

LA TRAGEDIA DEL NOTARIO ANTE LAS EXIGENCIAS FISCALES

**Por el Lic. Miguel Angel Salgado Jr.
Notario Público No. 11
Orizaba, Ver., México.**

Comentaba con cierta amargura, un colega de seriedad reconocida, capacidad indiscutida, y experiencia de muchos años: "es más difícil ahora hacer una nota del timbre, que otorgar la escritura misma". Y, en efecto, las Reformas e innovaciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tratando de obtener mayores percepciones tributarias, ha originado un verdadero caos, incertidumbre y tragedia no sólo para los causantes mismos, obligados en forma directa a pagar multas, recargos, etc., sancionados, por el no cumplimiento de la Ley Fiscal Federal, por la no interpretación debida a la misma, mas no por el deseo de eludir el pago al Fisco, sino por una ignorancia sincera, de como quiere el Fisco que se le interprete para que logrado ello, se pague en forma correcta a dicho Fisco, sin que, en estas anomalías, quede exento el Notario Público, y quien también deberá responder de sus yerros, por no entender la Ley de la Materia por su pésima redacción, y, por las constantes y diversas Circulares Aclaratorias que desgraciadamente, no acaban de aclarar nada, ante la falta de REGLAMENTO, (cosa indebida el que no exista aún), al impuesto que prevee la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en sus artículos 125 fn. IX, 126, 130 y relativos de la Propia Ley.

Este impuesto, creado propiamente para que los que han hecho su modus vivendi, de la compraventa de predios, agiotistas, etc., se aplica, en **razón directa de la utilidad percibida entre la adquisición y la enajenación**, representándonos la forma de hacer el pago, en forma gráfica, por una flecha que asciende en razón de la mayor utilidad percibida, y una flecha que desciende en razón del mayor número de años, en que se paga menos, así que quien haya comprado hace muchos años pagará menos que el que ha comprado más reciente, y el impuesto será de acuerdo con la mayor o menor utilidad percibida.

Ahora bien, al NOTARIO SE LE PRESENTAN EN ESTE ASPECTO VARIOS PROBLEMAS DE ORDEN REAL, PRACTICOS, COMUNES, luego, tales INNOVACIONES LEGISLATIVAS FISCALES, no son PRAGMATICAS, o sea, para ser aplicadas sin mayores problemas o trastornos, luego entonces son DISPOSICIONES LEGALES, QUE DEBEN SER ANALIZADAS DE LA MANERA MAS LEAL Y SINCERA, A EFECTO DE NO CREAR OBSCURIDAD, DILEMAS, ETC., Y HACER POSIBLE, LA BUENA ARMONIA ENTRE FISCO Y CAUSANTES, PORQUE DE OTRA MANERA, **TAL PARECE QUE EL FISCO, PONE TRAMPAS AL CAUSANTE**, para

que este, TRIBUTE MÁS, POR MULTAS, RÉCARGOS, etc., VEAMOS ALGUNOS DE LOS PROBLEMAS:

a).—Ante el Notario, se celebra una compra-venta, las partes, informan al Notario que el precio de la operación es de X cantidad de dinero como **precio**, dicha suma puede ser muy baja, o menor al valor fiscal empadronado, o al avalúo bancario, en este caso, el **NOTARIO QUE PUEDE HACER**, si no puede hacerla de inquisidor, de detective, para ver si en verdad en ese precio se vende, y, además, **la voluntad de las partes, es la suprema ley en los contratos**; ahora bien, como destruir este prolegómeno de Derecho, y obligando al vendedor a pagar el impuesto a que se ha hecho mérito, si no se advierte utilidad entre la adquisición y la enajenación, porque no hay a simple vista utilidad alguna, y querer cobrársele sea cualquiera que fuere el medio de que se pretenda valer la autoridad fiscal (avalúo bancario, valor empadronado), etc., es ilícito, porque se está violando la **VOLUNTAD DE LAS PARTES EN EL CONTRATO**.

Como se puede resolver este problema, el suscrito Notario, no ve la solución, luego, el **LEGISLADOR EN ESTE ASPECTO**, se ha metido a **LEGISLAR EN UN ASPECTO, EN QUE NO DEBIA NI PODIA HACERLO, PORQUE SE ENCUENTRA ANTE LO INDESTRUCTIBLE DE LO CLASICO, DE ESE CONCEPTO ABSTRACTO, QUE ES LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, ES LA SUPREMA LEY DE LOS CONTRATOS**.

