


"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

ASUNTO: Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se **reforma** el Artículo 2588 del Capítulo VIII De la forma del Contrato de Compraventa del Código Civil del Estado de Tabasco y se **reforma** del Artículo 90 del Capítulo V De las Escrituras de la Ley del Notariado para el Estado de Tabasco.

DIP. TOMÁS BRITO LARA
PRESIDENTE DEL HONORABLE
CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO.
PRESENTE:

12/03/19



11:28
am

En uso de la facultad que me confieren los artículos 33, Fracción II, y 83 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, 22 fracción I, 120 y 121 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco; me permito someter a consideración de esta soberanía la siguiente Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se **reforma** el Artículo 2588 del Capítulo VIII De la forma del Contrato de Compraventa del Código Civil del Estado de Tabasco y **reforma** del Artículo 90 del Capítulo V De las Escrituras de la Ley del Notariado para el Estado de Tabasco, en base a lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- Actualmente el artículo 2588 del Código Civil del Estado de Tabasco, señala entre otras cosas que la venta de un inmueble cuyo valor sea por el equivalente hasta la cantidad de quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, podrá hacerse en documento privado que firmarán el vendedor y el

“2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata”

comprador ante dos testigos, ratificado ante el director del Registro Público de la Propiedad, jefe de la oficina registral correspondiente o ante Notario Público.

2.- En la práctica, a los documentos privados ratificados ante fedatario público que se regulan de manera directa en el referido artículo se les ha denominado escrituras privadas. De acuerdo al Vocabulario Jurídico Notarial del maestro Carlos Nicolás Gattari, se entiende por **escritura privada o documento privado** lo siguiente:

Documento emanado de particulares carente de autenticidad; se opone a escritura pública. Carece de fe notarial: su lugar y fecha no son ciertos; no tiene autor conocido y su conservación ofrece inseguridades. Los firmantes – no identificados- pueden negarlo, así como todos los hechos y declaraciones consignados; las firmas son dubitables. Constituyen solo principio de prueba. No aseguran su fidelidad ni la de los errores de inteligencia y de voluntad. En resumen, carecen de verdad coactiva. Son, con todo, constitutivas de los contratos que registran, pero la situación es incierta y tambaleante, adviniendo firmeza cuando sobre la materia se aplique la forma procesal o la notarial.

Así las cosas, en virtud de la ratificación del contrato ante registrador público o notario público, lo que se regula en el artículo 2588 del Código Civil del Estado de Tabasco son, precisamente, documentos privados ratificados ante fedatario público y no las denominadas escrituras privadas o documentos privados.

En ese sentido, al referirnos a los instrumentos emanados del artículo 2588 del CCET debemos denominarlos, con propiedad, documentos privados ratificados ante fedatario público, según sea el caso, ante registrador público o notario público.

3.- En Tabasco, todos conocemos “despachos”, “despachos itinerantes”, “despachos públicos”, “escritorios públicos”, “oficinas notariales”, “oficinas tramitadoras” o cualquier otra denominación que se ocurra, donde entre otras

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

múltiples actividades ofrecen servicios de elaboración de escrituras privadas, siendo los que encabezan dichos establecimientos generalmente personas sin ninguna preparación profesional o, en algunos casos, con formación totalmente distinta a la actividad notarial.

4.- Tomando en cuenta que el valor de los inmuebles susceptibles de transmitirse mediante documento privado ratificado ante fedatario público tiene que ser igual o menor a \$40,300.00 M.N., en la práctica existe la posibilidad de devaluar las propiedades en el ánimo de encuadrarlos en la cantidad referida, en perjuicio de los contratantes y de la recaudación municipal, estatal o federal.

5.- Uno de los pilares del Estado de Derecho es la certeza jurídica y en el ámbito inmobiliario dicha certeza jurídica debe traducirse en una segura adquisición, tenencia y, en su caso, transmisión de la propiedad.

Desde el ámbito de la persona, sea física o jurídica colectiva, la certeza al adquirir, tener o en su caso, transmitir una propiedad, es fundamental para la formación de su patrimonio y el mejoramiento de la calidad de vida.

