

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: DEPÓSITO EN GARANTÍA Y DE BUENA FE

Uno de los [pasos entre la firma y el cierre](#) al comprar una vivienda tiene lugar cuando el comprador deposita fondos en una cuenta de depósito en garantía. Un agente que es [REALTOR®](#) sabrá asesorarlo sobre la oferta que realice y sobre cómo proteger los depósitos que efectúe. Estos son los principales aspectos que los compradores deben tener en cuenta sobre este tema:

¿Qué es el depósito en garantía? El depósito en garantía [*escrow*] es un acuerdo financiero en virtud del cual un tercero (por ejemplo, un abogado u otro agente de cierre o de título) controla los pagos que se hacen entre el comprador y el vendedor y solo libera los fondos si se cumplieron todos los términos y condiciones del contrato. En el caso del comprador, una vez que se cierra la operación, los fondos que depositó en garantía se aplicarán al pago inicial [*down payment*] y a otros costos vinculados con el cierre. También pueden cubrirse otros rubros con los fondos que haya en una cuenta de depósito en garantía, como impuestos a la propiedad y primas de seguros.

¿Qué es el depósito de buena fe? El depósito de buena fe [*earnest money*] es un depósito que hace el comprador para demostrar que su interés es legítimo y que tiene la intención de cerrar la operación. Puede ser un porcentaje del precio de compra o un importe fijo. Para proteger los fondos, el depósito de buena fe se mantiene reservado en una cuenta de depósito en garantía hasta que se produzca el cierre o hasta que se resuelva toda controversia que pudiera surgir. Por lo general, la entidad crediticia organiza la apertura de la cuenta de depósito en garantía con un tercero, como un banco, una compañía de títulos de propiedad, un agente de garantía o un administrador de hipotecas. Durante este plazo, el comprador y el vendedor no tienen acceso a los fondos. Cabe destacar que el depósito de buena fe no es sinónimo del pago inicial, que es el dinero que se entrega como anticipo del precio de compra de la vivienda.

¿Qué ocurre con el depósito de buena fe si la operación se cancela o interrumpe? Si el vendedor detiene la venta, los fondos depositados en garantía se devuelven al comprador. Además, si en el contrato de compra se incluyeron contingencias —de inspección de la vivienda, tasación, financiamiento, etc., que no sea posible resolver— el dinero se reembolsa al comprador. Sin embargo, si es el comprador quien interrumpe la venta por otros motivos, el vendedor podría tener derecho a retener el dinero. A modo de ejemplo, si renuncia prematuramente a su derecho a plantear contingencias, no cumple con las fechas de vencimiento establecidas o se arrepiente y abandona la operación, [entre otras circunstancias](#), el comprador podría perder el depósito de buena fe. Le recomendamos consultar a su agente y a un profesional legal para asegurarse de que comprende los términos y condiciones del contrato que firmó, de modo de evitar poner en riesgo tanto la operación como su dinero.

¿El depósito de buena fe es obligatorio? No hay leyes que exijan que se haga un depósito de buena fe al comprar una vivienda. Sin embargo, es una práctica habitual, en especial en algunos mercados competitivos y cuando el pago inicial no supera el 20% del valor de compra. Ciertos vendedores podrían exigir o pedir que se realice un depósito de buena fe o verían de manera favorable las ofertas que incluyan este tipo de depósito.

¿Qué cantidad de dinero suele ofrecerse como depósito de buena fe? Si bien el importe puede variar, en general va del 1% al 10% del precio de compra de la vivienda. La cantidad que se deposite dependerá de diversos factores, como la competitividad del mercado, el monto del pago inicial, si se incluyen contingencias en la oferta y las preferencias del vendedor. En algunas regiones, empieza a ser más habitual que se solicite un monto fijo en lugar de un porcentaje del precio de venta de la vivienda.

¿Qué riesgos implica transferir dinero a una cuenta de depósito en garantía? Como ocurre con toda operación, existe el riesgo de estafa al transferir dinero, pero se pueden tomar medidas para protegerse durante el proceso de cierre de la operación al realizar la transferencia de los fondos. Su agente podrá asesorarlo sobre los pasos a seguir para no ser víctima de estafas o fraudes. Siempre confirme los datos

del banco y de la entidad de crédito u otros datos de otras partes que participen en la operación, sea por teléfono o en persona, antes de transferir los fondos. [Aquí](#) le brindamos un recurso de NAR con más información sobre cómo proteger su dinero para evitar la posibilidad de fraudes.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite facts.realtor para más información y recursos.