

Defensa del Consumidor: ¿qué tener en cuenta antes de comprar un lote?

22 octubre, 2020



Por la diversidad de precios y financiación existentes en la actualidad, la adquisición de un terreno es una alternativa de inversión concreta para cientos de familias. Se sugiere que la búsqueda por internet y cierre de la operación se realicen por medios seguros, y se solicite información en los municipios antes de pagar una seña o la totalidad del valor de un lote.

La Dirección de Defensa del Consumidor (DDC) recomienda a los interesados en adquirir un lote para la construcción de su vivienda familiar o casa de fin de semana, que tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

Antes de la compra

Son numerosas las ofertas de terrenos que se observan en la

vía pública, en sitios web de inmobiliarias y en las redes sociales, avisos que provienen de empresas dedicadas al rubro y de particulares que ejercen la actividad de manera ocasional. Se observa, además, publicaciones de personas que venden su único terreno, pero todos reúnen como característica el ofrecimiento destinado a compradores indeterminados, es decir, que no se trata de una oferta dirigida a un individuo con nombre y apellido, sino que cualquier interesado puede acceder a la compra.

Frente a una oferta tan amplia, los consumidores con ahorros suficientes para la compra directa, o reserva y financiación, o con posibilidades de crédito hipotecario, deben prestar atención a la descripción de los avisos.

Se recomienda guardar el aviso mediante recorte, captura de pantalla u otro método que permita conservar la evidencia de la oferta (ubicación precisa del terreno, metros cuadrados y precio en pesos argentinos u otra moneda), considerando que la cotización responderá al valor asignado por el BCRA al dólar oficial y se tendrá en cuenta al momento de la cancelación o reserva.

Al momento de efectuar el pago

Por un lado, se sugiere realizar el pago o la reserva en un lugar seguro para las partes (compradora y vendedora): escribanía, estudio jurídico o local de la inmobiliaria, por ejemplo. En ningún caso realizar el pago en la vía pública. Por otro lado, se debe exigir y conservar una constancia confiable de la operación de compra: boleto de compra/venta o acta notarial.

Es importante señalar que aquellas personas que se dedican a la venta de lotes, aun ocasionalmente, están alcanzados por la ley nacional N° 24240 de Defensa del Consumidor y, por tanto, deberán responder por la publicación realizada y condiciones finales del lote vendido.

Por esto, los interesados en la compra del terreno deben asegurarse de quién está detrás de la venta: si es una empresa inmobiliaria, una persona dedicada a la actividad o un vendedor que ofrece su lote propio. Tanto ese dato, como las pruebas o constancias, será relevante al momento de reclamar por incongruencias entre el aviso y la operación de compra posterior, o por incumplimientos concretos en las características del terreno.

Problemas evitables

Que un reciente comprador encuentre su lote sin servicios no debe ser una sorpresa, sino parte esencial de la información brindada inicialmente por el vendedor, tanto en el aviso publicitario, como en el boleto final de compra/venta o acta notarial.

Tampoco debe ocurrir que el adquirente halle un terreno sin infraestructura urbana y por esto u otra circunstancia se vea imposibilitado de escriturar o acceder a créditos hipotecarios. Todas esas deben ser características esenciales que tendrán que consignarse en la documentación definitiva de venta del lote.

Asistencia profesional

En todo caso, será muy valiosa la participación de un/a profesional (abogado/a, escribano/a, corredores públicos inmobiliarios, agrimensor/a) que pueda dar cuenta de la validez de la documentación sobre el loteo.

Si tales servicios profesionales no pudieran ser costeados por el comprador, será prudente que este efectúe una consulta en el municipio donde se encuentra el terreno por adquirir para saber si está debidamente registrado, la titularidad del mismo, accesibilidad a servicios, entre otros datos de interés.

A modo de ejemplo para imitar

El Municipio de Guaymallén lanzó recientemente una campaña informativa para prevenir a los interesados en la compra de lotes, comunicándose en tal sentido por vía del WhatsApp 2612440944, o mediante el correo electrónico: planificacion@guaymallen.gob.ar

Tal como refiere esa comuna en una reciente publicación sobre el tema, quien compra “tiene el derecho de solicitar al vendedor el número de expediente del trámite de fraccionamiento para consultar en la oficina correspondiente en qué situación se encuentra. Si no se lo dan, NO debe comprar el loteo”.

Más información sobre esa campaña puede encontrarse [aquí](#).