

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: CONTRATAR A UN ABOGADO DE BIENES RAÍCES

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes en la vida de alguien. Son muchos los profesionales que están preparados para brindar sus servicios a lo largo del proceso de adquisición de una propiedad; entre ellos, están los abogados de bienes raíces. Cuando una persona se [prepara para adquirir una vivienda](#), estos abogados prestan su asesoramiento respecto de los siguientes temas:

¿De qué se ocupan los abogados de bienes raíces? Se encargan de todos los aspectos legales de una compraventa. Revisan los contratos, resuelven [cuestiones vinculadas con los títulos de propiedad](#), explican los derechos y las responsabilidades de la parte que recurrió a sus servicios y garantizan que se redacten y presenten en tiempo y forma todos los documentos legales. También se ocupan de resolver imprevistos que surjan antes del cierre o en ese mismo acto, como defectos del título, firmas faltantes o problemas de último momento vinculados con el préstamo.

¿Es obligatorio contratar a este tipo de abogado? En algunos estados, no es obligatorio contratar los servicios de un abogado de bienes raíces. De todos modos, aunque no sea un requisito legal, contratar a este profesional puede proporcionar una gran tranquilidad, en especial si la operación presenta aspectos complejos, como préstamos para la refacción de la vivienda, una sucesión o un fideicomiso, acuerdos de copropiedad, un esquema de financiación por parte del vendedor o cuestiones que afecten el título de propiedad. Un abogado especializado en bienes raíces está capacitado para revisar la redacción de los contratos y dar orientación a la hora de tomar decisiones con consecuencias financieras de largo plazo.

¿Cómo obtener recomendaciones de abogados de bienes raíces? Algunas fuentes de recomendación son los agentes [REALTOR®](#) y las entidades de crédito. También se puede recurrir al colegio de abogados local o estatal y solicitar allí un listado de los profesionales matriculados. De ese listado, se podrán elegir aquellos profesionales especializados en bienes raíces con conocimiento de las leyes y los procedimientos locales.

¿Qué servicios prestan a los compradores? Se encargan de revisar el acuerdo de compra y de explicar sus términos y condiciones, realizar o validar el estudio de título y solucionar toda cuestión legal vinculada con la titularidad. También pueden coordinar con la entidad de crédito las gestiones necesarias para garantizar que toda la documentación crediticia se encuentre en regla, como la escritura, la [declaración de cierre](#) y los papeles de tramitación del préstamo. Un abogado de bienes raíces puede, además, brindar asesoramiento ante situaciones especiales, como la solicitud de préstamos para refacciones de la vivienda o la adquisición de una propiedad en el marco de una sucesión hereditaria.

¿Y cuáles brindan a los vendedores? Los asesoran para redactar o revisar el contrato de venta, preparar las divulgaciones que deban hacerse y redactar los documentos de cierre. Un abogado está capacitado para ocuparse de cuestiones vinculadas con la propiedad, como gravámenes, conflictos sobre los límites de la vivienda o problemas pendientes relacionados con el título de propiedad. Si la vivienda es parte de una [sucesión](#) hereditaria o un fideicomiso, la intervención de un abogado permitirá verificar el cumplimiento de las leyes aplicables y realizar adecuadamente la transferencia del título. Estos profesionales también se ocupan de revisar los trámites del cierre de la operación con el fin de garantizar que todo se realice en tiempo y forma.

¿Puede este tipo de abogado ayudar en la negociación del precio de una vivienda? Puede hacerlo, pero no de manera directa. La negociación del precio de la vivienda, por lo general, es una gestión que lleva adelante el profesional de bienes raíces, gracias a su conocimiento de las tendencias del mercado y de cómo se estructura una oferta competitiva. Por su parte, un abogado de bienes raíces está preparado para resguardar los intereses jurídicos del comprador durante el proceso de negociación mediante la revisión del contrato de compra, la identificación de posibles problemas legales y el asesoramiento referido a las contingencias, los plazos para el cierre de la operación y las concesiones del vendedor.

¿De qué manera un abogado de bienes raíces contribuye a evitar que surjan conflictos? Lo logra mediante la comprobación de que todos los documentos legales se expidieron correcta y válidamente y que se cumplen las leyes locales y estatales. Además, verifica que el título no tenga afectaciones, garantiza que se lleven a cabo las divulgaciones correspondientes y revisa los términos y condiciones contractuales para evitar cualquier malentendido.

¿Por qué motivo un estado podría exigir la intervención de un abogado? Algunos estados exigen por ley que intervenga un abogado en el proceso de cierre con el fin de preparar la documentación, verificar las transferencias de fondos o certificar el título. En otros estados, la intervención de un abogado es optativa, si bien es habitual que se lo contrate en el caso de operaciones complejas o de alto valor. Conocer los requisitos legales que impone el estado permite prepararse debidamente para el cierre de la operación y evitar demoras. Como siempre, a la hora de comprar o vender una vivienda, es importante estar al tanto de los requisitos que imponen las leyes locales y estatales.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com) para más información y recursos.