

## DERECHO NOTARIAL (SERVICIOS)

- **Compraventas**
- **Donaciones**
- **Contratos de Arrendamiento**
- **Testamentos**
- **Poderes**
- **Avalúo**
- **Cesión de Derechos**
- **Comodato**
- **Hipotecas**
- **Convenios**
- **Constitución de Sociedades Mercantiles**



### DE LA COMPRAVENTA (CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATÁN)

Artículo 1397. - La compraventa es un contrato por el cual una de las partes transfiere la propiedad de una cosa o la totalidad de un derecho, y la otra paga un precio cierto y en dinero.

Artículo 1403.- La venta de un inmueble podrá hacerse en documento que firmarán la parte compradora y la vendedora ante escribano público, si el valor catastral o precio convenido o el estimado para efectos fiscales, no excede del límite que les autoriza la ley del notariado vigente.

Artículo 1406.- Cuando el avalúo catastral del inmueble, el precio de la venta o el estimado para efectos fiscales, exceda del límite autorizado por la ley a los escribanos públicos, el contrato se otorgará ante notario público, ya sea que afecte todo el predio o sólo parte de él. Cuando se trate de enajenar el derecho de copropiedad de uno o más copropietarios se atenderá al valor proporcional que le o les corresponda, según el valor catastral del predio, el precio de la operación o el estimado para efectos fiscales.

Artículo 1410.- Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura, testimonio y registro, salvo convenio en otro sentido.

## ¿CONSEJOS PRACTICOS AL MOMENTO DE VENDER O COMPRAR UNA PROPIEDAD?

Tanto el vendedor como el comprador tienen obligaciones y derechos, por lo que les dejamos ciertos consejos que les ayudara al momento de comprar un Inmueble.

1.- Si va adquirir un bien inmueble lo primero que tienes que realizar es una investigación de la situación jurídica del Predio, esto es ante las Oficinas del Registro Publico de la Propiedad, para conocer si el predio está libre o sobre el mismo pesa algún gravamen como puede ser (hipoteca, embargo, secuestro), o tiene alguna restricción (anotaciones marginales de sujeción a juicio o cierres de partidas por investigaciones Judiciales).

2.- Conocer y recabar la información de los propietarios (INE, PASAPORTE, LICENCIA DE CONDUCIR), es de suma importancia verificar la identidad de las personas y la autenticidad de los documentos con los que se identifiquen para evitar ser víctimas de Fraudes inmobiliarios de los famosos coyotes que se hacen pasar como agentes de bienes raíces.

3.- Solicitar al vendedor la siguiente documentación; Copia de la Escritura del inmueble, Cedula Catastral actualizada al año vigente, plano catastral, liquidación del impuesto predial que transcurre, Liquidación de Agua Potable, acta de matrimonio (si es casado), acta nacimiento, copia de alguna identificación oficial.

4.- De los Impuestos que paga la parte compradora: el comprador esta obligado a cubrir los honorarios del Notario que autorice la escritura, el

impuesto por Adquisición de bienes inmuebles, la Libertad de Gravamen, constancias de no adeudo de impuesto predial y agua potable, constancias catastrales cedula y plano, los derechos registrales como: patentes de inscripción y Calificación ante el Registro Público, el derecho de Escritura Publica dependiendo el Monto de la operación.

5.- De los impuestos que paga la parte vendedora: ISR Y CEDULAR.

El Artículo 20-H, de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, establece, que pagarán el impuesto cedular las personas físicas que perciban ingresos por la enajenación de inmuebles que se ubiquen en el territorio del Estado, asimismo el artículo Artículo 20-K, de la citada Ley señala que No se pagará el impuesto a que se refiere este Capítulo por los ingresos percibidos por la enajenación de la casa-habitación del contribuyente. Para los efectos de este artículo, los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación que el inmueble objeto de la operación es la casa-habitación del contribuyente, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida con el del domicilio del bien inmueble enajenado.

I.- Credencial de elector vigente.

II.- Comprobante de pago efectuado por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija.

III.- Estado de cuenta que proporcione alguna institución de las que componen el sistema financiero, por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refieren las fracciones anteriores deberá estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge, de sus ascendientes o sus descendientes, en línea recta. Para efectos de este artículo, se considera que la casa-habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación. Si la superficie del terreno excede de tres veces el área de construcción, se pagará el impuesto por el ingreso obtenido por la superficie del terreno excedente.

Respecto al Impuesto sobre la renta, es un impuesto que se paga por la enajenación de bienes inmuebles a la Federación, el Código Fiscal de la Federación lo establece en el Artículo 14, y de igual forma que el impuesto cedular permite deducciones y exentarse.

## DE LAS DONACIONES

Artículo 1479.- Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, con las restricciones que se establecen en este título.

Artículo 1485.- Las donaciones de inmuebles deberán otorgarse ante escribano o notario público, según corresponda conforme a la ley, ateniéndose para ese efecto al valor catastral o al estimado para efectos fiscales.

Artículo 1511.- La donación puede ser revocada por ingratitud:

I.- Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante, o de los ascendientes, descendientes, o cónyuges de éste.

II.- Si el donatario, rehúsa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza.

RECOMENDACIÓN: siempre que contrate un despacho, o notaria para el tramite de su escritura pública, es necesario que solicite los comprobantes fiscales, muy probable lo requiera mas adelante.

<https://www.poderjudicialyucatan.gob.mx/digestum/marcoLegal/03/2012/DI/GESTUM03001.pdf>

*Dimitri*.

**ABOGADOS**