Procedimiento legal para compraventa de una propiedad en Mérida

En México, la compraventa de bienes inmuebles se celebran ante Notario Público, aunque en nuestro estado existe la figura del Escribano Publico, quien hace las veces de Notario, pero para cuantías menores a 1500 Salarios Mínimos. El inicio normal es el formalizar la operación de compraventa pactada por ambas partes con un contrato de Promesa de Venta el cual deberá ser firmado por el comprador y el vendedor, con detalles específicos de la transacción. Esto se hace después de que se ha confirmado por el Notario Público de la parte compradora, que el Inmueble se encuentra libre de gravamen o hipoteca o cualquier otro problema legal en el Registro Público de la Propiedad, que impidiera la venta de esta propiedad. En este punto, se acuerda entre las partes el pago por parte de el comprador de una cantidad directamente al vendedor para asegurar la venta, mismo que queda estipulado en el contrato de promesa de venta. La ley mexicana protege a ambas partes bajo este acuerdo legal. El contrato de promesa de compraventa antes mencionado tendrá los datos específicos bien detallados para el cierre de la misma, como nombres completos y datos generales de las partes, el precio total pactado para la compra del inmueble, la forma de pago, el tiempo límite de pago, la descripción del inmueble, el depósito inicial o garantía de oferta que entrega en ese momento la parte compradora a la parte vendedora, la penalización en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes. Si el vendedor no cumpliera por alguna razón con lo pactado en la promesa

de compraventa, deberá reembolsarle su dinero y pagarle una penalización; o en caso contrario si el comprador se hiciese para atrás en su intención de compra, perderá a favor de la parte vendedora el anticipo o garantía de dinero que haya entregado. El acuerdo final de compraventa será llevado a cabo por un Notario Público, una autoridad respetada con especial reconocimiento del gobierno para actuar en transacciones de bienes raíces. Es responsabilidad del Notario revisar las escrituras y el título de la propiedad, asegurarse que no hay ningún impedimento legal para realizar la venta del inmueble; en su caso, asistir al banco en la creación de un fideicomiso o para el otorgamiento de un crédito hipotecario, formalizando el contrato final de compraventa; igualmente es su responsabilidad pagar todos los gastos derechos e impuestos de la escritura a fin de proceder a inscribirla en el Registro Público de la Propiedad a favor de la parte compradora.

Autor
Lic. Jorge Semerena