MANUALES JURÍDICOS



REDACCIÓN DE
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Este manual explica de forma clara el contrato de compraventa de bienes inmuebles, sus requisitos legales, obligaciones de las partes y consecuencias de incumplimiento, brindando seguridad jurídica y prevención de conflictos en las transacciones inmobiliarias

554 885 7746

ÍNDICE

Definición 3

Naturaleza traslativa de dominio 4

Naturaleza bilateral 14

Obligaciones del comprador y vendedor 25

Definición no jurídica 36

Incumplimiento de contrato 46

Requisitos materiales (sustantivos) 54

Requisitos jurídicos (procesales) 78

Termino para presentar la demanda por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble 110

Deficiencias del escrito inicial de demanda 115

Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento, explicación de cada una y su fundamento legal 119

Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado 137

Diligencias probatorias 144

La demanda y/o contestación de la demanda por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble 147

Elementos faltantes del procedimiento 170

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE Y SU DEMANDA POR INCUMPLIMIENTO

1. Definición

El contrato de compraventa de bien inmueble es, en esencia, un acuerdo de voluntades en el cual una de las partes, denominada vendedor, se compromete jurídicamente a transferir la propiedad de un bien inmueble a otra parte, llamada comprador, quien a su vez se obliga a pagar por dicho bien un precio cierto y en dinero. Su fundamento legal se encuentra en el artículo 2248 del Código Civil Federal, que establece la definición general de la compraventa, siendo ésta una de las figuras contractuales más relevantes en el ámbito del derecho civil.

Este contrato posee la característica fundamental de ser traslativo de dominio, lo que significa que su finalidad principal es la transferencia de la propiedad sobre un bien inmueble, es decir, que la titularidad pase del patrimonio del vendedor al del comprador. La esencia de esta naturaleza traslativa radica en que el contrato no se agota en la creación de obligaciones recíprocas, sino que produce un efecto real al transmitir la propiedad de un bien determinado. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con los bienes muebles, en el caso de los inmuebles dicho cambio de propietario no se produce de manera automática por el mero acuerdo de voluntades, sino que requiere del cumplimiento de ciertas solemnidades legales que la ley ha previsto para garantizar certeza y seguridad en las transacciones.

El artículo 2317 del Código Civil Federal establece que la compraventa de bienes inmuebles debe constar en escritura pública otorgada ante notario público y, posteriormente, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Estas formalidades tienen una doble función: en primer lugar, dotan de autenticidad y fe pública al acto jurídico, al intervenir una autoridad investida como fedatario que da certeza de la capacidad de las partes, de la licitud del objeto y de la existencia del consentimiento; en segundo lugar, permiten dar publicidad registral a la transmisión

de la propiedad, de modo que cualquier tercero pueda conocer el estado jurídico del inmueble y tener certeza sobre quién es el verdadero titular.

La exigencia de estas formalidades no es un mero requisito burocrático, sino un mecanismo de protección que busca evitar fraudes inmobiliarios, dobles ventas o disputas sobre la propiedad, ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad cumple una función de oponibilidad erga omnes, es decir, frente a cualquier persona. De esta forma, quien adquiere un inmueble bajo estas condiciones no sólo asegura la validez del contrato entre las partes, sino también la protección de su derecho de propiedad frente a terceros.

Naturaleza traslativa de dominio

Así, puede afirmarse que la naturaleza traslativa de dominio de la compraventa inmobiliaria se materializa plenamente sólo cuando concurren tres elementos esenciales y complementarios: el acuerdo de voluntades (consentimiento), la escritura pública (formalidad) y la inscripción registral (publicidad).

1. El consentimiento

Como primer elemento esencial de la compraventa inmobiliaria, constituye la base fundamental del contrato, pues sin la existencia de una manifestación clara y concordante de las voluntades de las partes, el negocio jurídico carece de validez. En este momento inicial, el vendedor expresa su voluntad de transferir la propiedad de un bien inmueble, mientras que el comprador exterioriza su intención de adquirirlo pagando un precio cierto y en dinero. Esta coincidencia de voluntades —lo que la doctrina denomina “acuerdo de voluntades” o *consensus*— es lo que da vida al contrato, generando un vínculo jurídico obligatorio entre ambas partes.

