



## Tips notariales para tu vida diaria

### Preguntas básicas sobre escrituración

Una de las principales funciones del notario es brindar seguridad jurídica al patrimonio de las familias a través de la formalización de la compraventa de inmuebles en escritura pública. Por ello es fundamental acudir al notario antes de realizar cualquier trámite, pago o contrato de compraventa de un inmueble para que éste revise los documentos de la propiedad y asesore jurídicamente a las partes.

El **Colegio Nacional del Notariado Mexicano** responde algunas de las dudas más comunes sobre el tema:

#### → **¿Un contrato privado puede sustituir la escrituración?**

No, para la mayoría de las familias comprar una casa representa invertir todos sus ahorros y, muchas veces, el patrimonio más importante de su vida; no escriturar resulta peligroso puesto que los contratos privados y los poderes notariales no son soluciones a largo plazo y conllevan grandes riesgos para el comprador; por ejemplo, la muerte del vendedor da por concluido el poder, lo que implicaría que a la muerte del vendedor tendríamos que iniciar un juicio para probar la posesión del inmueble y con eso la propiedad.

#### → **¿Es muy caro escriturar un inmueble?**

Actualmente en la zona metropolitana de la CDMX el costo de la escritura de compraventa de una vivienda oscila entre el cuatro y el siete por ciento del valor total de la propiedad. La mayor proporción de este costo son impuestos y derechos que el notario retiene y tiene que pagar al fisco.

#### → **¿Cuáles son los gastos de escrituración?**

Normalmente corren por cuenta del comprador, y son: 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.); finalmente los honorarios del notario y el correspondiente IVA.

#### → **En el caso del vendedor, ¿debe pagar algún impuesto?**

Cuando una persona obtiene ingresos por la enajenación de un inmueble, es decir su venta, debe pagar el Impuesto sobre la Renta (ISR). Este impuesto sólo lo pagan las

personas físicas y en muchos casos es el propio notario ante el que se realiza la compraventa quien lo retiene. Existen algunos casos en los que es posible exentar el pago del ISR o deducir gastos que se restan a la ganancia por la venta del inmueble y, como resultado, se paga un menor impuesto o no se paga nada. En el caso de las personas morales el ingreso también está gravado, pero se acumula junto con sus demás ingresos. Vale la pena mencionar que existen también personas morales no lucrativas obligadas a pagar este impuesto como si fueran personas físicas y hay casos en que algunas personas físicas que tributan con el régimen de actividad empresarial aunque sí causan este impuesto, el notario no se los retiene; en estos casos en particular, por la complejidad del tema, es apropiado acudir a un notario para pedir asesoría.

#### → **¿Cómo se puede exentar el pago del ISR?**

1. Se encuentran exentos de este impuesto los ingresos obtenidos por la venta de casa habitación hasta por un monto de 700,000 Udis, por cada uno de los vendedores de que se trate; esto es por cada persona que venda, siempre que acredite que es precisamente la casa en la que habita con los siguientes documentos:
  - Comprobantes fiscales de pagos efectuados de luz.
  - Comprobantes fiscales de pagos efectuados de telefonía fija.
  - Estados de cuenta bancarios, de casas comerciales o tarjetas de crédito no bancarias.
  - Credencial para votar que consigne como el domicilio la casa que se vende.
2. Los documentos mencionados podrán estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes en línea recta.
3. Sólo se puede exentar una vez cada 3 años.

#### **¿Quién es el dueño de una vivienda adquirida mediante un crédito hipotecario?**

El propietario del inmueble, aún cuando el crédito hipotecario esté vigente, es el comprador. El inmueble sirve como garantía del crédito, sólo en caso de incumplimiento de pago la institución bancaria puede demandar al deudor para que pague y en el caso extremo el inmueble puede ser rematado.

“La escrituración de un inmueble es la única forma en la que tendremos la certeza jurídica de la propiedad ante terceros, incluyendo los bancos; es también una forma de evitar fraudes inmobiliarios”, señaló el notario José Antonio Manzanero Escutia, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

Acércate a tu notario de confianza quien podrá darte asesoría sobre éste y otros temas relacionados con tu patrimonio.

#### **Colegio Nacional del Notariado Mexicano**

Twitter: @notariadomex

Página: [www.notariadomexicano.org.mx](http://www.notariadomexicano.org.mx)

E-mail: [colegionacional@notariadomexicano.org.mx](mailto:colegionacional@notariadomexicano.org.mx)

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

#### **Para mayor información de prensa contacta a:**

Rosa María Luebbert [rossy@quadrantcomunicacion.com](mailto:rossy@quadrantcomunicacion.com)