

Conclusiones del 3er. Tema

En el Hotel Ixtapan, el día 14 de octubre de 1972, se reunió la Comisión Redactora de las Conclusiones del *Tercer Tema*, del IX Congreso Nacional del Notariado Mexicano, integrada por los señores licenciados Manuel Bailón González, de Guadalajara, Jal., licenciado Francisco Fernández Cueto, del Distrito Federal, en sustitución del señor licenciado Manuel Borja Martínez, por ausencia de éste; licenciado Manuel E. Russek, de Chihuahua y licenciado Juan Manuel González Noyola, de San Luis Potosí.

La Comisión del Tercer Tema estuvo integrada además, por el señor licenciado Juan J. Galarza, del Estado de México, doctor Alberto Pacheco, del Distrito Federal, como Coordinador y licenciado Manuel Bailón González, de Guadalajara, como Secretario.

En este Tema se presentaron cuatro trabajos como sigue:

“La inexistencia de la promesa de venta bilateral como acto autónomo”. Por el licenciado Francisco Artolózaga Noriega, de San Luis Potosí, S.L.P.

“El fraude en los llamados contratos de promesa de venta”, por el licenciado Roberto Núñez y Escalante, del Distrito Federal.

“La compra venta de inmuebles.— Revisión del Estatuto.— Contrato preparatorio y del régimen de su tributación”, por el licenciado Gilberto Moreno Castañeda, de Guadalajara, Jal., y

“La promesa de compra venta” por el doctor Alberto Pacheco.

En la Comisión de este Tercer Tema, participaron notarios representantes de la mayor parte de las Delegaciones asistentes, habiendo tenido las discusiones un gran interés y habiéndose llegado a las siguientes

C O N C L U S I O N E S :

I.—Los contratos de promesa de venta y definitivos de compra venta, son dos contratos diferentes y autónomos

II.—El contrato de promesa de venta, en que no se contienen exclusivamente obligaciones de hacer, sino también de dar, es un verdadero contrato de compra venta.

III.—Para seguridad jurídica de las partes, se recomienda a los

notarios, que cuando aquellas concurren a manifestar su voluntad contractual, y mientras se cumplan los requisitos previos a la firma de la escritura, hagan constar dicha manifestación por escrito, que, firmada por las partes, consigne los elementos del contrato.

IV.—Que la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, designe una comisión que se encargue de estudiar la posibilidad de:

a).—Recomendar la reforma de la Ley General del Timbre para gravar el contrato de promesa de compra venta con cuota fija;

b).—Que en los contratos de compra-venta a crédito, los impuestos se paguen en la medida en que se cubra el precio; y

c).—La sustitución de los impuestos indirectos por los directos en la compra venta; y la participación a los Estados y Municipios en la percepción en el Impuesto sobre la Renta proveniente de la enajenación de inmuebles urbanos.

En esta Comisión estuvieron presentes el señor licenciado Gonzalo Armienta Calderón, Director de Servicios Legales del INFONAVIT, y el señor licenciado Francisco Vázquez Pérez; éste expuso, a aquél las conclusiones a que se habían llegado en las Mesas Redondas convocadas por INDECO, o sea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, según las cuales la escritura de compra venta, mediante la exención de los impuestos del timbre y de traslación de dominio y de los derechos de Registro, se calculaba en un costo del 1.56% del valor de la operación.— Que INDECO había ya resuelto que todo se hiciera por escrituras y el señor licenciado Armienta Calderón había ya manifestado, lo que reiteró, que el INFONAVIT estaba decidido a que todas las enajenaciones se hicieran por escritura.

Con base en esos antecedentes la Comisión acordó recomendar al Plenario:

I.—Que presentara un voto de confianza al INFONAVIT y de manera especial al señor licenciado Gonzalo Armienta Calderón, por la determinación de ese Instituto de formalizar las compra-ventas de interés social mediante escrituras públicas.

II.—Que se presentara al INDECO, o sea al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda, un voto de confianza por haber resuelto en igual sentido.

III.—Que se asegurara a ambos Institutos que el notariado del país había resuelto que las escrituras tanto de adquisiciones de bienes inmuebles como de enajenaciones de interés social, se repartieran equitativamente entre todos los notarios, quienes prestarán el servicio social, cotizarlos en la cantidad indicada y de repartir entre el gremio

del lugar de ejecución los honorarios que producirán las escrituras de alto valor.

Se hace constar que las tres últimas conclusiones fueron redactadas por los señores licenciados Francisco Vázquez Pérez y Alberto Pacheco, en virtud de que a éstas se llegó, mientras la Comisión redactora formulaba las cuatro primeras.

Ixtapan, de la Sal, Méx., 15 de octubre de 1972.