De acuerdo con el artículo 2249 del Código Civil Federal, la compraventa se considera perfecta y obligatoria desde que las partes convienen sobre la cosa y el

presentarse con el argumento de que aún no ha recibido la totalidad del precio. Al no elevarse a escritura pública, el contrato puede considerarse jurídicamente incompleto y susceptible de nulidad relativa, lo que pone en riesgo la operación entre las partes.

Mientras tanto, Juan, aprovechando que el inmueble aún aparece a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, celebra una segunda compraventa con Pedro Ramírez, quien actúa de buena fe, paga el precio íntegro y sí inscribe la operación en el Registro. De esta forma, Pedro obtiene la titularidad inscrita y queda protegido por el principio de fe pública registral.

En este escenario, aunque María tiene un contrato privado válido entre ella y Juan, carece de la oponibilidad frente a terceros, ya que nunca se inscribió en el Registro Público de la Propiedad. En consecuencia, su derecho de propiedad se ve desplazado por el de Pedro, quien sí cumplió con todos los requisitos legales. María únicamente podrá demandar a Juan el cumplimiento forzoso del contrato, la rescisión o el pago de daños y perjuicios, pero ya no podrá recuperar la casa, pues ésta fue adquirida de buena fe por Pedro y se encuentra debidamente inscrita a su nombre.

Este ejemplo demuestra cómo el consentimiento obliga a las partes, la escritura pública da validez formal al contrato y la inscripción registral protege frente a terceros. La omisión de cualquiera de estos pasos no sólo genera riesgos jurídicos, sino que puede llevar a la pérdida efectiva del derecho de propiedad, a pesar de que existió un contrato previo.

Naturaleza bilateral

La naturaleza bilateral del contrato de compraventa implica que genera derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, de manera que cada obligación de una parte encuentra su correlato en un derecho de la otra. En este sentido, el vendedor

.Obligaciones del comprador y vendedor

1. El comprador

En la compraventa de bienes inmuebles, el comprador adquiere obligaciones fundamentales, siendo la principal el pago del precio en los términos y plazos acordados entre las partes. Este deber constituye la contraprestación económica que justifica la obligación del vendedor de transferir la propiedad del inmueble y garantiza la reciprocidad propia de los contratos bilaterales. Conforme al artículo 2293 del Código Civil Federal, el comprador debe cumplir todo aquello a lo que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, lo que implica que cualquier incumplimiento puede generar responsabilidades legales, como intereses moratorios, rescisión del contrato o exigencia judicial del cumplimiento forzoso.

Esta disposición refuerza la naturaleza bilateral y onerosa del contrato, en la que las obligaciones del comprador y del vendedor son correlativas y dependientes: el cumplimiento del comprador condiciona directamente la efectividad de la entrega del inmueble y del saneamiento frente a vicios, gravámenes o reclamaciones de terceros. En otras palabras, la obligación de pago no solo es un deber económico, sino que también constituye un mecanismo de seguridad jurídica que asegura la estabilidad de la transacción, permitiendo que ambas partes actúen con certeza sobre los efectos de sus compromisos desde el momento de la perfección del contrato.

Además, la obligación del comprador se extiende a cumplir con cualquier otro compromiso pactado en el contrato, como recibir la entrega del inmueble en condiciones específicas, realizar los trámites notariales o colaborar en la inscripción del bien en el Registro Público de la Propiedad. Esta exigencia integral refleja que la obligación principal del pago del precio se inserta dentro de un conjunto de deberes correlativos que buscan garantizar la eficacia, seguridad y certeza jurídica

Definición no jurídica

El contrato de compraventa de un bien inmueble es un acuerdo entre dos personas mediante el cual una de ellas, el vendedor, se compromete a transferir la propiedad de un inmueble —como una casa, departamento, terreno, local comercial u otro tipo de propiedad— y la otra, el comprador, se obliga a entregar un precio determinado a cambio. Este contrato no se limita a un simple intercambio de dinero por propiedad; constituye un acuerdo estructurado y formal, en el que cada elemento esencial —la cosa, el precio, el consentimiento y las formalidades legales— se integra de manera que se garantice la seguridad, certeza y eficacia jurídica de la transacción.

