



periodo de hasta 30 días para concluir su dictamen, incluida la tasación.

“Como otro elemento sería bueno aclarar que el precio del inmueble que resulta después de la tasación, no tiene por qué coincidir con el que acuerden las partes cuando se realice una compraventa. El precio de venta lo deciden las personas. El valor obtenido de la tasación se tendrá como referencia para el cálculo del impuesto, cuando el declarado por las partes sea menor a este.”

—¿Qué beneficios tiene para la población declarar el precio por el que realmente compró la vivienda?

“Es ante todo una seguridad jurídica para ambas partes. Al vendedor le sirve para acreditar un determinado ingreso con una constancia legal del mismo, mientras que el comprador obtiene una garantía del dinero que ha dado por ese inmueble, en caso de presentarse algún tipo de afectación futura en el mismo.”

COMPRAR Y VENDER, TAMBIÉN DONAR O PERMUTAR

En el caso particular de la **compraventa** se exige como requisito que el vendedor haya liquidado sus adeudos por concepto de pago de la vivienda. Igualmente, el comprador está en la obligación de declarar ante el notario público que no es propietario de otra vivienda como residencia permanente, especifica la Presidenta del INV.

—¿Tiene alguna otra particularidad el acto de compraventa?

“Como otro elemento novedoso podemos destacar la forma de pago del precio acordado entre las partes —entiéndase comprador y vendedor. En este caso, el comprador está en la obligación de acudir a una sucursal bancaria para depositar la cantidad de dinero pactada; a cambio, recibe un cheque de gerencia que entregará al vendedor en presencia del notario al momento de formalizar la **compraventa**. El notario, por su parte, recogerá en la escritura el número, la fecha y el nombre que aparecen en el cheque.”

“Resulta válido aclarar que el trámite bancario



no pretende volver más engoroso el acto de **compraventa**, tampoco debe ser visto como una limitación o mediación del Estado. Con él se procura ofrecer a las personas una seguridad legal en su inversión. Igualmente, reduce la manipulación de grandes sumas de dinero. Dicho cheque puede ser cobrado por el vendedor en el momento que deseé.”

—¿Qué impuestos se pagan en este caso? ¿Quién tiene que hacerlo?

“Tanto el comprador como el vendedor tendrán que pagar un 4 % de impuesto sobre el precio del inmueble acordado. La diferencia radica en que, el primero lo hará por concepto del Impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias y el segundo, por el de Ingresos Personales.”

En el momento de formalizar la **compraventa** ante el notario, se dejará constancia sobre la responsabilidad del vendedor con este acto y los perjuicios que pudiera causar a sus familiares o con-

vientes —en caso de que existan—, protegidos por la Ley. Igual proceder se llevará a cabo en el caso de la **donación**, señaló Fernández Hernández.

La **donación** podrá realizarse a favor de cualquier persona que el propietario de la vivienda decida. Este acto también estará gravado con el impuesto correspondiente.

La nueva norma también simplifica los trámites para quienes decidan optar por el habitual mecanismo de **permuta**: no solo deja de requerirse la autorización previa de la Dirección Municipal de la Vivienda, como ya se ha mencionado, sino que para estos casos se elimina el concepto de desproporción entre los inmuebles intercambiados, ya sea por su diferente valor o descripción.

Si las partes lo consideran, pueden declarar una compensación monetaria. Esta quedará reconocida por ley, y debe ser en CUP, ante notario, lo cual brinda una garantía legal ante posibles reclamaciones. Con el propósito de ofrecer una mayor seguridad al acto compensatorio, al igual que en el caso de la compraventa, se hará uso de los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria, explica la Presidenta del Instituto Nacional de la Vivienda.

En el caso de la **permuta**, cada una de las partes deberá abonar el impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias en dependencia del valor de las nuevas propiedades. Si alguna de las partes recibe compensación, este monto será sumado al valor del inmueble adquirido para el cálculo del tributo.

SI DE ADJUDICACIONES SE TRATA...

Las viviendas pueden ser transmitidas, además, por **adjudicación**. Una de sus variantes está determinada por el fallecimiento del propietario: en este caso, los herederos tienen derecho a adjudicarse la vivienda sin el requisito de ocupación, siempre que no posean otra.

“En este sentido, es necesario aclarar que anteriormente si los herederos no vivían en la casa con su titular, no podían obtener la propiedad. Ahora tienen derecho legal a la misma aun cuando otras personas habiten en ella. En caso de que exista un testamento, la persona favorecida en él también tendrá derecho a la propiedad de la vivienda, incluso si no es familiar ni ocupante”, enfatiza la Presidenta del INV.

Bajo los preceptos de la nueva legislación, las viviendas que sean propiedad de personas que abandonen definitivamente el país sin antes haber dispuesto de ellas, podrán ser transmitidas, en el siguiente orden de prioridad: copropietarios, cónyuge, excónyuge o familiares del propietario hasta el cuarto grado de consanguinidad —hijos, nietos, padres, hermanos, tíos, sobrinos y primos—, dice.

En caso de que ninguno de estos beneficiarios adquiera la vivienda, los ocupantes que no estén entre los mencionados anteriormente y que convivieran en el inmueble al menos cinco años, también tendrán derecho a la transferencia de la propiedad.

Y agrega: “Si antes de salir del país el propietario ya hubiera saldado sus adeudos por concepto de pago de la vivienda, el nuevo dueño no debe volver a hacerlo; de no haberse concluido este pago, el nuevo propietario debe liquidar las deudas pendientes. En cualquiera de los casos, quien adquiera la propiedad de la vivienda, debe abonar el impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencia por el valor actualizado del inmueble.”

Otra forma de adjudicación de la propiedad puede darse al ocurrir un divorcio, proceso en el cual los cónyuges acordarán ante notario el destino de la vivienda adquirida durante el matrimonio, sin necesidad de acudir a la vía judicial.

Así, una vez puestas en vigor las normativas jurídicas correspondientes, la población podrá decidir más sobre el destino de sus inmuebles, pero también tendrá una mayor responsabilidad sobre ellos. Las instituciones estatales, por su parte, están encargadas de cumplir con lo establecido sin dejar margen a la ilegalidad.