

El notario del patrimonio inmueble federal

Lic. Diego Robles Farías

El presente trabajo no pretende ser un estudio doctrinal de la institución del Notariado del Patrimonio Inmueble Federal, sino una guía para la elaboración de los Instrumentos Notariales que deben otorgarse con intervención de dichos funcionarios, habida cuenta de que existe la propuesta, casi inminente, de designar como tales a la totalidad de los notarios que pertenecen a la Asociación Nacional.

Por tanto, no analizaremos la conveniencia de que existan dos diferentes “clases” de notarios, ni si la fe pública de los del Patrimonio Inmueble Federal es diferente o “mejor” de aquella con la que contamos los demás notarios.

Concepto del Notario del Patrimonio Inmueble Federal

La institución del Notario del Patrimonio Inmueble Federal, se encuentra regida, principalmente, por la Ley general de bienes nacionales, en su artículo 72, el cual dispone que los actos jurídicos relacionados con INMUEBLES en los que sea parte el GOBIERNO FEDERAL y que conforme a esta ley requieran de la intervención del notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal.

Dichos notarios reciben su investidura de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), quien los designa de entre los legalmente autorizados para ejercer. Entre sus obligaciones encontramos la de llevar un “protocolo especial” con sus respectivos apéndices y los demás requisitos que exija la ley para la validez de los actos notariales.

Además de las autorizaciones de las autoridades locales

competentes, los protocolos tendrán la de la SEDUE, quien podrá realizar las revisiones y solicitar los informes que estime convenientes.

Llevará además numeración especial de las escrituras pasadas en dicho protocolo, la que será distinta de las demás escrituras autorizadas por el notario.

Como se puede apreciar el contenido del artículo comentado, los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal intervendrán en operaciones de adquisición o enajenación de inmuebles en que sea parte el Gobierno Federal.

El Gobierno Federal como parte

Generalmente no existe ningún problema para identificar al Gobierno Federal en las operaciones inmobiliarias en las que interviene; sin embargo, en los tiempos actuales en los que el Estado es propietario de empresas que no tienen nada que ver con la administración pública, existen casos en que es sumamente difícil descubrir su intervención.

El Gobierno Federal actúa a través de la Administración Pública Federal, la cual se divide en centralizada y paraestatal. La primera no representa problema alguno, se trata del Presidente de la República, las Secretarías de Estado, la Procuraduría General de la República y los departamentos administrativos. Es en la paraestatal en la que los notarios debemos tener mayor cuidado.

Esta última esta formada por los organismos descentralizados, aquellos que son creados por ley o decreto del Congreso de la Unión o por decreto del Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, independientemente de la estructura legal que adopten, y que cumplan con finalidades sociales correspondientes a las áreas estratégicas o prioritarias, y que se rigen por legislaciones propias y especiales. (Ley del Seguro Social, Ley General de Instituciones de Seguros, etc.)

También forman parte de la Administración Pública Paraestatal, las Instituciones Nacionales de Crédito, las de seguros y fianzas y los fideicomisos públicos creados con el objeto de auxiliar al Ejecutivo mediante la realización de actividades prioritarias.

Por último, tenemos a las empresas de “participación estatal mayoritaria”.

Sobre todo en las operaciones inmobiliarias en que intervienen estas últimas, se presenta el problema de la intervención del Notario del Patrimonio Inmueble Federal. No siempre es obvio que el Gobierno Federal sea socio de alguna de estas empresas, ya que en innumerables ocasiones su denominación social no tiene relación alguna con el Gobierno Federal, e inclusive, puede darse el caso de que quien comparece en su representación, lo haga a través de mandato en el que no aparece la integración del capital social y por lo tanto se desconozca la identidad de los socios.

Podrá también suceder que el Gobierno Federal no sea socio de la empresa, ya que el artículo 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal equipara a las Sociedades de Participación Estatal, a aquellas en que no sea socio el Gobierno Federal, mas le corresponda la facultad de nombrar a la mayoría de los miembros del Organó de Gobierno o al presidente o director general o cuando tenga la facultad de vetar los acuerdos del propio órgano de gobierno.

Requisitos de las escrituras ante los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal

Según se dijo con anterioridad, los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal deben contar con un protocolo especial, en donde pasarán las escrituras en las que el Gobierno Federal intervenga como parte. Dichas escrituras, numeradas especialmente, contarán con los requisitos normales de todo instrumento notarial y además con los siguientes:

1. Autorización de la SEDUE

La parte final del artículo 72 de la Ley de Bienes Nacionales dispone que ningún Notario del Patrimonio Inmueble Federal podrá autorizar una escritura de adquisición o enajenación de inmuebles en la que sea parte el Gobierno Federal, sin la INTERVENCIÓN O APROBACIÓN PREVIA DE LA “SEDUE”.