La cosa, es decir, el bien inmueble objeto del contrato, debe estar claramente individualizada, especificando de manera precisa su ubicación, medidas, colindancias, linderos, superficie, características constructivas y cualquier otro detalle relevante que permita distinguirla de manera inequívoca de otros inmuebles. Esta identificación detallada no solo asegura que las obligaciones del vendedor y los derechos del comprador se vinculen directamente con el bien pactado, sino que también evita confusiones, disputas o reclamaciones futuras sobre la propiedad, garantizando que ambas partes tengan plena claridad sobre el objeto de la compraventa. La individualización de la cosa es especialmente relevante para efectos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, donde se requiere una descripción exacta del inmueble para proteger la titularidad del comprador frente a terceros.

El precio constituye otro elemento esencial del contrato y debe ser cierto o, en su caso, determinable mediante criterios objetivos, ya sea por acuerdo directo entre las partes, por referencia al valor de mercado en un momento o lugar específico, o mediante fijación por un tercero. Esta certeza garantiza que el contrato sea equilibrado y equitativo, evitando que la determinación del precio quede al arbitrio exclusivo de una de las partes. Además, asegura la buena fe contractual, al prevenir que se generen conflictos sobre la obligación de pago y mantener la

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

Incumplimiento de contrato

En el contrato de compraventa de un bien inmueble, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes no solo representa una falta de lealtad contractual, sino que genera consecuencias jurídicas relevantes que tienen como finalidad restablecer el equilibrio entre los contratantes y salvaguardar los intereses de la parte afectada. La ley contempla que las partes están vinculadas no únicamente a lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias naturales derivadas del contrato, de modo que la inobservancia de tales compromisos produce la obligación de reparar los daños ocasionados.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2104 del Código Civil, toda persona que se obliga a prestar un hecho y omite hacerlo, o lo realiza de manera distinta a lo convenido, queda sujeta a responder por los daños y perjuicios que se deriven de dicha omisión o cumplimiento defectuoso. Esto implica que la responsabilidad contractual no se limita a la restitución de lo incumplido, sino que se extiende a indemnizar los perjuicios económicos, morales o patrimoniales que sufra la parte que sí cumplió o que estuvo en posibilidad de hacerlo.

Dicha responsabilidad surge en momentos distintos, dependiendo de la naturaleza de la obligación. Si la obligación estuviera sujeta a un plazo cierto, la responsabilidad comenzará desde el vencimiento de éste, es decir, desde el día en que el deudor debió cumplir y no lo hizo. Por el contrario, si la obligación no depende de un término cierto, será aplicable lo dispuesto en el artículo 2080 del mismo ordenamiento, que señala que el deudor incurre en mora a partir del momento en que el acreedor le requiere formalmente el cumplimiento, y éste, pese a ello, no satisface lo pactado.

En este sentido, el marco legal establece un esquema de protección que otorga certeza al acreedor: si existe plazo, el incumplimiento se determina automáticamente a partir de su vencimiento; y si no lo hay, se asegura mediante el requerimiento expreso de cumplimiento. Con ello, la ley evita que el deudor quede en un estado de impunidad y fija un punto de partida claro para la exigibilidad de los

2. Requisitos materiales y jurídicos para presentar la demanda y el juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble

I. Requisitos materiales (sustantivos)

Los requisitos materiales son aquellos que pertenecen al ámbito del derecho sustantivo y constituyen la base indispensable para que una acción judicial sea procedente. No se refieren a simples aspectos formales, sino a los elementos de fondo que permiten al juez verificar si existe realmente un derecho vulnerado que deba ser protegido. En el caso del incumplimiento de un contrato de compraventa de inmueble, estos requisitos resultan de suma importancia porque la transmisión de la propiedad inmobiliaria está regulada con especial rigor en el Código Civil Federal, el cual establece formalidades y condiciones que garantizan seguridad jurídica a las partes.