COROLARIO: El Legislador en el caso a estudio, mezcló a los que compran y venden accidentalmente, con los que hacen operaciones como un medio de vida, o sea comprar para vender y ganar y así sucesivamente, luego surge un principio de **SOLUCION:**

I.—Derogar la Ley de plus-valía, para los casos accidentales, por ser anti-pragmática.

II.—Formular una legislación especial, para los que han hecho su *modus vivendi* de todas las operaciones a que se contrae el artículo 125 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y, legislación, que origine que para tal sujeto, persona o contratante, se le obligue a acudir ante la Oficina exactora que corresponda, a pagar el impuesto previo y que proceda, y con su constancia de pago, ya se presente ante la Notaría que se elija, y poder otorgar el contrato que haya propalado con el adquirente, eludiendo de esta manera al Notario Público, y como está redactada la Ley, a hacerla de Inquisidor, Detective, etc., y originar sanciones de índole pecuniaria, pero, por culpa en forma directa de una Legislación realizada, en contra de **LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN EL CONTRATO**.

b).—Otro problema para el Notario, es de no saber muchas veces en el momento de celebrar la operación si causará plus-valía y a cuanto ascenderá ésta, y, si, otorgada la escritura, el que deba cubrir este impuesto se ha ido del lugar, se ignora su domicilio, o falleciere, ¿qué se haría en estos casos?

Adviértase que es un problema práctico, porque, qué cantidad puede retener el Notario para pagar el impuesto de plus-valía, si la

mayor parte de las veces lo ignora, luego, la solución, a este problema, se concreta a la que se dio en el inciso anterior, ya que no se advierte otra solución.

POR OTRA PARTE, el NOTARIO PUBLICO, se enfrenta ante un problema de apreciación, que en realidad, a él, en nada le afecta; pero, si al público contribuyente, en las operaciones que realiza, amén de la ANARQUIA, que se advierte, de lo que brevemente se expondrá, y que es muy natural, hayan advertido no sólo los Notarios Públicos del Estado de Veracruz, sino de las demás Entidades de la República, y quizá, los señores Notarios del Distrito Federal.

El problema, es el siguiente:

De acuerdo con el artículo 128 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en los casos de transmisión de la propiedad inmueble, se valorizará el predio por Institución Bancaria, cuando el valor exceda de \$ 50,000.00, en el Distrito Federal, y de \$ 10,000.00, en la Provincia (Estados de la República).

Lo anterior, no tendría mayor importancia, y podría aceptarse sin objeciones, si no fuere tal medida, que aunque aparentemente es muy técnica, y si bien, de fácil aplicación en el Distrito Federal, no lo es así para los Estados de la República, al menos para el ESTADO DE VERACRUZ, por las siguientes razones:

a).—Durante el Gobierno en el Estado de Veracruz, del señor Lic. don Antonio M. Quirasco, a los bienes inmuebles, no obstante el alza que paulatinamente y graciosamente habían venido sufriendo, a ciencia y paciencia de los propietarios, como se indica, durante el Mandato del profesionista citado, el aumento en los predios, fue el siguiente: aquellos predios que en 5 años de la fecha de enajenación no hubieren sido enajenados, se les aumentaba el valor automáticamente y en razón directa del cambio del propietario, en un 200%, si estaba el cambio de propietario dentro del 5o. año, el aumento era del 100%, y, en menor cantidad de años, el 20%, por año.

Tal proceder, durante el Gobierno del actual Gobernador, el señor licenciado don Fernando López Arias, quedó en desuso, y, en principio, se ordenó que en operaciones menores de \$ 10,000.00, el Estado valorizaría, en operaciones mayores, una Institución Bancaria sería la que fijaría el valor al predio motivo de la enajenación.

Lo expuesto, y principalmente el párrafo último, dan idea, de que la medida del señor licenciado Fernando López Arias, era acertada, porque de ser mayor la enajenación de \$ 10,000.00, la Institución Bancaria valorizaría, sirviendo tal avalúo para el Fisco del Estado, como para el Fisco Federal; pero,

Tal medida, ya varió, y ahora, el Estado valoriza, independientemente del Avalúo Bancario para el efecto del pago del Impuesto a la Federación (Secretaría de Hacienda. Oficina del Timbre), para el pago del impuesto al propio Estado.

