



Tips notariales para tu vida diaria

6 pasos para escriturar tu inmueble

Para la mayoría de las familias comprar una casa o un departamento representa la inversión de todos sus ahorros o el compromiso de tener que pagar un crédito hipotecario por mucho tiempo, es por ello fundamental escriturar el inmueble a tu nombre para poder comprobar su propiedad.

Escriturar es muy fácil, ya que la mayor parte del proceso la realiza el notario. A continuación el Colegio Nacional del Notariado Mexicano te dice cómo hacerlo en 6 pasos:

1. **Acude ante un notario público.** Antes de firmar cualquier contrato o comprometerte a la compra de cualquier forma, contacta a tu notario, quien debe confirmar ciertos aspectos básicos del inmueble antes de realizar la compraventa, por ejemplo:

- Que la persona que vende el inmueble realmente sea el dueño y si es un único dueño o deberá obtenerse el consentimiento de otros dueños para la compraventa –por ejemplo, la esposa si está casado por sociedad conyugal-,
- que no exista un juicio sucesorio pendiente de ser resuelto, y
- que la propiedad no tenga alguna hipoteca o cualquier otro gravamen.

Si la compra del inmueble se realiza por medio de un crédito hipotecario, ya sea de un organismo de vivienda como Infonavit o FOVISSSTE, o con un banco, esta institución verificará que los papeles de la propiedad estén en regla y una vez que considere todo esta en orden turnará el expediente a un notario. El notario hará entonces una nueva revisión del mismo para verificar los detalles.

2. **Tramitación de constancias y avalúo.** El notario deberá también tramitar las constancias que acrediten que el inmueble está libre de gravámenes, por ejemplo, el certificado de existencia o inexistencia gravámenes en el Registro Público de la Propiedad y las constancias de no adeudo del impuesto predial y de los derechos de agua. Si la propiedad no está al corriente en los pagos, será el vendedor quien deberá cubrirlos, a menos que se llegue a algún acuerdo durante la compraventa. Además, el notario deberá obtener un avalúo del inmueble y si el mismo está ubicado en la CDMX, un certificado de zonificación de uso de suelo.

3. **Firma de la escritura.** Cuando toda la documentación está lista, el notario elaborará el proyecto de la escritura y coordinará una reunión en la que estén presentes el comprador, el vendedor, la institución financiera, en su caso, y él mismo. En esta reunión se realizarán los pagos correspondientes y se leerá la escritura en voz alta, si todos están de acuerdo se procederá a la firma. Esta escritura quedará asentada en el protocolo de la notaría.

4. **Pago de la propiedad, impuestos, derechos y gastos notariales.** Antes de la firma de la escritura se deberá realizar el pago de la cantidad acordada en la compraventa; si la compra se realiza a través de un crédito hipotecario, el banco otorgará los fondos

correspondientes en este momento. De igual manera en ese momento deberás cubrir los impuestos, derechos y demás gastos notariales que oportunamente te hayan detallado.

Es importante considerar las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, mejor conocida como la “Ley Antilavado”. Esta Ley, que establece como límite para entregar dinero en efectivo cuando se compra una vivienda la cantidad de 8,025 UMA, lo que en números redondos equivale a \$605,807.25 pesos; de manera que si el precio es superior a esa cantidad, el resto del dinero deberá pagarse con algún instrumento financiero, como puede ser cheque de caja, cheque certificado o transferencia bancaria. Además, a partir de la entrada en vigor de esta ley, tanto los notarios, como desarrolladores y corredores inmobiliarios están obligados a generar un expediente único de identificación, que incluye una declaración bajo protesta de decir verdad de cada uno de los comparecientes a la operación inmobiliaria sobre la existencia o inexistencia de un dueño beneficiario o beneficiario controlador, es decir, alguna persona que no interviene en el acto de compraventa pero que recibe los beneficios de esta. Así, ahora deberás firmar esta declaración y proporcionar los datos del dueño beneficiario, si este existiera; así como la demás información y elementos documentales que te sean solicitados.

5. **Pago de gastos de escrituración.** Los gastos a pagar por el comprador son el impuesto sobre adquisición de inmuebles (que es local y en algunos lugares se denomina impuesto al traslado de dominio); derechos de registro público; derechos por la obtención de certificados o constancias de diversas dependencias (tales como el certificado de libertad de gravámenes, constancias de no adeudo de contribuciones, constancias de uso de suelo, planos catastrales, etc.); erogaciones (pago a gestores, traslados, avalúos, viáticos, etc.); y finalmente los honorarios del notario y el correspondiente IVA. Tanto los impuestos como los honorarios del notario deberán ser pagados directamente al notario, ya que es el responsable de calcular y retener los impuestos locales y federales por la compra de inmuebles.
6. **Inscripción del testimonio de la escritura en el Registro Público de la Propiedad.** Una vez que se han pagado los impuestos, el notario elaborará el testimonio de la escritura y tramitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, dando por terminado así el proceso de escrituración.

El proceso de escrituración toma en promedio, y dependiendo de cada entidad federativa, alrededor de 3 semanas, desde que entregas la correspondiente documentación original al notario y hasta la firma de la escritura. Igualmente, una vez inscrito el testimonio de tu escritura, la entrega del mismo dependerá de los tiempos que cada Registro Público de la Propiedad maneje para dicho trámite.

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

Página: www.notariadomexicano.org.mx

E-mail: colegionacional@notariadomexicano.org.mx

Teléfonos: (55) 5514-6058, 5525-6452, 5525 6415

Para mayor información de prensa contacta a:

Rosa María Luebbert
rossy@quadrant.com.mx