



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 08 de noviembre de 2019
BOLETIN No. 188/ 19

DERECHOS DE TERCEROS NO PREFERENCIALES.

CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

a).- LA OPCIÓN.- El derecho de opción no se encuentra regulado en la legislación civil, de donde se desprende una amplia libertad para los particulares en su regulación. El optante tiene el derecho de decidir a su arbitrio y dentro de un plazo máximo pactado, sobre el perfeccionamiento de un contrato, generalmente de compraventa. Mientras no se ejerce el derecho, el cocontratante queda vinculado a la libre decisión. Una vez ejercido el derecho de opción, el cocontratante queda obligado en los términos del contrato ya celebrado.

b).- LA OFERTA.- El derecho nacido de la declaración unilateral de voluntad emitida por el oferente, ejercitable dentro del plazo señalado por el propio oferente o por la ley, no constituye un derecho preferencial, pues en este caso el derecho no nace por el deseo del dueño de transmitir su derecho real, independientemente de que el derecho del tercero para adquirir no tiene base para considerarse como preferente sobre ningún otro.

c).- LA PROMESA UNILATERAL.- Adicionalmente a las diferencias existentes entre las instituciones de promesa unilateral y derecho preferenciales, cabría apuntar dos elementos esenciales a éstos. El derecho preferencial, cuando tiene como fuente la ley, constituye un límite al derecho de propiedad; como consecuencia las normas que lo regulan contienen excepciones a la teoría general de las obligaciones.

La promesa unilateral tampoco constituye un derecho preferencial porque el derecho derivado de aquella tiene como fuente a la promesa misma y no se requiere del deseo del dueño de transmitir su derecho, al mismo tiempo que no existe posibilidad de considerarlo preferente sobre algún otro derecho.

d).- PACTO DE RETROVENTA.- El objeto del pacto de retroventa no es jurídicamente posible en virtud del obstáculo no superable



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

impuesto por la ley, con el fin de evitar las simulaciones jurídicas que se presentaban en la práctica crediticia y que constituían medios para explotar a la gente desvalida.

El derecho resultante del pacto de retroventa no es un derecho de adquisición preferente, sino el derecho unilateral del vendedor de revocar la venta, recuperando el bien objeto de ésta.

CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

**TEMAS DE DERECHOS REALES. Miguel Alessio Robles. Editorial
Porrúa. México. 2004. Página 114.**