS:** Es posible que le entreguen una copia impresa que proporciona el servicio de listados de propiedades en venta (Multiple Listing Service [por sus siglas en inglés MLS]) cuando esté visitando una propiedad para la venta. El MLS es similar a un anuncio publicitario y presenta una descripción limitada de la vivienda, tal como su tamaño y las comodidades con las que cuenta. Esta información ha sido probablemente proporcionada por el vendedor, constructor o agencia gubernamental y podría ser inexacta, por lo que usted deberá verificar cualquier cosa que sea importante para usted. El MLS no es parte del contrato de compra. Por lo tanto, aunque dicha copia impresa indicara que la refrigeradora o algún otro objeto será vendido con la casa, usted debe pedir a su REALTOR® que lo incluya en el contrato de compra.

**INFORME PÚBLICO:** A los vendedores se les exige entregar a los compradores de una vivienda nueva ubicada en una subdivisión, un Informe Público del Departamento de Bienes Raíces de Arizona. El propósito del Informe Público es señalar información importante acerca de la vivienda y de la subdivisión que pueda afectar la decisión del comprador. Por ejemplo, el Informe Público puede indicar si la vivienda fue construida sobre un suelo expansivo o si las propiedades vecinas pueden causar problemas de ruido o polvo. Tenga en cuenta que usted debe leer el Informe Público antes de firmar cualquier contrato de compra de una vivienda nueva, ya que después, será demasiado tarde.

**DECLARACIÓN DEL VENDEDOR SOBRE LA CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD (Seller's Property Disclosure Statement [por sus siglas en inglés SPDS]):** La mayoría de vendedores en una transacción de reventa le procuran al comprador una declaración SPDS, en cambio la mayoría de vendedores de propiedades nuevas no lo hacen. La declaración SPDS abarca una variedad de preguntas que el vendedor deberá responder sobre la propiedad y su condición. Recuerde que la declaración SPDS es una revelación de lo que el vendedor realmente sabe, no es una declaración de cada defecto posible. Usted deberá revisar cuidadosamente la declaración SPDS y verificar cualquier información importante. Bajo el contrato de reventa de la AAR usted puede dar aviso al vendedor sobre cualquier punto razonable del que usted

desapruebe durante el periodo de inspección y solicitar al vendedor su reparación o puede también optar por cancelar el contrato.

**ACUERDOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES [por sus siglas en ingles CC&Rs]:** Los CC&Rs están registrados en la oficina de registros del condado y generalmente controlan ciertos aspectos de las viviendas dentro de una subdivisión. Por ejemplo, los CC&Rs pueden controlar cualquier cambio en la vivienda, cuántas mascotas pueden vivir allí y dónde puede estacionar su auto. Al comprar una vivienda en dicha subdivisión el comprador acepta cumplir los CC&Rs. Por lo tanto, es esencial leer y aceptar estas restricciones antes de firmar un contrato de compra de una vivienda nueva, ya que la mayoría de los contratos de viviendas nuevas no permiten que el comprador los cancele simplemente porque no está de acuerdo con los CC&Rs. En una transacción de reventa en la que se utilice un contrato de la AAR, el comprador generalmente tiene hasta cinco días después de recibir los CC&Rs para cancelar la transacción.

**OTROS DOCUMENTOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS (HOME OWNERS ASSOCIATION [por sus siglas en ingles HOA]):** Además de los CC&Rs, las asociaciones de propietarios [por sus siglas en inglés HOAs] pueden estar regidas por artículos de incorporación, ordenanzas, reglas y regulaciones y con frecuencia también por estándares de control arquitectónico. Al comprar una vivienda de reventa en un condominio o comunidad planeada, el vendedor (si hay menos de 50 unidades en la comunidad) o la Asociación de Propietarios (si hay 50 o más unidades) deberá entregar al comprador una declaración que contenga una variedad de información, como es el nombre del representante de la asociación, cuotas, la condición financiera de la asociación y en caso que la declaración fuera proporcionada por la asociación, hasta qué punto aparece efectivamente en lo registros de la asociación cualquier cambio o mejora realizada a la unidad que incumpla las CC&Rs. Bajo el contrato de la AAR, un comprador tiene hasta cinco días después de recibir dicha declaración para dar aviso de su desacuerdo si éste es justificado.

**INFORME DE TÍTULO O COMPROMISO DE TRANSFERENCIA DE TÍTULO:** Este documento contiene información importante. La agencia tramitadora de títulos o la empresa de plica que proporciona el seguro de título entregará al comprador un informe de título que enumere las restricciones, servidumbres y gravámenes registrados sobre la propiedad (“Exclusiones del cuadro B”). Asegúrese de recibir y revisar todos los documentos enumerados. Algunas de estas Exclusiones del Cuadro B pueden afectar el uso de la propiedad, tal como la posibilidad de construir una ampliación o una piscina. En el contrato de reventa de la AAR, un comprador tiene hasta cinco días para desaprobar el informe de título o compromiso de transferencia de título. En la venta de una vivienda nueva, el comprador probablemente no tendrá ese derecho.

La compra de una vivienda representa un enorme compromiso financiero y emocional. Tómese el tiempo necesario para obtener toda la información disponible sobre la vivienda al leer éstos y otros documentos importantes para la compra de la misma. Si usted no está seguro sobre algún documento que reciba al comprar la vivienda pida consejo a su REALTOR®.

---

## **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 actualizada 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 a ella sin buscar asesoría legal independiente.*