

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: DIVULGACIONES DEL VENDEDOR

Al vender una vivienda, deben divulgarse ciertas características de la propiedad a los compradores potenciales. Un agente [REALTOR®](#) podrá asesorar en detalle al vendedor sobre qué necesita divulgar y porqué; aquí le acercamos algunas consideraciones generales sobre el tema:

¿Qué son las divulgaciones del vendedor? El vendedor tiene la obligación de divulgar a los compradores la existencia de defectos esenciales —aquellos elementos de una vivienda que podrían afectar negativamente su valor— en un documento legal. Si bien hay determinadas divulgaciones que dependen de las leyes locales y estatales, en general se pide a los vendedores enumeren las reparaciones realizadas, la información sobre los [riesgos](#) naturales, los defectos de la propiedad, los elementos esenciales faltantes, las restricciones al uso del terreno, los datos de la asociación de propietarios, los fallecimientos que hubieran tenido lugar en la propiedad y toda otra situación que pudiera afectar negativamente el valor de la vivienda. Su agente podrá ayudarlo a consultar las leyes locales y estatales a fin de determinar lo que debe incluir en la divulgación.

¿Por qué son importantes? Su importancia reside en que brindan protección tanto al comprador como al vendedor. Permiten que los compradores decidan si desean hacer una oferta respecto de una vivienda en función de lo que el vendedor informe sobre la propiedad o pueden influir en el monto de la oferta. Las divulgaciones protegen a los vendedores frente a posibles responsabilidades legales; en otras palabras, si fue previamente divulgado, el vendedor no tendrá que asumir ninguna responsabilidad respecto de ningún problema que surja con relación a la propiedad después de la venta.

¿Cómo se realizan las divulgaciones del vendedor? Se enumeran en un documento legal denominado “formulario de divulgaciones del vendedor” o “informe de divulgaciones sobre la propiedad”. La mayoría de los estados tienen un formulario tipo que debe completarse, si bien algunos permiten que el vendedor divulgue la información de manera más conservadora, es decir, no le exigen brindar un detalle exhaustivo en las divulgaciones. Su agente lo orientará para que presente las divulgaciones correctamente, de conformidad con los requisitos de la ley estatal aplicable.

¿Qué defectos, de haberlos, necesitan divulgarse? Consulte a su profesional de bienes raíces para que lo asesore respecto de los defectos que necesite divulgar. Si bien no es obligatoria, también puede realizar una [inspección de la vivienda](#) antes de poner en venta la propiedad; esta inspección permite identificar problemas potenciales que el vendedor podría considerar reparar antes de que se muestre la vivienda a posibles compradores, algo que diferenciaría favorablemente a su propiedad. Si el vendedor descubre posibles problemas que podrían aparecer durante una inspección del comprador, tendrá tiempo para hacer los cambios necesarios que podrían afectar el precio inicial de venta y detectar defectos que necesite divulgar de acuerdo con las leyes estatales.

¿Qué ocurre si no hay defectos que sea necesario divulgar? Un vendedor podría declarar que su propiedad no tiene ningún defecto esencial que necesite divulgarse en el formulario correspondiente. Sin embargo, incluso si no está seguro respecto de la necesidad de divulgar algún defecto potencial, lo mejor es hacerlo, de modo de evitar responsabilidades legales potenciales en el futuro.

¿Cuándo deben divulgarse los defectos esenciales? En la mayoría de los estados, las divulgaciones de los vendedores se exigen antes de que el comprador firme un contrato de compraventa vinculante; incluso, hay algunos vendedores que eligen realizar las divulgaciones con mayor anticipación, por ejemplo, en oportunidad de las visitas a la propiedad. Sin embargo, es importante que los vendedores averigüen qué requisitos exigen las leyes locales y estatales, ya que pueden variar de un estado al otro.

¿Qué sucede si no se divulga ningún defecto esencial sobre la propiedad? Si un vendedor a sabiendas retiene información respecto de alguna de las divulgaciones que se le exigen, ese acto podría acarrear consecuencias legales. El comprador podría cancelar la venta o el vendedor podría ser legalmente responsable. Los vendedores deben informar con honestidad todos los detalles que se les exija divulgar sobre la vivienda.

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](https://www.factsrealtor.com) para más información y recursos.