

COLABORACIÓN ESPECIAL

SEE

4 FIGURAS JURÍDICAS RELACIONADAS CON LOS INMUEBLES QUE DEBES CONOCER

Not. José Antonio Manzanero Escutia
Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Con el objetivo de satisfacer diversas necesidades de los mexicanos, la ley prevé distintas formas jurídicas para la traducción de dominio de un inmueble, unas más complejas que otras, pero todas útiles.

Desde el Colegio Nacional del Notariado Mexicano les presentamos algunas de las preguntas que frecuentemente recibimos los notarios sobre este tema:

¿Es posible celebrar un contrato para la compra de un inmueble a plazos?

Sí, para hacerlo de forma segura es recomendable otorgar una escritura de compraventa ante notario en la que se señale que el precio será pagado en abonos o a plazos. Con lo anterior las partes asumen sus obligaciones, adquieren los derechos propios del contrato y se previenen contingencias fiscales.

En esta escritura debe establecerse, de acuerdo con la voluntad de las partes, si se transmite el dominio o no al momento de otorgamiento del instrumento. En términos generales es recomendable que la escritura se lleve a cabo bajo reserva de dominio, ya que este documento será título válido y suficiente para que cada una de las partes –el vendedor o el comprador– cumpla los compromisos asumidos en la escritura de compraventa, siempre y cuando se regulen y pacten en forma adecuada, con la asesoría de un notario, aspectos civiles del contrato como el tema de los riesgos de la cosa (inmueble). Así, si el vendedor “desaparece” o se niega a recibir los pagos porque quiere incrementar el costo de venta (lo cual sucede frecuentemente), el comprador está en posibilidad de consignar el pago y demandar ante un juez la cancelación de esa reserva de dominio.

Por su parte, el vendedor tiene la certeza de que podrá exigir los pagos correspondientes y que el comprador, hasta en tanto le paga el monto acordado, no podrá transmitir la propiedad a otra persona.

¿Existe una manera legal de permitir que alguien viva en un inmueble sin correr riesgo de perderlo?



Sí a través del usufructo. Esta es una figura jurídica capaz de otorgar a una persona –el sujeto activo del derecho o usufructuario– ciertas facultades o derechos limitados con carácter temporal sobre un bien mueble o inmueble con la obligación de conservarlo en su forma y sustancia. Por ejemplo, estamos hablando de una figura legal en la que podrías otorgar a tus padres el derecho de habitar en un inmueble determinado mientras vivan sin adquirir la propiedad del mismo.

El usufructo debe realizarse en escritura pública ante notario, pagando impuestos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. En esta escritura pública, el dueño del inmueble puede poner las condiciones que estime pertinentes como la duración y condiciones del usufructo.

¿Puedo trasladar la propiedad de un inmueble a través de un fideicomiso?

Sí, empezemos por definir el fideicomiso. Esta es una herramienta útil para las personas, familias, empresas, grupos sociales y hasta para el Estado, ya que permite destinar ciertos bienes a finalidades variadas, lo que lo convierte en un instrumento sumamente flexible que resuelve situaciones que, con los contratos tradicionales, resultan muy complicadas.

Es perfectamente posible que la finalidad del fideicomiso sea precisamente lograr una transmisión de dominio, en la cual el inmueble pasa del fideicomitente al fiduciario (institución financiera) y

después de éste al fideicomisario, normalmente se persigue con esta figura jurídica una finalidad especial como la realización de mejoras al inmueble o la garantía de un crédito de adquisición; se utiliza, por ejemplo, cuando el dueño de un terreno se asocia con una constructora para el desarrollo de un edificio.

¿Puedo trasladar la propiedad de un bien mueble o inmueble sin que haya un pago?

Sí, a través de un contrato de donación, por el cual una persona, llamada donante, transmite a otra, llamada donatario, la propiedad de un bien de forma gratuita. La donación de bienes muebles que superen el valor de \$5,000.00, por regla general, e inmuebles se debe realizar en escritura pública ante notario. Lo interesante de esta forma de transmisión es que las donaciones que se realizan de ascendientes a descendientes (padres a hijos) y las de descendientes a ascendientes (hijos a padres) – siempre que estos últimos no donen o enajenen a su vez, el mismo bien, a otro descendiente– están exentas de impuestos. Es importante señalar que la donación sólo puede realizarse mientras vives.

El notario es experto en materia de traducción de dominio y podrá asesorarte en éstas y otras materias para dar seguridad jurídica a tu patrimonio. 🏠



Colegio Nacional del Notariado Mexicano

TW: @notariadomex

www.notariadomexicano.org.mx

colegio@notariadomexicano.org.mx

(55) 5634-6058,

5625-6452, 5625-6475

Para mayor información de prensa contacta a:

Rosa María Luebbert

rosy@puchart.com.mx