



“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

A 7 días de junio de 2024, San Luis Potosí, S.L.P.

CIUDADANAS Y CIUDADANOS DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.

Presentes.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; el 130 y el 131 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de nuestro Estado; y 61, 62, 65 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, **José Antonio Lorca Valle, Diputado Local en la Sexagésima Tercera Legislatura e integrante del Grupo Parlamentario del Movimiento de Regeneración Nacional**, me permito elevar a la distinguida consideración de esta Asamblea, la presente **Iniciativa de con Proyecto de Decreto que busca ADICIONAR nueva fracción VI, con lo que el contenido de la actual VI, pasa a la VII, al artículo 8º de la Ley del Notariado para el Estado de San Luis Potosí.** Con la finalidad de:

Crear la opción de que la compra venta de bienes inmuebles pueda realizarse por medio de Notarios, quienes antes de proceder deberán confirmar la legalidad del contrato y la licencia del asesor o agente inmobiliario.

DIPUTADO JOSÉ ANTONIO LORCA VALLE

1





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

**“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL
ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”**

Sustentada en la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los fraudes inmobiliarios de los que muchos ciudadanos potosinos han sido víctimas, y que ha causado daños considerables a su patrimonio, deberían ser un considerados como un problema de gran importancia por sus consecuencias, y en ese sentido, es necesario crear un mecanismo público, que constituya una opción capaz de ofrecer algún grado de protección para los compradores. En el sentido de que el asesor o agente inmobiliario involucrado se encuentre en cumplimiento de la Ley, y cuente con las licencias requeridas, al igual de que la propiedad en cuestión, no presente irregularidades registrales.

Sin embargo, la conformación de tal mecanismo implicaría la regulación de un acto contractual entre particulares, que podría no resultar armónico con las atribuciones de los diferentes organismos que por la naturaleza de sus competencias pudieran intervenir; no obstante, existe la figura de los Notarios, que en términos del artículo 9º de la Ley del Notariado, se define como *el profesional del derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, en los términos previstos por la ley, a los instrumentos en que se consignen los actos y los hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes*. Estos particulares dotados de fe pública, pueden ofrecer asesorías, e incluso jugar un papel de vigilancia





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

Como un ejemplo de lo segundo, en la Ley de Ordenamiento Territorial, existe una disposición que otorga a los Notarios una función de vigilancia sobre la escrituración de los fraccionamientos nuevos. Se entiende que tal función es en favor del bien público, y de la protección de los compradores, de esos desarrollos, ya que tienen que verificar el cumplimiento de diferentes requisitos de Ley, antes de realizar la escrituración:

ARTÍCULO 480. Para escriturar un fraccionamiento, los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con la autorización expedida por el Municipio para tal efecto, misma que será expedida por la dirección municipal correspondiente, debiendo contar en la misma:

I. Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles;

II. Los datos de identificación de la autorización del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;

III. Las instrucciones para el perfeccionamiento de la donación gratuita de las áreas de donación, a costa del fraccionador; así como la señalización de las vías públicas, especificando el uso autorizado en la respectiva licencia para terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes; esto último salvo en los casos de fraccionamientos residenciales en régimen de propiedad en condominio;

IV. Las limitaciones de dominio, relativas a la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores, a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley y el proyecto definitivo, así como las limitaciones de espacio que correspondan a las servidumbres reales, y





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

V. Acompañar los planos y datos necesarios para la debida identificación del fraccionamiento.

Para proceder a la escrituración de inmuebles, que se ubiquen en fraccionamientos cuya urbanización haya sido autorizada por etapas, los notarios públicos constatarán que el fraccionador o promotor acompañe la constancia municipal de la ejecución total de las obras de urbanización.

En vista de la capacidad de los Notarios para realizar labores de verificación, se plantea crear, mediante una adición a la Ley del Notariado del Estado de San Luis Potosí, una opción para la compra segura de bienes raíces.