De lo apuntado se advierte lo que sigue:

a).—Hay anarquía en Veracruz en el valor de un inmueble; el

FISCO FEDERAL, el que le proporciona el Banco que valoriza. El Estado de Veracruz, el que le fija el empleado de la Oficina receptora, y que tiene encomendado el avalúo del predio.

b).—El valor de los predios, ya muy elevados, de acuerdo con la política hacendaria que siguió el señor licenciado Quiroasco, y la que sigue el actual Gobernador del Estado, tiende a una elevación sin fin del valor de los inmuebles, ESTE ES UN PROBLEMA PRACTICO, HUMANO, que origina que el Notario Público, tenga diariamente que estar justificando a las partes contratantes el POR QUE, del mayor costo en sus escrituras; pero, sin que las explicaciones que se dan, sirvan muchas veces de nada en el ánimo del causante, pues piensa trata de cobrárselo lo que no debe gastar.

Esto origina, perjuicio para el Notario Público de provincia, dada la pobreza que reina en nuestras Entidades, y, que motiva, el poco movimiento de los bienes inmuebles en sus enajenaciones, precisamente por lo caro de los impuestos, avalúos, etc.

SE ADVIERTE PUES, QUE HAY ANARQUIA, NO UN SOLO VALOR A UN PREDIO, SINO DOS VALORES, COSA ILOGICA, Y QUE DEBE DE ELUDIRSE, DE UNA VEZ PARA SIEMPRE.

b).—Lo tratado en el apartado precedente, sirve, para razonar el tema en el presente, y por lo siguiente:

Si en el Estado de Veracruz (se supone ocurre lo mismo en todas partes), los predios ya de por sí están muy elevados y en cada transmisión de la propiedad, el Fisco del Estado, los eleva más, y al Fisco FEDERAL, hay que pagarle la Nota del Timbre **sobre el mayor valor**, qué objeto tiene en la PROVINCIA, que Fisco Federal, exija Avalúo Bancario, si tiene asegurada una magnífica percepción por esa carrera de valores de predios sin límite, que el Estado sigue, luego, carece de valor y de importancia, el que en PROVINCIA, se imponga EL AVALUO BANCARIO, debe abrogarse tal imposición de la Ley, abrogando la misma, eliminando con ello:

a).—ANARQUIA DE VALORES,

b).—GASTOS SUPERFLUOS,

Con respecto a esto último, al pago del avalúo bancario, que tiene un costo mínimo de \$ 250.00 por Avalúo, y de ahí en adelante, y según el valor del predio por valorizar, y que, beneficia únicamente al Banco y Perito; pero, en manera alguna, al FISCO, SI BENEFICIARSE, CON IMPUESTOS, ES LO QUE PRETENDE, porque se recalca, EL UNICO BENEFICIADO EN PROVNCIA, ES EL BANCO Y EL PERITO, en detrimento del PUEBLO, que está pobre, y reniega de tantas erogaciones al amparo de lo que ordena el Fisco.

De considerarse lo apuntado, sería maravilloso, que en Provincia, se derogara el que las Instituciones Bancarias valorizaran los predios, ya que el Fisco Federal, está protegido mucho más que con el avalúo bancario, con la política hacendaria que las Entidades siguen fijando valores (y no muy bajos) en cada transmisión de la Propiedad, y, en nuestra Entidad, ni se diga, no obstante que nuestro actual Mandatario

licenciado don Fernando López Arias, sigue una política hacendaria más justa, lógica, más humana y más técnica, que la del anterior Gobierno.

Tal es mi modesta aportación al Congreso de Notarios de la Asociación del Notariado Mexicano que deberá celebrarse en Acapulco, Guerrero, en el mes de octubre próximo, ojalá y mis ideas, nacidas de apreciaciones reales, sobre el tema "EL ACTO JURIDICO NOTARIAL EN RELACION CON LAS EXIGENCIAS FISCALES", sirva de algo, en algo tan complejo, como es legislar en materia fiscal, en que se estima, los problemas que hemos venido confrontando obedezcan más, al desconocimiento de nuestra realidad viviente y económica, que a mala fe, o deseos de empobrecer a las masas, ya que estimo que la Política en general del señor Presidente de la República, licenciado don ADOLFO LOPEZ MATEOS, ha sido, deseando QUE BRILLE MAS LA JUSTICIA, EN NUESTRA PATRIA, QUE EL LUCERO DE LA MAÑANA.

Salud, compañeros Notarios.

Orizaba, Ver., a 15 de septiembre de 1964.