



MARCO LEGAL Y CONTRATOS

El marco legal es la columna vertebral de toda actividad inmobiliaria. Comprender las leyes, los contratos y los procesos legales es lo que diferencia a un asesor inmobiliario común de un profesional de alto rendimiento.

1. EL MARCO LEGAL INMOBILIARIO EN EL SALVADOR

En El Salvador, toda transacción de compra, venta o alquiler de inmuebles está regulada por diversas leyes e instituciones. Los principales entes reguladores son:

- **Centro Nacional de Registros (CNR):** Se encarga de la inscripción legal de los inmuebles. Todo lo que tiene que ver con el historial de una propiedad, sus dueños y su situación legal pasa por este ente.
- **Alcaldías municipales:** Otorgan permisos de construcción, constancias de no adeudo, solvencias municipales y otros documentos claves para legalizar las propiedades.
- **Dirección General de Impuestos Internos (DGII):** Regula el pago de impuestos relacionados con las transacciones inmobiliarias.
- **Ley de Arrendamiento de Inmuebles:** Rige los derechos y deberes de arrendadores e inquilinos. Su conocimiento es esencial para quienes se dedicarán al alquiler de propiedades.

Leyes que debes conocer:

- Código Civil (contratos, propiedad)
- Ley del Notariado
- Ley de Arrendamientos
- Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces
- Ley del Impuesto sobre la Renta

2. CLÁUSULAS IMPORTANTES EN LOS CONTRATOS

Un buen contrato no se basa solo en formato, sino en saber qué cláusulas incluir:



- **Cláusula de exclusividad:** El cliente no podrá vender o arrendar con otro agente mientras dure el contrato.
- **Cláusula de penalidad:** Establece un monto o acción en caso de incumplimiento.
- **Cláusula de confidencialidad:** Protege información sensible.
- **Cláusula de desistimiento:** Define si y cómo se puede anular el contrato antes del plazo.

El uso correcto de estas cláusulas puede evitar demandas, malos entendidos y pérdidas económicas.

3. REGISTRO E INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES

Después de firmar un contrato de compraventa ante notario, debe realizarse la inscripción en el CNR para que el nuevo propietario quede legalmente registrado.

Documentos necesarios:

- Escritura pública de compraventa
- DUI y NIT del comprador y vendedor
- Solvencia municipal
- Comprobante del pago del impuesto de transferencia

Pasos generales:

1. Se paga el impuesto en la DGII (3% si es mayor de \$28,571.43).
2. Se presenta el expediente en el CNR.
3. El proceso dura entre 8 a 15 días hábiles.

4. RESPONSABILIDAD Y ÉTICA PROFESIONAL

Un asesor inmobiliario no es abogado ni notario, pero debe saber hasta dónde puede asesorar legalmente. Algunas recomendaciones:

- No firmes documentos en nombre de clientes sin poder notarial.



- Verifica siempre que los documentos estén en orden antes de cerrar cualquier trato.
- No prometas condiciones que no puedas garantizar.
- Mantén confidencialidad absoluta sobre datos financieros o personales de tus clientes.

Un asesor ético es confiable, y un asesor confiable gana más negocios.

CONTRATOS

Algunos contratos fundamentales en el mundo de bienes raíces en El Salvador.

1. Contrato de Compraventa de Inmueble

Es el documento legal mediante el cual el propietario (vendedor) transfiere la propiedad de un inmueble a un comprador a cambio de una suma de dinero.

Contempla

- Datos completos del comprador y vendedor
- Descripción detallada del inmueble (según escritura)
- Precio y forma de pago
- Cláusula de arras (si aplica)
- Obligaciones de ambas partes
- Firma ante notario
- Base para inscripción en el CNR (Centro Nacional de Registros)

2. Contrato de Arrendamiento (Alquiler)

Es un acuerdo entre propietario y arrendatario para el uso de una propiedad por un período determinado a cambio de un pago periódico.

Contempla

- Duración del contrato
- Monto del alquiler y forma de pago



- Condiciones de uso del inmueble
- Depósito en garantía
- Responsabilidades del mantenimiento
- Causales de terminación anticipada
- Revisión por la Dirección General de Arrendamientos si es necesario

3. Contrato de Opción de Compra

Es un compromiso mediante el cual el propietario se obliga a vender el inmueble a una persona en un futuro, en condiciones ya pactadas, si esa persona decide ejercer la opción.

Contempla

- Tiempo de vigencia de la opción
- Precio pactado y forma de pago
- Monto pagado para reservar la opción
- Condiciones bajo las cuales se pierde o se ejerce el derecho
- Se utiliza comúnmente para procesos de financiamiento o compradores aún no decididos

4. Contrato de Promesa de Compraventa

Es un acuerdo en el que ambas partes se comprometen a celebrar un contrato de compraventa en el futuro, cumpliendo ciertas condiciones previas.

Contempla

- Plazo para formalizar la compraventa
- Condiciones que deben cumplirse
- Penalizaciones por incumplimiento
- Utilizado frecuentemente cuando hay trámites pendientes, como créditos o documentación



5. Contrato de Mandato con Representación

Es un contrato mediante el cual una persona (el mandante) autoriza a otra (el mandatario) a realizar gestiones legales o comerciales, como vender, comprar o alquilar un inmueble en su nombre.

Contempla

- Facultades específicas otorgadas
- Duración del poder
- Obligación de rendir cuentas
- Generalmente se otorga por escritura pública
- Puede ser revocado en cualquier momento

6. Contrato de Administración de Propiedad

Se utiliza cuando un propietario contrata a una empresa o persona para administrar su inmueble (cobros, mantenimiento, búsqueda de inquilinos).

Contempla

- Honorarios del administrador
- Duración del contrato
- Funciones específicas del administrador
- Manejo de cuentas bancarias o fondos comunes
- Reportes periódicos y rendición de cuentas

7. Contrato de Corretaje Inmobiliario

Contrato entre un propietario y un agente o empresa inmobiliaria para promocionar, negociar y vender o alquilar su propiedad.

Contempla

- Porcentaje de comisión
- Exclusividad o no exclusividad



- Vigencia del contrato
- Obligaciones del corredor
- Cláusulas de confidencialidad y transparencia

8. Contrato de Cesión de Derechos

Documento que permite transferir los derechos de un contrato o una propiedad (por ejemplo, un contrato de promesa o una propiedad en planos) a otra persona.

Contempla

- Identificación del derecho cedido
- Aprobación del propietario o desarrollador (si aplica)
- Monto y condiciones de la cesión
- Registro de cesión ante notario

9. Escritura Pública de Compraventa

Es la formalización del contrato de compraventa ante notario, requerida legalmente para que se pueda inscribir la propiedad a nombre del comprador en el CNR.

Contempla

- Revisión completa de la legalidad del inmueble
- Firma de las partes ante notario
- Registro posterior en el CNR
- Pago de impuestos e inscripción

10. Contrato de Alianza o Asociación para Desarrollo Inmobiliario

Contrato entre inversionistas, propietarios y/o desarrolladores para colaborar en un proyecto inmobiliario.

Contempla

- Aportes de cada parte



- Participación en beneficios
- Derechos sobre la propiedad o utilidades
- Responsabilidades administrativas y financieras