



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México"

Toluca, Estado de México a 05 de noviembre de 2024

Oficio: 233C01010/1156/2024

Asunto: Aplicación de la tarifa preferencial en el cobro de los derechos respecto de actos traslativos de dominio de viviendas de interés social, social progresiva o popular

Directora, Subdirectoras y Subdirector
de Control y Supervisión de Oficinas Registrales,
Registradoras y Registradores de la Propiedad y
del Comercio del Estado de México
P r e s e n t e

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 3, fracción VIII, 12, fracciones I, XIX, XXII, XXIII, XXIV, y XXXI, 13, de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral; 1, 2 y 10 de la Ley Registral; 9, fracción XI, de Reglamento de la Ley Registral; 10, fracción VI, del Reglamento Interior del propio Instituto; todos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México, se emite el siguiente criterio registral:

Finalidad

Homologar los criterios en las diversas Oficinas Registrales, respecto del cobro de derechos por los actos contemplados en el artículo 95, fracción I, inciso E, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, respecto a las viviendas de interés social, social progresiva y popular.

Problemática registral

En la práctica registral, se presentan para su registro diversidad de actos jurídicos que modifican la situación registral de los bienes inmuebles, ya sea en relación al derecho que sobre ellos se ostenta o bien respecto del inmueble en sí mismo, respecto de viviendas de interés social, social progresiva o popular.

En ese sentido, el artículo 95, fracción I, inciso E, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, establece una tarifa preferencial para el cobro de los derechos que se causen por los servicios que presta el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en relación a las viviendas en comento.

Por su parte, el artículo aludido señala que para la aplicación de la tarifa preferencial aludida, respecto de las viviendas de interés social, social progresiva o popular (nueva o usada), en los actos traslativos de dominio se debe acreditar el origen de los recursos y la naturaleza de los lotes o las viviendas, así





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México"

como precisarse que su valor, al término de la construcción o adquisición, no excede de los establecidos en la fracción XL, del artículo 3 del Código aludido, para cada tipo de vivienda.

Por otro lado, la Ley de la Vivienda del Estado de México, en el artículo 10, fracción XXIII, establece que la vivienda social es a aquella dirigida a las personas en situación de pobreza, marginal y/o vulnerabilidad, a través de los programas sociales de vivienda, la cual se clasifica en vivienda de interés social, social progresiva o popular, es decir, engloba los tres tipos de vivienda contenidas en el artículo 3, fracción XL, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, en una sola, que para mayor referencia se transcribe a continuación:

Artículo 10.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

XXIII. Vivienda social: Es aquella dirigida a las personas en situación de pobreza, marginación y/o vulnerabilidad, a través de los programas sociales de vivienda, clasificada en social progresiva, de interés social y popular.

En ese sentido, de la interpretación de los artículos aludidos las y los Registradores de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, en cumplimiento a su obligación contenida en el artículo 13, fracción III, del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, al momento de realizar la calificación fiscal de los actos traslativos de dominio en relación a las viviendas de interés social, social progresiva o popular, aplican diversos criterios para el cobro de derechos, destacándose principalmente:

1. De una interpretación literal del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para el supuesto de que el valor de los actos traslativos de dominio de las viviendas de interés social, social progresiva o popular, solo si no exceden los valores establecidos en el artículo 3, fracción XL, del ordenamiento legal aludido para cada tipo de vivienda, aplican la tarifa preferencial contenida en el diverso 95, fracción I, inciso E, caso contrario, el cobro de derechos se efectúa a rangos en términos de lo dispuesto en el último artículo referido.
2. De una interpretación sistemática del Código Financiero, así como de la Ley de la Vivienda, ambos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México, se advierte que el legislador pretendió englobar los valores de los tres tipos de vivienda (de interés social, social progresiva o popular) en un solo concepto, esto es, la vivienda social, por lo que si se encuentran dentro del rango contenido en los mismos, aplican la tarifa preferencial contemplada en el artículo 95, fracción I, inciso E, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Las referidas circunstancias constituyen una discrepancia en la aplicación de la referida tarifa preferencial aludida, dejando a los petitionarios del servicio registral en un estado de incertidumbre e inseguridad jurídica.

