

Ciudad de México a 16 de diciembre de 2024

## El Derecho de Preferencia en la Venta de Bienes Inmuebles

El derecho de preferencia o también conocido como derecho del tanto, otorga a ciertos arrendatarios y/o copropietarios la posibilidad de adquirir un bien inmueble antes que terceros, bajo condiciones legales específicas. Este derecho está regulado por el **Código Civil Federal ("CCF")** y por los Códigos Civiles locales de cada estado, en el que se reconoce principalmente a los arrendatarios para el caso de que el arrendador decida vender el inmueble arrendado y a copropietarios, cuando uno de éstos decide vender su parte de un inmueble.

Para el caso de la copropiedad, el **Artículo 950** del CCF contempla el derecho del tanto de los copropietarios, es decir, la preferencia de compra que tienen sobre terceros. El **Artículo 973** del mismo Código, establece que en caso de que uno de los copropietarios decida vender su parte, éste deberá notificar a los demás copropietarios las condiciones de la venta convenida, con el objeto de que éstos puedan hacer valer su derecho del tanto. En el supuesto en que ningún copropietario haya hecho valer su derecho dentro del plazo señalado, éste se perderá, dando oportunidad a un tercero de adquirir la parte en venta en copropiedad.

Para el caso de arrendamiento, el **Artículo 2448-J** del CCF establece el derecho de preferencia que tienen los arrendatarios en caso de que el arrendador decida vender el inmueble arrendado, obligando al arrendador a notificar por escrito dentro del plazo señalado al arrendatario sobre los términos y condiciones de la venta.

El incumplimiento de este derecho otorgado a los copropietarios puede llevar a la nulidad de la compraventa con terceros, en virtud de que el CCF establece que la falta de notificación tendrá como consecuencia que la venta no produzca efectos legales, por lo que es esencial que las partes involucradas verifiquen su existencia y sigan los requisitos legales. Por otra parte, el incumplimiento de la notificación para los arrendatarios tendrá como consecuencia la obligación del arrendador del pago de daños y perjuicios. Los conflictos más frecuentes para este tipo de situaciones suelen ser la falta de notificación o la falta de este ejercicio en el tiempo establecido. Para el cumplimiento de los requisitos que establece el CCF para notificar y/o hacer valer el derecho de preferencia, se recomienda contar con asesoría especializada de abogados expertos en derecho inmobiliario.

En ECIJA México contamos con un equipo de abogados con amplia experiencia en derecho inmobiliario, ofreciendo orientación legal para la elaboración de los contratos de compraventa derivados del ejercicio de derecho de preferencia y para la ejecución de operaciones inmobiliarias seguras y eficientes de conformidad, asegurando su validez de conformidad con los requisitos que establece la legislación mexicana.

### ECIJA México

socios.mexico@ecija.com

+52 55 5662 6840

www.ecija.com