

## **PONENCIA PRESENTADA POR EL LIC. ALFONSO ZERMEÑO INFANTE EN EL TERCER FORO DE PARLAMENTARIOS PARA EL HÁBITAT, QUE SE LLEVÓ A CABO LOS DÍAS 18, 19 Y 20 DE FEBRERO DE 1999 \***

La “ASOCIACIÓN DEL NOTARIADO MEXICANO”, ASOCIACIÓN CIVIL, COMO INSTITUCIÓN QUE AGRUPA A TODOS LOS NOTARIOS de la República Mexicana, y que, ENTRE SUS OBJETIVOS, CONTEMPLA la facultad de proponer a las autoridades federales, estatales, locales o municipales, la expedición o reformas a las leyes y reglamentos relacionados con el ejercicio de la función pública notarial, considera de trascendental importancia la celebración de este *Tercer Foro de Parlamentarios para el Hábitat*.

“Vivienda adecuada para todos”, ya que es la tribuna adecuada para dejar constancia de las propuestas y opiniones que, en los temas a tratar, deberán tomarse en cuenta para lograr los objetivos que se plantean, propuestas y opiniones que son resultado del quehacer diario de la actividad notarial en todas las áreas involucradas con el desarrollo urbano y la vivienda.

Ante la diversidad de la problemática que plantea la vivienda y de sus posibles soluciones, sin duda algunas cuestiones de los temas en cita se quedarán en el tintero; pero también es cierto que la presente exposición comprende los puntos que podemos considerar álgidos o de mayor incidencia y difusión.

Uno de dichos problemas lo es, justamente, el relativo a la vivienda que, por su complejidad y trascendencia ha merecido tener el trato de GARANTÍA INDIVIDUAL consagrada expresamente en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al declarar que:

---

\* Presentada en el Tercer Foro de Parlamentarios para el Hábitat que se llevó a cabo los días 18, 19 y 20 de febrero de 1999.

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

Precisamente, en ejecución de este mandamiento constitucional es que en diversos planes de desarrollo se ha establecido:

- a) Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa;
- b) Convertir a la vivienda en factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional y especialmente en la ciudad de México y su área conurbada, y
- c) Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo.

La vivienda en nuestro país no solamente se entiende como la construcción en la que habita una familia, sino como el entorno que permite el desarrollo del individuo, su identificación con el medio social, su arraigo en la comunidad, y el patrimonio fundamental que CONSTITUYA la base de su desarrollo económico; razón por la cual, su problemática deriva del crecimiento de las últimas décadas que demanda un lugar para vivir y, de la no aplicación estricta de los usos a que deben dedicarse los distintos predios y, de la inexistencia de reservas regulares.

En nuestro derecho en el tratamiento del problema de vivienda, pueden distinguirse claramente tres grandes tendencias, a saber:

- a) La época de los reclamos obreros, que comprenden los años de 1906 a 1973;
- b) La época del reclamo inquilinario, que comprende los años de 1945 a 1985, y
- c) La época de la conceptualización integral del derecho a la vivienda, que comprende de los años de 1981 a la fecha.

Justamente, en relación con la última de las épocas mencionadas es de conocimiento general que en la estrategia a seguir, en el tratamiento de la vivienda, deben intervenir no solamente los oferentes y demandantes de la misma; sino también el Gobierno Federal y cada uno de los Gobiernos de las entidades federativas, así como los Organismos Financieros de Vivienda de cobertura nacional, a

fin de concertar lo necesario para fomentar la satisfacción de las necesidades y la de desregularización de la vivienda; respetando, desde luego, el marco legal aplicable, en materia de vivienda, conforme a nuestro sistema jurídico y que deriva de lo dispuesto por los artículos 121 y 124 constitucionales, que asignan a los Congresos locales la facultad soberana de legislar en materia inmobiliaria y establece que los bienes inmuebles se rigen por el lugar de su ubicación.

En el proceso de fomento, desregulación, titulación y registro de vivienda, deben tomarse en cuenta diversos factores que es necesario actualizar, a fin de optimizar su participación y resultados en el tema de cuestión.

Dichos factores son los siguientes:

I. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.—Esta Institución de larga e importante trayectoria en la vida jurídica de nuestra sociedad mexicana y de algunos otros países, debe actualizarse para estar acorde a la dinámica de la vida moderna, mediante la utilización de los equipos y programas de informática que facilitan la comunicación, en manejo, transmisión y recepción de información.

Específicamente, se propone lo siguiente:

1. Establecer un sistema de intercomunicación entre la citada Institución, la autoridad hacendaria, el catastro y los despachos de las notarías, el Instituto de Vivienda; entidades y organismos dedicados a la vivienda y su regularización a fin de que, entrelazados, la información relativa a la situación fiscal, catastral y registral de cada una de las ENTIDADES REGISTRALES se conozca, circule y transmita de una manera inmediata y esto provoque la obtención de plazos mínimos en las operaciones relacionadas con dichos bienes o UNIDADES REGISTRALES.