Dicha Norma contiene en su artículo 8º, un catálogo de actos en los que los Notarios pueden tomar parte, como ser tutor, curador o albacea, o resolver consultas y prestar asesorías jurídicas; a estas posibilidades, se pretende adicionar la de realizar labores de apoyo especializadas en compra venta de bienes raíces entre particulares, en los siguientes términos.

Primeramente, el Notario, deberá corroborar la legalidad del contrato entre ambas partes, y en segundo término, de que el asesor o agente inmobiliario involucrado cuente con las licencias requeridas por la Ley. Finalmente, el Notario recibirá el pago por el bien inmueble, o en su caso el pago del enganche, únicamente para realizar el pago al vendedor, expidiendo todos los recibos necesarios y correspondientes a las operaciones.





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

No pasa desapercibido que la Ley del Notariado, en su artículo 40, establece varias prohibiciones a las acciones de los Notarios, de entre las que se debe destacar la siguiente:

ARTICULO 40. Queda prohibido a los notarios:

VI. Recibir y conservar en depósito suma de dinero, valores o documentos que representen numerario, con motivo de los actos o hechos jurídicos en que intervengan, excepto en los siguientes casos:

a) El dinero o cheque destinados al pago de impuestos o derechos causados por las actas o escrituras efectuadas ante ellos;

b) Cheques librados a favor de todo tipo de acreedores en pago de adeudos garantizados con hipoteca u otros cuya escritura de cancelación haya sido autorizada por ellos;

c) Documentos mercantiles en los que intervengan con motivo de protestos, y

d) En los demás casos en que las leyes así lo permitan.

En el caso de esta propuesta, se debe subrayar que la prohibición contenida en la fracción VI, se refiere a los actos o hechos jurídicos en los que intervengan, siendo que la atribución proyectada e esta propuesta, es únicamente como intermediario en una operación entre particulares, brindando certeza sobre los elementos de dicha operación.

Además de lo anterior, mediante un artículo Transitorio, se plantea actualizar el Reglamento de la Ley, así como el arancel correspondiente, para posibilitar y establecer los honorarios que los Notarios podrán percibir por este servicio.





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

El objetivo de esta propuesta Legislativa, no es otro que ofrecer una opción, que presente mayores ventajas de seguridad, para la compra venta de inmuebles, aumentando la certeza y reduciendo las irregularidades, los fraudes y los riesgos para el patrimonio. Con base en lo anterior, se propone el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se ADICIONA nueva fracción VI, con lo que el contenido de la actual VI, pasa a la VII, al artículo 8º de la Ley del Notariado para el Estado de San Luis Potosí, para quedar como sigue:

LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO UNICO

ARTICULO 8º. El notario sí podrá de manera enunciativa, y no limitativa:

I. a V. ...

VI. Realizar labores de apoyo para la compra venta de bienes inmobiliarios entre particulares. Para lo cual, el Notario, deberá cerciorarse de la legalidad del contrato, y de que el asesor o agente inmobiliario involucrado cuente con las licencias requeridas por la Ley. Satisfechos los anteriores

DIPUTADO JOSÉ ANTONIO LORCA VALLE





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

requisitos, recibirá el pago por el bien inmueble, o en su caso el pago por el enganche, únicamente para realizar el pago al vendedor, expidiendo todos los recibos necesarios.

VII. Las demás que establezcan las leyes.

Los notarios tendrán fe pública en lo que se refiere exclusivamente al ejercicio propio de sus funciones.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan lo dispuesto en la presente Ley.

TERCERO. Se concede un plazo de seis meses, a partir de la publicación de este decreto, para la actualización del Reglamento de la Ley, y del arancel correspondiente, con la finalidad de definir los honorarios aplicables a los actos previstos en este Decreto.





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

**"2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL
ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ"**

ATENTAMENTE

José Antonio Lorca.

JOSÉ ANTONIO LORCA VALLE
Diputado Local
Movimiento de Regeneración Nacional

