



EL PROCESO DE COMPRAVENTA EN 10 PASOS

Por: Lic. Lorena Velásquez Martínez
PATTON, MORENO & ASVAT

A menudo recibimos clientes extranjeros interesados en invertir en bienes raíces en Panamá que me piden que les expliquemos cuales son los pasos a seguir desde el inicio del proceso de compraventa hasta su culminación. A raíz de esta latente inquietud resumimos en diez (10) simples pasos todo lo que necesitan saber para que su experiencia al realizar su inversión en nuestro país sea la mejor.

- 1. Quien puede comprar propiedades en Panamá?** De acuerdo a la Constitución Política de Panamá, los extranjeros tienen los mismos derechos y obligaciones al comprar propiedades, como los que tienen los ciudadanos panameños. La única restricción es que los extranjeros no pueden comprar propiedades dentro de las diez (10) millas de las fronteras de Costa Rica y Colombia.
- 2. Investigación detallada de la propiedad y su propietario.** Antes de celebrar el Contrato Promesa de Compraventa es imprescindible que se realice una investigación de la propiedad y su propietario tanto en el Registro Público de Panamá como en el Ministerio de Economía y Finanzas para comprobar si la propiedad posee gravámenes, limitaciones o restricciones que puedan afectar el traspaso del título, al igual que la identidad del propietario de la misma.
- 3. Contrato Promesa de Compraventa.** El contrato promesa de compraventa contiene todos los términos y condiciones que regulan la relación entre el promitente comprador y el promitente vendedor. Este contrato es privado y puede variar dependiendo de si se trata de una propiedad en preventa o una reventa. Entre las cláusulas más importantes se encuentran la forma de pago, las obligaciones que tiene cada una de las partes, la cláusula de penalidad por incumplimiento y cualquier otra condición de la que dependa el traspaso final del título de propiedad.

4. **Idioma del Contrato Promesa de Compraventa.** Si el contrato promesa de compraventa ha sido redactado en español y una de las partes no entiende el idioma, puede solicitar que se le suministre una traducción pública autorizada del mismo en el idioma requerido por la parte.
5. **Paz y Salvos.** El promitente vendedor tiene la obligación de suministrar cierta documentación que evidencia que la propiedad se transfiere libre de gravámenes, como lo son el paz y salvo de pago del impuesto de transferencia de bien inmueble (el cual equivale al 2%), el paz y salvo de pago del impuesto de inmueble, el paz y salvo de pago de los servicios de agua y tasa de aseo (el cual es emitido por el I.D.A.A.N.) y si lo que se está comprando es un apartamento, el paz y salvo de pago de las cuotas de mantenimiento del Edificio.
6. **Cancelación de hipoteca sobre la propiedad.** En aquellos casos en los que la propiedad que se está comprando se encuentra hipotecada a favor de algún banco de la localidad el vendedor deberá cancelar las sumas adeudadas al banco a fin de que este emita una Minuta de Cancelación de Hipoteca la cual deberá transcribirse dentro de la Escritura Pública de Compraventa e inscribirse, junto con la compraventa, en el Registro Público.
7. **Financiamiento bancario.** En aquellos casos en los que un banco de la localidad esté financiando la compra de la propiedad, es política de la mayoría de los bancos en Panamá encargarse de confeccionar la escritura pública que además de contener la compraventa de la propiedad también contendrá el Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria. El banco solamente requerirá la Minuta de Compraventa, los paz y salvos y las actas respectivas, de ser aplicable.
8. **Escritura Pública de Compraventa.** La escritura pública de compraventa deberá ser sellada por un Notario Público en la República de Panamá para luego ser inscrita en el Registro Público. La misma deberá adjuntar además los paz y salvos correspondientes.
9. **Inscripción en el Registro Público.** Una vez que la escritura pública de compraventa es debidamente inscrita en el Registro Público, el título de la propiedad se traspasa al comprador. El proceso de inscripción en el Registro Público puede tomar aproximadamente diez (10) días hábiles (si no se paga alteración de turno por la suma de US\$250.00).
10. **Cambio de propietario en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.** Una vez que la escritura pública de compraventa se inscribe en el Registro Público, se deberá llevar una copia de la misma a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas a fin de

realizar el cambio de propietario en su sistema. Este proceso de cambio de propietario toma alrededor de quince (15) días hábiles.