Esta intercomunicación puede servir, además, para retroalimentar a las entidades o dependencias involucradas con el control y seguimientos de la situación fiscal y catastral de los inmuebles que conforman el territorio nacional.

2. Procurar que la recaudación de los derechos que se causan y cobran por la prestación del servicio registral esté a cargo del propio Registro Público de la Propiedad, así como la administración de los mismos recursos y, en su caso, establece una aportación a cargo de la citada dependencia, destinada a la hacienda.

En este orden de ideas, el Registro Público de la Propiedad deberá convertirse en un organismo descentralizado o, en su caso, privatizar su administración y operación, tal como sucede en diversos países de los más avanzados del mundo.

3. Establecer que los derechos que se cubran por la inscripción de operaciones relacionadas con vivienda de interés social o popular, en caso de que o existan acuerdo de subsidios, no excedan de los siguientes topes:

a) Cancelación de gravámenes: dos días de salario;

b) Inscripción de documentos por los que se adquiriera vivienda de interés social o popular: cuatro días de salario, QUE INCLUYAN LA EXTINCIÓN DE FIDEICOMISO Y EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍAS HIPOTECARIA EN SU CASO, Y

c) Certificado de libertad de gravámenes: cinco días de salario.

4. Fomentar y difundir la HOJA MULTIUSOS o el PLANO MANZANERO, para:

a) Asignación de clave catastral;

b) Pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, y

c) Pago de derechos del Registro Público de la Propiedad.

5. Procurar que se expidan certificados de gravámenes en forma global y única para efectos de regularización de la tenencia de la tierra y escritura de conjuntos habitacionales.

6. Evitar la modificación de certificados y asumir la responsabilidad por deterioros de partidas o folios perdidos, a efecto de mantener el principio de seguridad jurídica.

7. Lograr la expedición de un certificado de libertad de gravámenes único que ampare todos los actos jurídicos; desde la construcción hasta la indivisualización de la vivienda, así como el régimen de propiedad y condominio y la división de hipoteca en su caso.

8. Establecer que la solicitud de certificado de libertad de gravámenes surta efecto de primer aviso preventivo con una vigencia de 60 días y que, una vez otorgada, el Notario ante quien se otorgó, dé el segundo aviso preventivo dentro de las 48 horas de los días hábiles siguientes, con vigencia de 90 días para protección de los

derechos de terceros, no pudiendo realizar operación alguna durante este período.

9. Establecer un plazo máximo de 15 días naturales para la inscripción de los testimonios correspondientes.

10. Que el Registro Público en el caso del Distrito Federal tenga sucursales en cada una de las Delegaciones.

11. Establecer y mejorar el sistema de formas precodificadas que ya opera en el Distrito Federal, pues constituye un avance en el trámite registral al auxiliar en la calificación y análisis del instrumento notarial.

II. CONDOMONIO: La escasez de suelo urbano, el costo de los servicios públicos y la demanda de vivienda, han provocado la ocupación de todo tipo de edificios, independientemente de su situación jurídica, acarreado una infinidad de problemas entre los que se involucran los relacionados con la copropiedad y los derechos preferenciales.

Con el ánimo de que la sociedad tenga una efectiva participación en el desarrollo urbano y la vivienda, a este respecto, se propone lo siguiente:

1. Fomentar la constitución del condominio vecinal, mediante la satisfacción de requisitos mínimos como:

a) Solicitud para la constitución del condominio del o de cualquiera de los propietarios, a la que se anexarán, como requisitos máximos, los planos general e individual; la descripción de la unidad condominal y de las diversas unidades privativas resultantes, así como la correspondiente tabla de porcentajes de indiviso;

b) Ventanilla única para recepción de solicitudes;

c) Expedición de la resolución favorable en un plazo máximo de 30 días hábiles, mediante el otorgamiento de la licencia respectiva, y

d) En caso de copropiedades, bastará la mayoría de los copropietarios para la disolución de la copropiedad y para la aplicación de las correspondientes unidades privativas, con la práctica de un avalúo general, en el que se señale el valor para cada porcentaje de indiviso.

2. Preparar los lineamientos que a nivel nacional deben tener las leyes estatales sobre el régimen de condominio para que los Estados reformen sus leyes o expidan nuevos ordenamientos más modernos y ajustados a la realidad de los condominios actuales.

3. Facilitar la modificación a los regímenes de propiedad y condominio, sin necesidad de asamblea, en los casos de subdivisión de áreas privativas que no alteren el porcentaje de indiviso general y, por lo que hace a viviendas, siempre que se conserven las piezas mínimas necesarias para habitación.

