

Ciudad de México, a 23 de enero de 2025

Aspectos Jurídicos en la Venta de Propiedades Hipotecadas en México

La venta de propiedades hipotecadas en México es un proceso que implica el cumplimiento de diversas disposiciones legales reguladas principalmente por el Código Civil Federal ("CCF"). Este escenario plantea retos tanto para el vendedor como para el comprador, quienes deben observar los requisitos legales para garantizar una operación válida y segura.

La constitución de una hipoteca, generalmente, deriva de un contrato de crédito (celebrado con una institución bancaria), en la que el deudor adquiere el crédito para pagar el valor del inmueble, en caso de que el deudor no cumpla con sus obligaciones de pago frente al acreedor, éste otorga en garantía el inmueble para efectos de que el acreedor se pueda cobrar ya sea través de la venta o adjudicación del inmueble. De acuerdo con el Artículo 2893 del CCF, la hipoteca es un derecho real que solo puede ser constituido sobre bienes inmuebles.

Una vez que el crédito ha sido pagado, el deudor adquiere la propiedad del inmueble y se libera la hipoteca constituida en favor del acreedor. En el supuesto en que un tercero quiera comprar un inmueble hipotecado, existen dos opciones para que el tercero pueda adquirir el inmueble, ya sea través de una cesión de derechos con el objeto de que el deudor original ceda los derechos de deuda en favor del tercero para que éste último obtenga la propiedad del inmueble hipotecado o bien, si el tercero liquida la deuda y adquiere el inmueble.

Adicionalmente, el artículo 2919 del CCF establece que para que una hipoteca produzca efectos frente a terceros, necesita estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado en el que se encuentra el inmueble ("RPPC"), por lo que en caso de que un tercero decida comprar el inmueble hipotecado, se deberá inscribir el cambio de deudor en caso de que el crédito continúe, o la cancelación de la hipoteca en caso de que el tercero liquide el pago del crédito.

Para que la venta de un bien hipotecado sea válida, el deudor original (el vendedor del inmueble) deberá notificar al acreedor hipotecario su intención de vender el inmueble y obtener su autorización previo a la cesión de la deuda. El artículo 2051 del CCF establece que la cesión de deuda no podrá realizarse sin autorización expresa o tácita previa del acreedor.

En la práctica, el contrato debe incluir una cláusula o apartado de antecedentes donde las partes reconocen la existencia de la hipoteca y acuerdan el mecanismo para su cancelación o transferencia.

El incumplimiento de las disposiciones y/o requisitos establecidos en la ley relacionadas con la venta de bienes hipotecados puede tener diversas consecuencias legales, dependiendo de la falta establecida por la legislación, entre ellas:



- Si la venta se realiza sin la autorización del acreedor, ésta podría ser declarada nula absoluta, dejando sin efectos la cesión de deuda realizada.
- En caso de incumplimiento de las cláusulas contractuales o de no informar adecuadamente sobre la existencia de la hipoteca, las partes pueden enfrentarse a reclamaciones por daños y perjuicios.
- En caso de que el comprador no liquide la hipoteca conforme a lo establecido, el acreedor tiene la facultad de iniciar procedimientos legales para ejecutar la hipoteca, ya sea mediante su venta o adjudicación.
- En el supuesto en que no se haya realizado la inscripción en el Registro Público de la hipoteca, el acreedor hipotecario, la hipoteca no podrá ser oponible frente a terceros.

Una vez que se haya pagado el crédito, es importante que el comprador solicite la cancelación de la hipoteca con el objeto de que ésta sea inscrita en el RPPC y obtenga la escritura pública en la que se haga constar la liquidación del pago y la adjudicación del inmueble.

En ECIJA México, contamos con un equipo especializado en derecho inmobiliario, brindando orientación integral para la estructuración y ejecución de operaciones de venta de bienes hipotecados, asegurando que cada transacción cumpla con la legislación mexicana aplicable.

ECIJA México

socios.mexico@ecija.com

+52 55 5662 6840

www.ecija.com