



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

Xalapa de Enríquez, Ver., 02 de diciembre de 2019
BOLETIN No. 203/19

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

CONTRATOS DE DEPÓSITO, ESCROW AGREEMENTS.- Un tema que ha adquirido mucha presencia en las transacciones inmobiliarias en México y que se relaciona íntimamente con la auditoría legal inmobiliaria, el uso de condiciones suspensivas y las promesas, es el contrato de depósito para la implementación del cierre en una operación inmobiliaria.

Los inversionistas han recurrido a este contrato por diversas razones, primordialmente como mecánica para la entrega del precio, una vez que ha ocurrido todo lo necesario para que se transmita la propiedad. En otros casos, para mitigar el riesgo que se presenta entre la entrega del precio y la transmisión de la propiedad junto con la consecuente inscripción ante el Registro Público de la Propiedad. Así, las partes recurren a un tercero que recibe el dinero en calidad de depositario, con la instrucción de entregar los fondos al vendedor una vez que ese depositario se haya cerciorado de que se han cumplido ciertas condiciones que las partes han establecido previamente como requisito para perfeccionar la operación.

La referencia a este contrato como “depósito” posiblemente deriva del contrato de “escrow” que utiliza en los Estados Unidos de América.

Su uso es cada vez más recurrido ya que además de la entrega del precio al vendedor, puede servir como vehículo para el pago de otros gastos, como los honorarios del notario y los fondos necesarios para el pago de impuestos e inscripción ante el RPP, la póliza de seguro de título inmobiliario, así como los honorarios de los corredores inmobiliarios, los abogados que hayan participado en la operación representando a cada parte y cualquier otro asesor para la operación.

Derecho Inmobiliario. Temas Selectos y Perspectivas del Sector. Carlos Mena Labarthe y otros. Editorial Porrúa. Páginas 223-225.

NICOLÁS BRAVO No. 15 | ZONA CENTRO
C.P. 91000 | XALAPA, VER.
(228) 817-44-17, 818-83-85, 818-17-34
notariosveracruz.mx
colegiodenotarios@notariosveracruz.org