4. Incorporar al código adjetivo, un procedimiento y órgano judicial especial para el conocimiento y resolución de los asuntos relativos a las controversias de los condominios y de los condóminos y de los, especialmente en lo relativo a:

- a) Mantenimiento de los inmuebles, y
- b) Fortalecimiento de la función y facultades del órgano de administración.

III. INTESTADOS.—El fallecimiento de una persona genera una serie de situaciones de muy diversa índole, las que se ven acrecentadas cuando el fallecimiento ocurre intestado; pero no todas las personas relacionadas con un fallecimiento intestado observan el mismo patrón de conducta, razón por la cual es posible concebir la intervención del Notario en la tramitación notarial de la sucesión intestamentaria, siempre que se presenten los supuestos que se enuncian a continuación:

- a) Herederos mayores de edad y conformes;
- b) Menores de edad debidamente representados, y
- c) Incapaces debidamente representados.

IV. CATASTRO.—Siendo la Institución catastral, elemento indispensable en el conocimiento de la situación física de los diferentes inmuebles, resulta conveniente que:

- a) Las Oficinas de Catastro modernicen su operación y simplifiquen sus procedimientos y sistemas, a efecto de reducir el tiempo de las gestiones y se evite la discrecionalidad en los cobros;
- b) Los derechos por concepto de constancias catastrales para titulación de vivienda, tengan un costo máximo de un día de salario mínimo general vigente en el área geográfica de que se trate;
- c) Cuando los bienes inmuebles provengan del patrimonio de los Estados o Municipios, o de los Institutos de Vivienda u Organismos de Vivienda, no se requiera la expedición de certificados de libertad de gravámenes, ni la obtención de constancias catas-

trales, certificaciones o informes de adeudos respecto al impuesto predial y a los derechos por consumo de agua, ni de ningún otro documento administrativo, y

d) Que el Catastro sea público.

V. ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA.—La participación del Notariado mexicano en la consecución de la seguridad jurídica, que es bien común de nuestro sistema jurídico, ha sido destacada en la dinámica del tráfico inmobiliario, desde el trato hasta la concreción y redacción del contrato y su acceso al Registro Público de la Propiedad. Sin menoscabo de dicha seguridad, el Notariado ha promovido y participado con las autoridades en diversos programas de desregularización administrativa y ha gestionado la expedición de un sinnúmero de acuerdos de facilidades y subsidios fiscales. Con el objeto de continuar con esta importante participación en el campo de la vivienda, por lo que hoy es de proponerse lo siguiente:

a) Que las condiciones generales de los créditos formen parte del anexo de la escritura y no del cuerpo de la misma, a efecto de que se reduzca el número de hojas en la escritura de hipoteca y con ello el costo de la misma;

b) Que los bancos y los organismos financieros de vivienda agilicen y simplifiquen los trámites de revisión de escrituras, a efecto de reducir los tiempos y costos en el proceso de titulación de la vivienda, procurando que la obtención de firmas se realice en una sola sesión;

c) Que cuando los bienes inmuebles provengan del patrimonio de los Estados o Municipios de Organismo de Vivienda de los Institutos de Vivienda, se reciban libres de gravámenes;

d) Que se determine, como única base del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, en forma nacional, la cantidad que resulte de deducir, el precio de la vivienda de interés social y popular, la suma equivalente a 15 días de salario mínimo general vigente elevado al año, del área geográfica de que se trate, con el propósito de exentar a la vivienda de interés social del pago de este impuesto y reducir los gastos de escrituración;

e) Que el valor de la vivienda sobre el que se aplica la deducción antes señalada para establecer la base gravable corresponda, en todos los casos, al precio de venta indicado al notario en las

instrucciones bancarias o instituciones correspondientes o el Organismo de Vivienda;

f) Que los avisos de tipo administrativo o fiscal que deben hacer los notarios a las autoridades respecto de los inmuebles que, ante ellos se adquieran, se presenten en relaciones globales y simplificadas;

g) Que se lleven a cabo las reformas legales necesarias para la bursatilización de la cartera hipotecaria, introduciendo la figura de la cesión del contrato, reforzando esta reforma con las modificaciones a los Códigos de Procedimientos Civiles respectivos, y

h) Que se continúe con los programas de regularización de la tenencia de la tierra, unificando los criterios al respecto e instrumentando los sistemas administrativos necesarios para que se puedan realizar, en una forma ágil, segura, económica y siempre, como hasta ahora, con la permanente participación trascendental y eficaz del Notariado, cuya principal función es y será, contribuir a la certeza y seguridad jurídica como sustentos del bien de la comunidad.

VI. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.—La participación del Notariado es en el sentido de promover modificaciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta con el fin de cuando el inmueble que se enajene sea para los programas de vivienda el impuesto sea exento cuando el enajenante sea dueño del inmueble con un plazo mínimo de veinte años, o provenga de Adjudicación por Herencia y que el Autor de la Sucesión lo haya adquirido en el plazo también mínimo de veinte años contados a partir de esta enajenación.