Para que la demanda sea viable, el actor debe acreditar la existencia de un contrato válido de compraventa, en el que se haya plasmado el consentimiento de las partes respecto a la transmisión del inmueble y el pago de un precio cierto y en dinero. Dicho consentimiento debe ser válido, es decir, emitido libre de vicios como el error, el dolo o la violencia, y por personas con plena capacidad jurídica. Asimismo, el objeto del contrato debe ser lícito y determinado, lo que implica que el inmueble debe estar claramente identificado y ser susceptible de transmisión.

Otro de los requisitos esenciales es la existencia de un precio cierto, que no sólo debe estar establecido o ser determinable, sino que además constituya la contraprestación principal en la compraventa. Una vez celebrado el contrato, se debe acreditar también el incumplimiento de las obligaciones pactadas por alguna de las partes, lo que otorga al actor un interés legítimo para acudir al juez en busca de tutela. Finalmente, es indispensable que la acción se ejercite dentro del plazo de prescripción previsto en la ley, que en el caso de las obligaciones contractuales

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 551687705

II. Requisitos jurídicos (procesales)

Los requisitos procesales son aquellos elementos formales y procedimentales que deben cumplirse para que una acción judicial pueda tramitarse correctamente ante los tribunales civiles. Estos requisitos no solo garantizan el orden y la coherencia en el desarrollo del juicio, sino que también protegen los derechos de ambas partes, asegurando que el proceso sea equitativo y eficiente. Entre los requisitos procesales se encuentran aspectos como la competencia del juez, la capacidad procesal de las partes, la correcta presentación del escrito inicial de demanda, la identificación de las pretensiones y fundamentos de hecho y de derecho, así como la designación de los medios de prueba que se pretenden hacer valer.

Cumplir con estos requisitos permite que la demanda sea admitida a trámite, evitando que el tribunal la deseche por defectos formales o por insuficiencia de información. Asimismo, facilita que el juez pueda evaluar adecuadamente la procedencia de la acción, estableciendo desde el inicio los límites del conflicto y las obligaciones de las partes dentro del proceso. En este sentido, los requisitos procesales constituyen una garantía de seguridad jurídica, ya que delimitan de manera clara el objeto del juicio, los derechos reclamados y los mecanismos de defensa disponibles para la contraparte.

En el caso de un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de inmueble, el cumplimiento de los requisitos procesales resulta fundamental, pues permite acreditar la existencia del contrato, detallar las obligaciones incumplidas, señalar las pruebas documentales y testimoniales que sustentan la demanda, y establecer con precisión las pretensiones, como el cumplimiento forzoso, la rescisión o la indemnización por daños y perjuicios. De este modo, los requisitos procesales no solo facilitan el desarrollo ordenado del juicio, sino que aseguran que la acción sea eficaz y que los derechos de las partes puedan ser protegidos plenamente por el tribunal.

3. Termino para presentar la demanda por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble

En el ámbito de la compraventa de bienes inmuebles, el incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquiera de las partes genera la necesidad de recurrir al sistema judicial para restablecer el equilibrio contractual y proteger los derechos del afectado. La acción judicial correspondiente se encuentra fundamentada en los artículos 1949 y 2104 del Código Civil Federal, que establecen la posibilidad de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación, la rescisión del contrato y la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, así como en los artículos 2080 y 2118, que regulan la exigibilidad y las responsabilidades económicas frente al incumplimiento.