Criterio





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México"

En atención a los principios de sencillez y celeridad que rigen el procedimiento administrativo, así como los de publicidad, fe pública registral y calificación o legalidad, con la finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, en una interpretación armónica y sistémica de la legislación que rige la materia, a efecto de homologar el criterio registral dando cumplimiento a los principios registrales de legalidad, inscripción y fe pública registral, contemplados en los artículos 7 de la Ley Registral, 8.1 y 8.2 del Código Civil y 7, fracciones V, VII y X, del Reglamento de la Ley Registral todos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México, se deberá observar lo siguiente:

1. Cuando se presenten para su registro instrumentos en los que se contengan actos jurídicos por los que se adquiera o transmita el derecho de propiedad o posesión de bienes inmuebles respecto de viviendas de interés social, social progresiva o popular, y para el supuesto de que el valor del acto traslativo de dominio no exceda la cantidad de \$947,969.00 (novecientos cuarenta y siete mil novecientos sesenta y nueve pesos 00/100 N/N), señalada en el inciso C) del artículo 3, fracción XL, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para la aplicación de la tarifa preferencial contenida en el diverso 95, fracción I, inciso E, del Código aludido, se deberá realizar una interpretación sistemática del Código Financiero del Estado de México y Municipios y de la Ley de la Vivienda del Estado de México, lo que resulta en la dimensión normativa del principio *pro persona*, esto es, acudir a la norma que mejor describa el concepto de vivienda social, siendo este el artículo 10, fracción XXIII de la Ley de la Vivienda del Estado de México, que la describe en sus tres vertientes, vivienda de interés social, social progresiva o popular; y así se estaría acudiendo a la norma más amplia cuando se trate de proteger derechos humanos como lo es el de una vivienda digna señalado en el párrafo séptimo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. En consecuencia, el valor de la vivienda social, es decir, vivienda de interés social, social progresiva y popular contenidos en el artículo 3, fracción XL, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, resulta en un valor que solamente no podrá exceder la cantidad de \$947,969.00 (novecientos cuarenta y siete mil novecientos sesenta y nueve pesos 00/100 N/N) señalada en el inciso C) del referido ordenamiento, hecho lo cual, el cobro de derechos se deberá realizar en términos de lo establecido en el diverso 95, I, inciso E, ello, siempre y cuando se cumplan con los demás requisitos establecidos para la aplicación del beneficio fiscal.

Justificación

Si bien, es explorado derecho y doctrina, que las disposiciones de carácter fiscal son de aplicación estricta, es decir, su interpretación no puede realizarse por analogía o algún otro método que no sea la deducción estricta y, en este sentido el artículo 18 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, establece que: *"Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a las personas, incluidas las asociaciones en participación, las que señalen excepciones a las mismas, así como las que fijen las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta..."*; no menos cierto lo es que, atendiendo el principio *pro persona*, contenido en el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos



**"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México"**

Mexicanos, mediante el cual toda autoridad, en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, como lo es el de una vivienda digna, favoreciendo en todo tiempo a las personas su protección más amplia, lo que resulta en la especie, en beneficio del peticionario o peticionarios del servicio registral, para el cobro de los derechos de actos o documentos relacionados con las viviendas de interés social, social progresiva o popular, por tratarse de la vivienda social; por lo que debe considerarse lo siguiente:

El Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente en el ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, establece que la tarifa preferencial contenida en su artículo 95, fracción I, inciso E, debe aplicarse tanto a las viviendas de interés social, como para las viviendas social progresiva o popular, cuyo valor oscila entre los \$498,931.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil novecientos treinta y un pesos 00/100 M/N), y hasta los \$947,969.00 (novecientos cuarenta y siete mil novecientos sesenta y nueve pesos 00/100 N/N)¹, según sea el caso, luego entonces, se debe otorgar el beneficio fiscal para cualquier valor de los referidos.

