



Base de preguntas

1. ¿Qué leyes regulan el mercado inmobiliario en El Salvador?

OK Código Civil, Ley del Notariado, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley del Impuesto sobre la Renta, y Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces.

2. ¿Qué artículo del Código Civil regula la compraventa?

OK Artículos 1445 al 1489 del Código Civil salvadoreño.

3. ¿Quiénes pueden celebrar contratos inmobiliarios legalmente?

OK Toda persona mayor de edad, en pleno uso de sus facultades, o sus representantes legales.

4. ¿Qué requisitos debe cumplir un contrato para ser válido?

OK Consentimiento, objeto lícito, y causa lícita. Además, en contratos inmobiliarios, debe constar por escrito y elevarse a escritura pública si involucra transferencia de dominio

5. ¿Cuál es el objetivo de un contrato de promesa de compraventa?

OK Comprometer a las partes a celebrar la compraventa futura en un plazo y condiciones estipuladas.

6. ¿Qué contiene un contrato de compraventa?

OK Datos de comprador y vendedor, descripción del inmueble, precio, forma de pago, cláusulas legales, y firmas.

7. ¿Qué función cumple un contrato de arrendamiento?

OK Regula la cesión del uso y goce de un inmueble a cambio de una renta mensual.

8. ¿Qué cláusulas son esenciales en un contrato de arrendamiento?

OK Duración del contrato, renta, forma de pago, depósito, responsabilidades de mantenimiento, causas de rescisión.

9. ¿Qué es un contrato de opción de compra?

OK Otorga a una parte (generalmente el arrendatario) el derecho exclusivo a comprar un inmueble dentro de un plazo determinado.



10. ¿Cuál es la diferencia entre cesión de derechos y compraventa?

OK *La cesión transfiere derechos sobre una promesa de compra o posesión; la compraventa transfiere dominio sobre la propiedad.*

11. ¿Cuándo debe elevarse un contrato a escritura pública?

OK *Siempre que implique la transmisión de bienes raíces o constituya gravámenes.*

12. ¿Qué es el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

OK *Es el ente encargado de inscribir actos jurídicos que afectan el dominio o uso de inmuebles.*

13. ¿Qué documentos se requieren para inscribir una compraventa?

OK *Escritura pública, DUI y NIT de ambas partes, recibos de pago de impuestos (3% y registro), y solvencia municipal.*

14. ¿Cuál es la responsabilidad de un agente inmobiliario al preparar un contrato?

OK *Asegurarse de que las condiciones estén claras, que ambas partes comprendan sus derechos y obligaciones, y que el contrato respete la ley.*

15. ¿Qué ocurre si no se registra la compraventa en el CNR?

OK *El nuevo propietario no adquiere derechos reales; el vendedor sigue figurando como dueño legalmente.*

16. ¿Un contrato de promesa de venta puede incluir penalizaciones?

OK *Sí, si alguna de las partes incumple, puede haber cláusulas de multa o pérdida del anticipo.*

17. ¿Qué valor tiene un contrato privado sin notario?

OK *Tiene validez entre las partes, pero no se puede registrar ni usar para efectos legales plenos ante terceros.*

18. ¿Qué impuestos se pagan en una compraventa?

OK *El 3% de Impuesto a la Transferencia (si el valor es mayor a \$28,571.43), y el Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia.*

19. ¿Qué sucede si un contrato no cumple con la legislación vigente?

OK *Puede ser declarado nulo total o parcialmente.*

20. ¿Se puede alquilar una propiedad sin contrato escrito?

OK *Sí, pero es riesgoso legalmente. El contrato escrito protege a ambas partes y es exigible ante la ley.*