Las afectaciones en la venta de un inmueble



NATTY BUSTAMANTE

Abogada del área de Recuperaciones del Estudio Muñiz Piura

Inicialmente debemos mencionar que -por afectaciones- nos referimos a las cargas y gravámenes que pesan sobre un determinado inmueble, tanto si se habla de restricciones concernientes a situaciones de hecho que limitan su uso y propiedad (como la servidumbre o impuestos municipales); como si se han constituido para garantizar una determinada obligación (como una hipoteca o embargo).

En este contexto, se puede caer en el error de entender que, la sola venta de inmueble lo liberará de toda carga y gravamen que sobre este pesen, es decir, se puede entender a la venta como una suerte de "saneamiento predial", deduciendo que al cambiar de propietario se hace "borrón y cuenta nueva", lo cual está muy alejado de la realidad.

Ante ello, es preciso señalar que, las afectaciones recaen sobre el bien y no sobre el titular, por lo cual, por más transferencias que tenga un inmueble, las obligaciones que pesen sobre este perdurarán hasta que no sean debidamente cumplidas. Este panorama resulta mucho más complejo para un comprador que para un vendedor, dado que, si por desconocimiento adquiere un inmueble que tenga alguna afectación, puede correr el riesgo de perder su titularidad incluso, dependiendo del tipo de afectación.

Un claro ejemplo de lo señalado es adquirir un inmueble con garantía hipotecaria, en este caso si no se cumple con la obligación que originó esta garantía, el acreedor puede instaurar un proceso judicial y rematar el inmueble para recuperar su acreencia, pese a que el inmueble ya fue transferido y le pertenece a otro titular, puesto que, como se menciona previamente, la obligación recae sobre el inmueble y no sobre el titular.

Por lo cual, es necesario advertir que, para la adquisición de un inmueble es muy importante contar con toda la información de este y asegurarse que no recaiga ninguna afectación que posteriormente pueda afectar el dominio de su titular.