La demanda debe presentarse ante el juez civil competente y cumplir con los requisitos procesales previstos en el artículo 235 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, incluyendo la identificación de las partes, la narración de los hechos, la exposición de los fundamentos de derecho y la oferta de pruebas. El escrito inicial permite al actor expresar de manera detallada la celebración del contrato de compraventa, las obligaciones asumidas por cada parte, las condiciones pactadas para la entrega del inmueble y el pago del precio, así como el incumplimiento de la contraparte. Las prestaciones reclamadas pueden incluir el cumplimiento forzoso del contrato, su rescisión, la indemnización por daños y perjuicios y el pago de las costas procesales.

Desde el punto de vista probatorio, el actor debe aportar los medios necesarios para acreditar tanto la existencia del contrato como el incumplimiento alegado. Entre los documentos más relevantes se encuentran el contrato de compraventa, la escritura pública que formaliza la transmisión del inmueble, comprobantes de pago, correspondencia o comunicaciones entre las partes y cualquier otro documento que evidencie la relación contractual y las obligaciones incumplidas. Además, pueden ofrecerse pruebas testimoniales, periciales o de inspección judicial, especialmente

Deficiencias del escrito inicial de demanda

En el contexto de un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de un bien inmueble, la normativa del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares establece un procedimiento específico para atender las deficiencias del escrito inicial de demanda y evitar que se deseche de manera prematura, garantizando así el derecho de acceso a la justicia y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Si el juez encuentra que la demanda es oscura, irregular o no cumple con los requisitos previstos en el artículo 235 CNPCCF, debe señalar con precisión los defectos detectados y otorgar al actor un plazo de tres días contados a partir de la notificación, para subsanar las omisiones o irregularidades, de conformidad con el artículo 236 CNPCCF. Durante este término, el demandante puede aclarar, complementar o corregir el escrito, asegurando que cumpla con los requisitos esenciales, como la identificación de las partes, la narración de los hechos, los fundamentos de derecho y la oferta de pruebas, lo que incluye documentación como el contrato de compraventa, la escritura pública y comprobantes de pago.

Una vez que el demandante ha subsanado las deficiencias señaladas por el juez, la autoridad judicial debe realizar una revisión exhaustiva del escrito inicial de demanda, evaluando el cumplimiento de los requisitos legales y la suficiencia de los hechos y fundamentos jurídicos presentados. De acuerdo con el artículo 236 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCCF), si se constata que las correcciones cumplen con los requisitos o que las omisiones detectadas no afectan la esencia de la acción, el juez está obligado a rectificar su decisión y admitir la demanda, incluso si el demandante no presentó un escrito adicional o si el presentado era insuficiente.

Este mecanismo asegura que los derechos del actor no se vean vulnerados por errores formales menores, protegiendo el principio de acceso a la justicia y permitiendo que la controversia sobre el contrato de compraventa de un bien inmueble se resuelva en sus aspectos sustantivos. La finalidad es evitar que

4. Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento, explicación de cada una y su fundamento legal.

Para sustentar la acción, la actora ofrece diversos medios de prueba, orientados a acreditar la existencia del contrato, el incumplimiento de las obligaciones y los daños derivados de dicho incumplimiento.

Para sustentar la acción en un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de inmueble, la parte actora debe presentar y ofrecer una variedad de medios de prueba que permitan demostrar de manera fehaciente la existencia del contrato, el incumplimiento de las obligaciones pactadas por la contraparte y los daños económicos, patrimoniales y materiales derivados de dicho incumplimiento. La correcta selección y presentación de estas pruebas es esencial para que el tribunal pueda valorar de manera objetiva los hechos controvertidos y dictar una resolución fundada y motivada.

La regulación de los medios de prueba aplicables a los juicios por incumplimiento de contrato de compraventa de inmueble se encuentra contenida en los artículos 261 al 333 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF). Dichos preceptos establecen criterios claros sobre la admisión y práctica de la prueba, señalando que esta debe ser pertinente, es decir, que tenga relación directa con los hechos controvertidos; idónea, en cuanto sea apta para demostrar lo que se pretende; y lícita, de modo que su obtención y presentación no contravengan la ley ni los derechos fundamentales de las partes. Asimismo, se requiere que las pruebas guardes relación directa con los hechos narrados en la demanda, asegurando que solo se admitan aquellas que tengan relevancia frente a las pretensiones y defensas planteadas.