En este escenario, tomando en cuenta la realidad de los documentos privados ratificados ante fedatario público, la subsistencia de estos en Tabasco en nada abona a la certeza jurídica y, al contrario, abren un espacio para la arbitrariedad y la incertidumbre del sujeto de derecho.

6.- Una de las fuentes importantes de recaudación con que cuentan la Federación, los Estados y los Municipios, son precisamente los impuestos y derechos derivados de operaciones inmobiliarias. Por lo que, al contemplar un precio de la operación menor al real derivado de los valores catastrales y avalúos para poder realizar la operación mediante documento privado ratificado ante fedatario público, se reduce la base gravable sobre la que se calculan los impuestos y, consecuentemente, se perjudican y debilitan las finanzas públicas de la Federación, Estados y Municipios.

“2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata”

7.- Si tomamos en cuenta que el Notario Público es garante de la seguridad jurídica en este tipo de operaciones en beneficio de las partes contratantes y, además, que es el profesionalista especializado en materia inmobiliaria y en la elaboración de escrituras públicas, no hay razón para que los documentos privados ratificados ante fedatario público sigan subsistiendo.

Si la intención original de los documentos privados ratificados ante fedatario público era generar condiciones para favorecer la regularización de la tenencia de la tierra para personas de escasos recursos, la estrategia debe dirigirse al otorgamiento de exenciones o descuentos en el pago de impuestos y derechos, tal como sucede con la vivienda de interés social o popular.

Es más, deberían aplicarse los mismos criterios y tratamiento que ya existe en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Tabasco y en la Ley de Hacienda del Estado de Tabasco, para la vivienda de interés social o popular haciéndolos extensivos a todo tipo de inmuebles cuyo valor no exceda de los mismos montos.

Es necesario dejar en claro que no existe un solo argumento para fomentar la existencia o la elaboración de las denominadas escrituras privadas.

8.- Ahora bien y derivado de las modificaciones a los artículos citados del Código Civil del Estado de Tabasco, en consecuencia, debe adecuarse el artículo 90 de la Ley Notarial del Estado de Tabasco.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado; me permito someter a consideración de esta honorable soberanía la siguiente Iniciativa con Proyecto de DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TABASCO Y LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE TABASCO.

ARTÍCULO PRIMERO: **Se reforma** el Artículo 2588 del Capítulo VIII De la forma del Contrato de Compraventa del Código Civil del Estado de Tabasco.



Poder Legislativo del Estado
Libre y Soberano de Tabasco

DIP. CRISTINA GUZMÁN FUENTES
DISTRITO XIV



"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

CAPÍTULO VIII
DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

TÍTULO TERCERO
DE LA COMPRAVENTA

Artículo 2588: De Inmuebles

La compraventa de inmuebles, así como las hipotecas, que celebren las instituciones que tiene como objeto proporcionar viviendas terminadas o lotes de interés social, y que hayan sido creadas para cumplir esa finalidad, tanto por el Gobierno Federal como por el Estatal o Municipal, con beneficiados que sean de escasos recursos, podrá hacerse constar en documento privado cualquiera que sea su costo.

Para certeza de los contratos citados en el párrafo precedente, los funcionarios y directivos de tales instituciones, registrarán sellos y firmas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se reforma el Artículo 90 del Capítulo V De las Escrituras de la Ley del Notariado para el Estado de Tabasco.

CAPÍTULO V
DE LAS ESCRITURAS

Artículo 90: Las enajenaciones de bienes inmuebles, para su validez deberán constar en escritura otorgada ante Notario, excepto en los casos precisados en el artículo 2588 del Código Civil vigente en el Estado y tratándose de bienes inmuebles que en términos de las disposiciones legislativas sean enajenados por los poderes públicos, respecto al

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

patrimonio hacendario y que así se determine, mediante el decreto correspondiente.

TRANSITORIOS

Artículo Primero: El Presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo Segundo: Se derogan todas las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

Recinto Legislativo, Villahermosa, Tabasco, Marzo 12 de 2019

"SOLO EL PUEBLO, PUEDE SALVAR AL PUEBLO,
SÓLO EL PUEBLO ORGANIZADO PUEDE SALVAR A LA NACIÓN"



**LIC. CRISTINA GUZMÁN FUENTES
DIPUTADA LOCAL POR EL XIV DISTRITO
CUNDUACÁN, TABASCO.**