

Cibergestión, 19 de mayo de 2023.

CRITERIOS DEL REGISTRO PUBLICO DE PROPIEDAD DE LA CDMX EN MATERIA DE ACREDITACIÓN O PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES EN MATERIA DE FIDEICOMISO, 2023.

El día 17 de mayo de 2023 se publicó en el Boletín Registral del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México la circular de número DG/07/23 emitida por la directora del Registro Público de la Propiedad por la cual se hicieron del conocimiento del personal jurídico de dicha institución los criterios que aplica esta Unidad Administrativa en materia de acreditación o pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles en materia de fideicomiso, en observancia de los principios registrales y de seguridad jurídica a que se refiere el artículo 6, apartado C, numeral 3, de la Constitución Política de la Ciudad de México, que establece que “Toda persona tiene derecho al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma asequible”.

Que la Ley de General de Títulos y Operaciones de Crédito define en su artículo 381 al fideicomiso como la figura por la cual el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria, siendo aplicable también lo dispuesto por el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal el cual establece a los actos que serán materia de inscripción ante esa unidad administrativa, entre los cuales se encuentran aquellos por los que se cree declare, reconozca, adquiera transmita modifique, limite grave o extinga el dominio posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles;

Que el artículo 115 del Código Fiscal de la Ciudad de México establece para efectos de causación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles el concepto de adquisición y en particular la fracción X prevé los actos que se realizan a través de fideicomiso; Que como una excepción a este supuesto, determina que no se causa el impuesto cuando el fideicomitente tenga el derecho de readquirir los inmuebles, con excepción de que el fin del fideicomiso sea transmitir el inmueble para ser destinado a un desarrollo inmobiliario para transmitirlo todo o en partes a terceros, con la finalidad de recibir alguna contraprestación.

Tomando en cuenta que es la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio quien tiene la facultad para girar instrucciones para unificar criterios con carácter obligatorio para los servidores públicos de la misma institución, y que, con la finalidad de atender

las necesidades en la prestación del servicio registral inmobiliario a favor del público usuario, se ha instruido lo siguiente:

PRIMERO. - En los instrumentos notariales en los que se haga constar la aportación o transmisión de inmuebles a fideicomiso con excepción de aquellos que de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México se consideren no traslativos de dominio para efectos fiscales, el registrador verificará que se relacione o consten agregados en los anexos del instrumento lo siguiente:

A.- Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único.

B.- Avalúo

C.- Constancias en adeudo por contribuciones de impuesto predial y por suministro de agua.

D.- Certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación de uso del suelo digital.

E.- Constancia de pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles.

SEGUNDO.- en las escrituras de aportación a fideicomisos en los que, a juicio del notario actuante, no se formalice adquisición o transmisión alguna de la propiedad de bienes inmuebles de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes, no serán exigibles los requisitos a que se refieren los incisos C y D del numeral anterior respecto del inciso E se requerirá el aviso de no causación de impuesto sobre adquisición de inmuebles presentado por el fedatario ante las autoridades fiscales competentes; y con relación al documento señalado en el inciso B no será necesario cuando se pague la cuota máxima de derechos a que se refiere la fracción I del artículo 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

TERCERO.- En las escrituras de reversión de propiedad mediante fideicomisos en las que coma a juicio del notario actuante, no se formalice adquisición o transmisión alguna de la propiedad de bienes inmuebles de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes, no serán exigibles los documentos escritos en los incisos C, D ni E del numeral primero, requiriéndose el aviso de no causación del impuesto sobre adquisición de inmuebles presentado a las autoridades fiscales competentes; y respecto del documento señalado en el inciso B, no será necesario cuando se pague

la cuota máxima de derechos a que se refiere la fracción I del artículo 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

CUARTO. - En cualquier caso, ya sea la constitución de fideicomiso o revisión de este, el pago de los derechos para inscripción en el Registro Público de la Propiedad será la cuota señalada en el artículo 196 fracción I, del Código Fiscal de la Ciudad de México; con excepción de los fideicomisos de garantía que señalen el monto de la obligación a garantizar el cual será considerado para determinar el correspondiente pago de los derechos de inscripción.

En Cibergestión consideramos de suma importancia el tener conocimiento de los criterios anteriores para mejorar en nuestras actividades diarias y de las personas que intervienen en el proceso de formalización al ser un requisito indispensable para formalizar alguna operación referente a un fideicomiso y la a acreditación o pago ante la mencionada dependencia del impuesto local de adquisición de un inmueble sujeto a dicha figura jurídica para garantizar su correcta inscripción y de manera normal, lo que nos permite cumplir con nuestros niveles de servicio para nuestros clientes.