El Código también confiere a la autoridad jurisdiccional la facultad de valorar cada medio de prueba conforme a la sana crítica, es decir, de manera razonada y objetiva, ponderando su veracidad, pertinencia, suficiencia y la relación causal con el incumplimiento denunciado. Esto implica que el juez no se limite a una valoración

5. Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado

Medidas cautelares

En el contexto de un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble, las medidas cautelares constituyen instrumentos procesales indispensables para garantizar la eficacia del proceso y evitar que la sentencia definitiva se torne ilusoria o de imposible ejecución. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 404 y 405 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, las providencias precautorias pueden solicitarse tanto en la etapa prejudicial como una vez iniciado el juicio, siempre que exista un temor fundado de que la parte demandada pueda realizar actos que pongan en riesgo la satisfacción del derecho reclamado. Entre las medidas previstas por la ley se encuentran:

1. Radicación de persona

En el marco de un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble, la radicación de persona prevista en el artículo 404, fracción I, del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF) adquiere especial relevancia. Esta medida cautelar se justifica cuando existe un riesgo real y fundado de que el vendedor incumplido intente sustraerse de la jurisdicción, con el propósito de evitar responder a las pretensiones de la parte actora.

El juez, ante la solicitud de la parte demandante, puede ordenar que el demandado permanezca en el lugar del juicio o que, en su defecto, designe un representante legal suficientemente instruido y con recursos suficientes para atender el proceso. Esta disposición garantiza que el procedimiento no se vea interrumpido ni entorpecido, y que el fallo judicial pueda ejecutarse de manera efectiva.

Diligencias probatorias

El Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF) establece que el juez puede decretar de oficio la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria en cualquier etapa del procedimiento, asegurando que el proceso cuente con todos los elementos necesarios para una resolución justa y equitativa. Esta facultad está orientada a la búsqueda de la verdad material, garantizando que ninguna circunstancia relevante quede sin esclarecer y que la decisión judicial se adopte con base en la información completa y confiable disponible.

En el marco de un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de un bien inmueble, esta disposición cobra especial importancia, ya que permite al juez ordenar la ampliación de pruebas documentales, periciales, testimoniales, confesionales o de inspección judicial, incluso si dichas pruebas no fueron inicialmente solicitadas por las partes. La práctica de diligencias de oficio asegura que los hechos controvertidos se acrediten de manera integral y objetiva, evitando que la resolución dependa únicamente de la iniciativa de las partes litigantes.

Asimismo, el juez puede solicitar la presentación de documentos adicionales, la realización de peritajes complementarios, o la ampliación de testimonios, cuando advierta que dichos elementos son esenciales para esclarecer la existencia del incumplimiento, determinar el estado del inmueble, verificar la titularidad o constatar vicios ocultos. Esta facultad contribuye a que la valoración de las pruebas sea completa y equilibrada, fortaleciendo la eficacia y legitimidad de la sentencia, y garantizando que la resolución final proteja de manera efectiva los derechos de la parte actora sin menoscabo del derecho de defensa del demandado.

De este modo, la posibilidad de que el juez decrete diligencias probatorias de oficio constituye un mecanismo clave para asegurar la plena efectividad del proceso, salvaguardar los intereses de las partes y garantizar que la sentencia se dicte con base en un conjunto de pruebas sólido, completo y confiable.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 551687705

6. La demanda y/o contestación de la demanda por incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble.

MARÍA LÓPEZ RAMÍREZ
VS
JUAN PÉREZ GARCÍA
JUICIO ORDINARIO CIVIL
POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO

DE LA CIUDAD DE MEXICO
P R E S E N T E

MARÍA LÓPEZ RAMÍREZ, por mi propio derecho, persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con domicilio particular en calle Insurgentes Sur número 1234, Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, Código Postal 06700, así mismo y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 235, 236, 237 y demás relativos del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, señalo para recibir notificaciones el correo electrónico notificaciones@lgabogados.com.mx y el número telefónico 55 9876 5432, para que en dichos medios se practiquen válidamente todas las notificaciones, citaciones, requerimientos y demás comunicaciones procesales relacionadas con el presente juicio ordinario civil, incluyendo aquellas de carácter personal.

