

COMPRA VENTA INMOBILIARIA

MTRA. VENUS IRIS MORENO BREÑA

BIENES INMUEBLES

Bienes que se consideran inmuebles

Artículo 5.4.- Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y sus frutos mientras no sean separados de ellos;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido...



CONTRATO DE PROMESA

Artículo 7.524.- La promesa es el contrato preparatorio por el que una o ambas partes se obligan a celebrar, dentro de un cierto plazo, un contrato.

Artículo 7.524.- La promesa es el contrato preparatorio por el que una o ambas partes se obligan a celebrar, dentro de un cierto plazo, un contrato.

Obligación de hacer

Artículo 7.525.- La promesa de contrato sólo da **origen** a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo **con** lo ofrecido.

Formalidad de la promesa

Artículo 7.526.- Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito; en caso de que el contrato futuro recaiga sobre bienes inmuebles deberán ratificarse las firmas ante notario público.

Elementos característicos

Artículo 7.527.- El contrato de promesa debe contener los elementos característicos del contrato definitivo y el plazo en que habrá de otorgarse éste, en caso de no pactarse **plazo**, éste será de tres meses.

Anotación de la promesa

Artículo 7.528.- La promesa **cuyo** contrato definitivo deba ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, deberá ser anotada en el mismo registro.

CONTRATO DE COMPROVENTA

Artículo 7.532.- Hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de un bien o de un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

Legitimación para vender

Artículo 7.552.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; en caso contrario se estará a lo dispuesto en este capítulo, independientemente de la responsabilidad penal....

Formalidad de la compra de inmuebles

Artículo 7.600.- Si se trata de bienes inmuebles, la venta debe otorgarse en escritura pública.

Artículo 7.546.- El comprador pagará los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

Qué es un Gravamen?

Es un RECLAMO JURIDICO contra una propiedad que se puede usar como una garantía para pagar una deuda

HIPOTECA: Es una garantía de para el pago de un crédito o pago que recae sobre un bien inmueble.

EMBARGO: Es una garantía de para el pago de un crédito que puede recaer sobre un bien inmueble o un bien.

FORMA EXTINGUE LA HIPOTECA

(Artículo 7.1145)