La autorización anterior encuentra su fundamentación en

los dispuesto por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal la cual establece que son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, entre otras, la de:

Determinar y conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal y regular, y en su caso, representar enajenación, destino o afectación de los bienes inmuebles de la Administración Pública Federal Centralizada y Paraestatal (artículo 37 de la "Ley Orgánica de la Administración Pública Federal" en sus fracciones VI y XII).

El artículo 11 de la Ley General de Bienes Nacionales señala la obligación de las dependencias de la Administración Pública Federal de presentar a la SEDUE un "programa anual calendariado de sus necesidades inmobiliarias". Con base en ese programa, la SEDUE tiene la atribución de adquirir los inmuebles con cargo a la partida presupuestal autorizada de la dependencia interesada y realizar las gestiones necesarias para la firma, registro y archivo de la escritura de propiedad correspondiente.

La SEDUE autorizará la adquisición de los inmuebles siempre y cuando corresponda a los programas anuales aprobados y exista la autorización de la inversión correspondiente (Arts. 11 y 12-IV Ley de Bienes Nacionales).

Una vez autorizados los proyectos indicados, se expedirá la autorización al notario ante el que se otorgará la escritura correspondiente.

A pesar de lo anterior, y con motivo de la simplificación administrativa, el criterio que ha venido sustentando la SEDUE es el de NO REQUERIR LA AUTORIZACION ESPECÍFICA AL NOTARIO cuando se trate de bienes del dominio privado adquiridos por entidades paraestatales, debido a que el artículo 58 de la Ley Federal de Entidades Paraestatales señala entre las atribuciones de estas la de:

Establecer ...SIN INTERVENCIÓN DE CUALQUIER OTRA DEPENDENCIA, las normas y bases para la adquisición... y enajenación de inmuebles que la entidad paraestatal requiera para la prestación de sus servicios.

En caso de tratarse de Bienes del dominio público, o cuando el Gobierno Federal intervenga a través de la Administración Pública Centralizada (Presidencia de la República, Secretarías de Estado, Departamentos administrativos), SÍ SE REQUERIRÁ LA OBTENCIÓN DE DICHA AUTORIZACIÓN AL NOTARIO.

2. Impuesto del uno al millar

Como requisito previo al otorgamiento de la escritura, el notario tiene la obligación de cerciorarse de que las Dependencias del Ejecutivo Federal o los Organismos descentralizados que adquieran o enajenen inmuebles en forma onerosa, hayan pagado el impuesto del “uno al millar” sobre el monto del precio de la operación.

Dicho impuesto debe ser enterado en la Tesorería de la Federación PREVIAMENTE A LA FORMULACIÓN DE CADA CONTRATO, según lo dispone el artículo 10 de la Ley de Bienes Nacionales.

El numeral antes indicado limita la procedencia del pago del impuesto mencionado, a las operaciones con inmuebles de dominio público; mas sin embargo, en el artículo 34 del mismo ordenamiento legal, se equiparan a los de dominio público aquellos bienes del dominio privado que, destinados a un servicio público son utilizados por los Poderes de la Unión o sus dependencias, o por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal así como los que forman parte del patrimonio de los organismos descentralizados.

3. Decreto de desincorporación

En el caso de operaciones de “enajenación” de bienes del dominio público que hayan dejado de ser útiles para fines de servicio público o de bienes que forman parte del patrimonio de los organismos descentralizados, se requiere de la expedición de un “Decreto Presidencial de desincorporación” el cual deberá ser publicado en el *Diario Oficial de la Federación* (Arts. 17 y 64 de L.G. de B.N.).

4. *Derecho al tanto*

Los propietarios de los predios colindantes de las vías públicas que hayan sido retiradas de ese servicio y que pretendan ser enajenadas por el Gobierno Federal, gozarán del Derecho al tanto, el cual deberá ser ejercitado dentro de los 30 días siguientes al aviso respectivo.

Los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal, deberán tomar en cuenta dicha circunstancia, bajo pena de nulidad de los instrumentos respectivos (Art. 32 L.G. de B.N.; fundamento de la nulidad: Art. 69 misma ley).