Asimismo, designo como personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, imponerse en autos, consultar el expediente y recoger toda clase de documentos a la Licda. en derecho Laura Gómez Sánchez, con cédula profesional número 45678901, y al Lic. Mario Torres Hernández, con cédula profesional número 56789012, ambos licenciados en Derecho, debidamente registrados ante la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos antes mencionados, así como los artículos 2248 y siguientes del Código Civil Federal, y demás normas aplicables de la legislación civil de la Ciudad de México, y toda vez que he celebrado contrato de compraventa de un inmueble ubicado en calle Cumbres número 45, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con el demandado **C. JUAN PÉREZ GARCÍA**, quien puede ser legalmente emplazado en su domicilio señalado en calle Av. Reforma número 567, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, Código Postal 06600, ocurro a promover el **JUICIO ORDINARIO CIVIL** por incumplimiento de contrato de compraventa relativo al inmueble antes mencionado, a fin de exigir la cumplimentación del contrato.

PRESTACIONES

Con base en los hechos que se detallarán más adelante y en ejercicio de la acción derivada del contrato de compraventa de inmueble, la suscrita, MARÍA LÓPEZ RAMÍREZ, por mi propio derecho, reclama de JUAN PÉREZ GARCÍA las siguientes prestaciones:

1. La declaración judicial de que el demandado ha incumplido sus obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa celebrado entre las partes, respecto del inmueble ubicado en calle Cumbres número 45, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, y que se ordene el cumplimiento forzoso de la entrega del bien en las condiciones pactadas.
2. La condena al demandado a otorgar la escritura pública correspondiente del inmueble y a realizar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, garantizando así la transmisión legítima de la propiedad y su oponibilidad frente a terceros.
3. La condena al demandado al pago de daños y perjuicios, que incluyan, entre otros conceptos:

7. Elementos faltantes del procedimiento.

Excepciones sustantivas

En un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de un bien inmueble, la parte demandada cuenta con diversas excepciones sustantivas que pueden invocarse como mecanismos de defensa para controvertir la demanda y limitar o extinguir su responsabilidad. Estas excepciones se fundamentan en las disposiciones del Código Civil Federal, el Código Civil local aplicable y el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF), y permiten al juzgador valorar de manera integral la situación jurídica de las partes.

Una primera excepción sustantiva que puede presentar el demandado en un juicio por incumplimiento de contrato de compraventa de un bien inmueble es la inexistencia del contrato. Mediante esta defensa, el demandado sostiene que nunca se celebró un contrato válido de compraventa, lo cual impide que la parte actora pueda exigir el cumplimiento de obligaciones o el pago de indemnización por daños y perjuicios. Esta excepción se fundamenta en la necesidad de cumplir con las formalidades esenciales que exige la ley para los contratos sobre bienes inmuebles, en particular la escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 2248 del Código Civil Federal. La falta de estos requisitos constituye un impedimento para que el contrato produzca efectos frente a terceros y limita la eficacia jurídica de las obligaciones que supuestamente se hubieran contraído.

Relacionado con lo anterior, el demandado puede invocar la nulidad del contrato, alegando que, aun existiendo un acuerdo entre las partes, éste resulta jurídicamente ineficaz. Las causas de nulidad pueden derivar de la falta de consentimiento, cuando la manifestación de voluntad de alguna de las partes se obtuvo mediante error, dolo, violencia o intimidación, así como del objeto ilícito o imposible, que contravenga normas legales o resulte materialmente irrealizable. Asimismo, la