Tal razonamiento encuentra sustento en reglas de derecho aplicable como lo es el artículo 10, fracción XXIII de la Ley de la Vivienda del Estado de México, que describe el concepto de vivienda social en sus tres vertientes, vivienda de interés social, social progresiva o popular, aunado al hecho de que con tal interpretación no se desconocen presupuestos formales y materiales de admisibilidad y procedencia, ya que cuando alguna de estas viviendas se encuentre dentro de dicho rango, debe aplicarse la tarifa preferencial contenida en dicho precepto, siempre y cuando se cumpla con los demás requisitos (que la transmisión sea llevada a cabo por instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado o sociedades financieras de objeto múltiple, así como el origen de los recursos y la naturaleza de los lotes o las viviendas), con independencia del valor establecido para cada tipo de vivienda y hasta los \$947,969.00 (novecientos cuarenta y siete mil novecientos sesenta y nueve pesos 00/100 N/N), por ser más benéfico para el peticionario del servicio registral.

Es de señalar que con la dimensión normativa del principio *pro persona* que se está determinando con el presente criterio, al elegir la norma que mejor describe el concepto de vivienda social, se protege de forma más amplia el derecho humano a una vivienda digna señalado en el párrafo séptimo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, descartando la interpretación que implica mayores cargas y restricciones a éste; al respecto, cobran relevancia los criterios de rubros: "**PRINCIPIOS DE PREVALENCIA DE INTERPRETACIÓN Y PRO PERSONA. CONFORME A ÉSTOS, CUANDO UNA NORMA GENERA VARIAS ALTERNATIVAS DE INTERPRETACIÓN, DEBE OPTARSE POR AQUELLA QUE RECONOZCA CON MAYOR AMPLITUD LOS DERECHOS, O BIEN, QUE LOS RESTRINJA EN LA MENOR MEDIDA.**"², "**PRINCIPIO PRO PERSONA. SÓLO PUEDE UTILIZARSE EN SU VERTIENTE DE CRITERIO DE SELECCIÓN DE**

¹ Valores vigentes en el ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, los cuales son susceptibles de actualizarse en cada ejercicio fiscal.

² Época: Décima, Registro digital: 2021124, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo III, Noviembre de 2019, Materia(s): Constitucional, Común, Tesis: XIX.1o. J/7 (10a.), Página: 2000.





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México"

*INTERPRETACIONES CUANDO ÉSTAS RESULTAN PLAUSIBLES."*³ y *"INTERPRETACIÓN CONFORME. NATURALEZA Y ALCANCES A LA LUZ DEL PRINCIPIO PRO PERSONA."*⁴.

En mérito de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 13, fracción XI, del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, deberán vigilar el cumplimiento del presente, haciéndolo del conocimiento al personal adscrito a las Oficinas Registrales a su cargo; su inobservancia dará lugar a la aplicación a las sanciones de lo dispuesto en la Ley de la materia, así como lo previsto en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México; por lo que las determinación que se pronuncien deberán cumplir con los requisitos de fundamentación y motivación previstos en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en términos de los hechos que se les pongan a consideración en el ejercicio de sus facultades y la adecuación a la legislación que resulte aplicable a la materia.

Atentamente,

Leonardo Contreras Gómez,
Encargado del Despacho de la Dirección General del
Instituto de la Función Registral del Estado de México,
de conformidad con el oficio 233A0000000000/1518/2024,
de fecha dieciséis de febrero del año dos mil veinticuatro



c.c.p. Lic. Radamez Mejía Jiménez. - Director Técnico-Jurídico y de Igualdad de Género del IFREM.
c.c.p. Lic. Francisco Tomás Flores Hernández. - Titular del Órgano Interno de Control del IFREM.
LCG/RMJ/ETF/RVBS/KGNT

³ Época: Décima, Registro digital: 2018781, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Diciembre de 2018, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCVII/2018 (10a.), Página: 378.

⁴ Época: Décima, Registro digital: 2014332, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Mayo de 2017, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a./J. 37/2017 (10a.), Página: 239.