Se Extiende el bien Hipotecado

Se Extinga la obligación de garantía

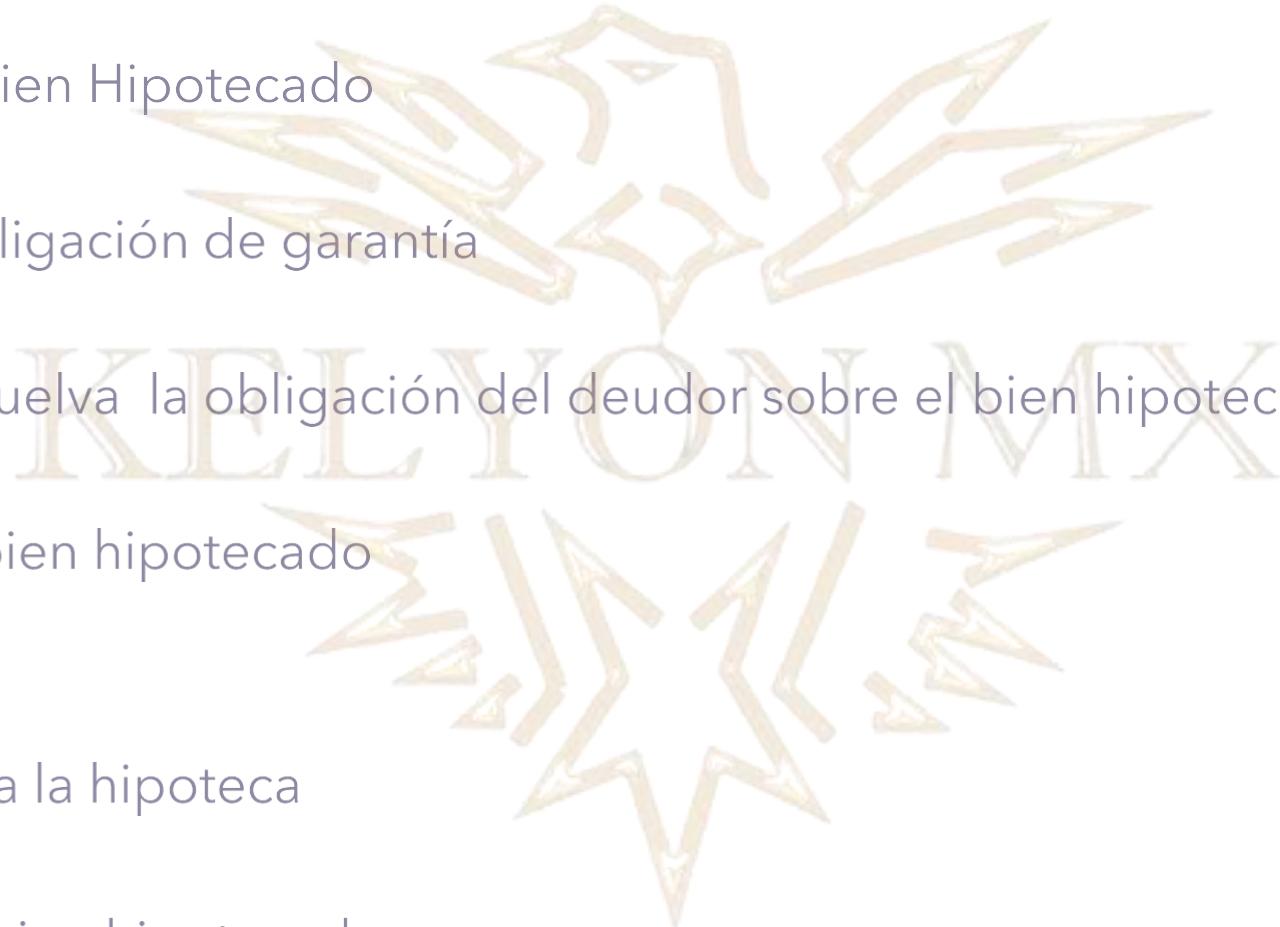
Se extinga o resuelva la obligación del deudor sobre el bien hipotecado

Se expropie el bien hipotecado

Remate Judicial

Declare prescrita la hipoteca

Se confunda el bien hipotecado.



FORMA DE CONSTITUIR UN EMBARGO

Mediante Resolución Judicial que determine el monto por el cual se garantiza la deuda.

Para el caso de los bienes Inmuebles el embargo debe ser inscrito mediante oficio ante el registro de la Propiedad especificando los generales de la controversia que se trata, así como el monto sobre el cual se decretó el embargo.

INSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN

Mediante Resolución Judicial que determine el monto por el cual se garantiza la deuda.

Para el caso de los bienes Inmuebles el embargo debe ser inscrito mediante oficio ante el registro de la Propiedad especificando los generales de la controversia que se trata, así como el monto sobre el cual se decretó el embargo.

Tratándose de **Hipotecas** los Bienes Inmuebles debe hacerse mediante Escritura Pública emitida por Fedatario público en el cual se señalará el término para el cumplimiento de la obligación adquirida, así como el monto al que asciende la misma.

Tratándose de **embargos** se hará la inscripción mediante oficio emitido por autoridad Judicial mismo que se inscribirá ante el registro de la propiedad señalándolos datos de la controversia, así como el monto sobre el cual se está interponiendo.

Tratándose de **embargos** que se realiza a bienes muebles se hará mediante requerimiento judicial posteriormente al requerimiento de pago.

Cancelación inscripción gravámen.

HIPOTECAS

A petición de parte mediante escrito dirigido al titular RRP cuando han transcurrido 10 años contados a partir del vencimiento del plazo constituido

Artículo 7.1133.- La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

Prescripción de la acción hipotecaria

Artículo 7.1123.- La acción derivada de la hipoteca prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

EMBARGOS

Caducidad y prórroga de las anotaciones

Artículo 8.48.- Las **anotaciones preventivas, caducarán a los tres años** de su fecha, salvo aquellas en las que el presente Código les fije un plazo más breve.

No obstante, **a petición de parte interesada** o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Artículo 8.49.- La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero **cualquier interesado podrá solicitar** en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