5. *Avalúo de la "Comisión de avalúos de bienes nacionales"*

El avalúo que se utilizará en estas operaciones, será el que expida la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. En caso de adquisiciones, el precio de operación no podrá ser superior al establecido en el dictamen respectivo (Art. 63 L.G. de B.N.).

6. *Registro Público de la Propiedad Federal*

El Registro Público de la Propiedad Federal es una dependencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Se inscribirán en dicho registro, entre otros, los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales pertenecientes al Gobierno Federal o respecto de los inmuebles de dominio público de los organismos descentralizados.

Los notarios están obligados a hacer las gestiones correspondientes para obtener la inscripción de las escrituras relativas en dicho registro, además del Registro Público de la Propiedad que corresponda (Arts. 83 y 85 L.G. de B.N.).

7. *Expedición del testimonio y entrega a SEDUE*

Asimismo, los notarios, estarán obligados a remitir a la SEDUE el testimonio respectivo, debidamente inscrito, en un lapso no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en que se haya autorizado la escritura (Art. 85 L.G. de B.N.).

8. *Casos en que no se requiere la intervención de notario*

No se requiere el otorgamiento de escritura pública ante notario en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de adquisiciones por vía de derecho público que requiera declaratoria de utilidad pública (Expropiaciones Art. 14 L.G. de B.N.).

b) En caso de enajenación a personas de escasos recursos para resolver necesidades habitacionales.

c) Cuando el valor del inmueble no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 10 el salario mínimo general elevado al año del D.F. (Art. 67 L.G. de B.N.).

d) Donaciones en favor del Gobierno Federal.

e) Donaciones del Gobierno Federal en favor de los gobiernos Estatal y Municipal.

f) Enajenaciones en favor de personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social.

g) Donaciones que realicen los gobiernos de los Estados o los Municipios en favor de entidades de la administración pública federal, para la prestación de servicios públicos a su cargo.

h) Donaciones que efectúe el Gobierno Federal en favor de entidades paraestatales.

i) Adquisiciones y enajenaciones a título oneroso, que realice el Gobierno Federal con las entidades paraestatales (rt. 74 L.B. de G.N.).

En el caso de los incisos d), e), h), e i) el documento en que se consigne tendrá el carácter de escritura pública.

Por lo que ve al inciso f), se requerirá autorización de la SEDUE para que el contrato adquiriera el carácter de escritura pública.

9. *Honorarios*

En los casos en que conforme a la Ley General de Bienes Nacionales deba intervenir un notario público, la SEDUE determinará el porcentaje de la reducción de honorarios tomando en cuenta el uso público o interés social al que pretendan aplicarse

los inmuebles. Dicha reducción no podrá ser inferior al 50% de los aranceles respectivos (Art. 74 L.G. de B.N. párrafo final).

10. Sanciones

En caso de incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley General de Bienes Nacionales, los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal incurrirán en responsabilidad y serán sancionados en los términos de dicha ley.

En este caso nos encontramos ante una “norma imperfecta” ya que la misma ley no establece sanción alguna.

Entre las responsabilidades específicas en las que puede incurrir un Notario del Patrimonio Inmueble Federal encontramos las siguientes:

Responsabilidad del notario al autorizar una escritura en que sea parte del Gobierno Federal sin contar con la autorización de la SEDUE, cuando proceda.

Responsabilidad del notario por la nulidad de las escrituras en caso de que no se haya notificado el Derecho al tanto de los colindantes de las vías públicas que han sido desincorporadas de dicho uso y se pretenden enajenar (Art. 69 L.G. de B.N.).

Responsabilidad por la falta de inscripción de los títulos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como en el Registro Público de la Propiedad Federal.

Responsabilidad por no haberse cerciorado del pago del impuesto del uno al millar que deben enterar las entidades de la Administración Pública Federal con anterioridad al otorgamiento de la escritura.

Responsabilidad por no utilizar el avalúo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o hacer constar un precio mayor al establecido en dicho dictamen.

Como se dijo al inicio del presente trabajo, su objetivo primordial sería el de constituir una “guía” para el caso de que nos vieramos en la necesidad de intervenir en alguna escritura en que sea parte del Gobierno Federal o sus dependencias. Sinceramente espero que el objetivo se haya cumplido y tenga una utilidad práctica para los compañeros notarios, y en caso de ser designados como “Notarios del Patrimonio Inmueble Federal”, no nos tome por sorpresa la necesidad de autorizar

algún instrumento de este tipo, o si por el contrario no recibimos dicho nombramiento, cuidarnos de intervenir en los actos en que el Gobierno Federal sea parte.