1

MARIA RAMOS

LA UTILIDAD PRÁCTICA DE CELEBRAR UN CONTRATO DE PROMESA.

Un CONTRATO DE PROMESA es un acuerdo por virtud del cual una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo. Es importante destacar que el contrato de promesa produce obligaciones de hacer distintas a las del contrato definitivo. La utilidad práctica de esta figura jurídica versa en formalizar la intención de celebrar un contrato definitivo así como precisar los términos y condiciones de dicho acto jurídico. Por su parte, las arras compromiso son una herramienta que garantiza la responsabilidad civil derivada del incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato definitivo. Sin embargo, es importante cuidar que lo entregado no se entienda como arras de ejecución, puesto que diversos órganos jurisdiccionales se han pronunciado en el sentido de que si se entregaran arras ejecución las partes estarían celebrando el contrato definitivo y no la promesa de celebrar dicho contrato.

2

DIEGO CANTÚ

LA HIPOTECA COMO GARANTÍA DE CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE

La hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes inmuebles, que no se entregan al acreedor, y que da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor del bien hipotecado. A través de esta figura es posible asegurar el pago de créditos simples de gran cuantía, toda vez que el acreditante tiene seguridad que, si el acreditado llegase a incumplir con lo pactado, podrá hacer efectivo el cobro de lo adeudado con la ejecución de la garantía hipotecaria.

La hipoteca debe constituirse sobre escritura pública debidamente inscrita, y se debe tomar en cuenta que hasta en tanto un juez determine el incumplimiento del contrato de crédito simple, la parte acreedora podrá hacer efectivo el cobro a través del remate del bien hipotecado.

3

HUGO SALINAS

ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS

En el derecho mexicano, con fundamento en la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, existe una limitación para la adquisición de dominio sobre tierras y aguas por extranjeros, consistente en el establecimiento de una zona restringida.

La zona restringida de acuerdo con nuestro orden constitucional consiste en una faja de 100 Km en frontera y 50 Km en Playas, lo que quiere decir que dentro de tal perímetro un extranjero no puede adquirir el dominio de tierras y aguas, que corresponden en todo momento a la Nación. No obstante lo anterior, el Artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, permite la Constitución de Fideicomisos sobre Bienes Inmuebles en Zona Restringida, requiriéndose para el efecto un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a efecto de que las Instituciones de Crédito (Fiduciarias), adquieran derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, siempre y cuando el objeto del Fideicomiso sea la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos y siempre y cuando sean quienes lo constituyen.- Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros y Personas físicas o morales extranjeras.

4

VALERIA GARZA

OBLIGACIONES FISCALES EN LA COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

Efectivamente, la compra y venta de un inmueble significa el pago de impuestos tanto por el comprador como el vendedor, por lo que, si se encuentra a punto de vender o adquirir un inmueble, es importante que conozca las implicaciones tributarias que esto conlleva.

Los compradores de inmuebles deben pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), este es un impuesto local, es decir se tributa al Estado en el que se adquiere el inmueble y el monto a pagar es variable ya que lo determina cada entidad. Por su parte, los vendedores de inmuebles deben pagar Impuesto sobre la Renta al fisco federal por el ingreso obtenido de la operación de compraventa

COPYRIGHTS - TREVINO & MENDOZA ©