



PASIÓN Y SERVICIO

CC. SENADORES DE LA REPÚBLICA INTEGRANTES DE LAS COMISIONES UNIDAS DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS, SEGUNDA. PRESENTES,

Los suscritos Ing. Ignacio Lacunza Magaña, Lic. Nelly Karina Castro Manzano y Lic. Karim Antonio Oviedo Ramírez, Presidente Nacional, Vicepresidente Nacional de Asuntos Jurídicos y Director Nacional del Comité de Trabajo de Derecho Inmobiliario de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C., señalando como domicilio para recibir notificaciones y documentos el ubicado en Paseo de la Reforma número 369, despachos 501 y 502, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX, México, código postal 06500, comparecemos para exponer:

Que con relación a Dictamen de las Comisiones de Puntos Constitucionales y de Estudios Legislativos, Segunda a la iniciativa con proyecto de decreto por la que se adiciona la fracción VI al artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia la función notarial, le solicitamos respetuosamente al Senado de la República, que se abra el dialogo con los diferentes actores del sector inmobiliarios con el propósito de analizar lo siguiente:

El segundo párrafo de la fracción VI que se pretende adicionar al artículo 121 Constitucional textualmente establece:

*Las entidades federativas podrán autorizar el ejercicio de la fe pública a los particulares constituyendo la función notarial, cuya edad máxima para su ejercicio será hasta los ochenta años de edad. Los actos y hechos jurídicos autenticados por la función notarial en una entidad federativa tendrán validez en otra, siempre que se emitan con arreglo a las leyes respectivas y sean otorgados por los comparecientes y el notario en la propia entidad aun cuando sea por medios electrónicos. **El notariado será** auxiliar en la administración de justicia, siempre que no exista conflicto o controversia entre las partes pudiendo **además, de manera enunciativa mas no limitativa** fungir como consultor jurídico, árbitro, mediador jurídico o conciliador siempre que estén certificados por el Poder Judicial del Estado*



PASIÓN Y SERVICIO

*correspondiente, **profesional inmobiliario**, y realizar otras actividades semejantes **que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial.***

(El resaltado es propio)

Al respecto, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. manifiesta su rechazo a esta reforma constitucional, en virtud de que no puede llevarse a cabo la función notarial de manera imparcial, sería dotar al notario de una visible parcialidad al ser el principal interesado de que se celebre una compraventa, no sólo en funciones notariales, sino con un interés económico que por sí mismo ya es contrario a los principios que rigen la función notarial.

De aprobarse la reforma, el notario controlaría potencialmente todos los aspectos de la intermediación inmobiliaria, siendo así juez y parte en el proceso de compraventa de inmuebles, en donde la misma persona daría entera fe de su propio acto de corretaje y comercialización de bienes inmuebles. En suma, la reforma en comento otorgaría al notariado la función de Profesional Inmobiliario, a nivel constitucional monopolizando y generando competencia desleal en el mercado inmobiliario.

Escapa a esta reforma que atentos a lo ordenado por la fracción II del artículo 121 constitucional, se ha regulado la actividad inmobiliaria en 22 entidades federativas a través de leyes de prestación de servicios inmobiliarios, de registro de agentes inmobiliarios o de creación de registros inmobiliarios, por lo que de llevarse a cabo dicha reforma deja de considerar la necesidad de que se cumplan con los requisitos que establecen las leyes para que sus actividades notariales y como profesionales inmobiliarios se encuentren apegadas a derecho, circunstancia que no se precisa en la iniciativa sometida a su análisis.

Con la reforma en comento se elevaría a rango constitucional la obligación de que los profesionales inmobiliarios cumplan con los requisitos que se señalan para ser notario, lo que no acontece en ningún otra profesión, a excepción de los requisitos exigidos para algunos funcionarios públicos, por lo que la iniciativa carece de técnica legislativa al dejar de señalar que esta actividad pudiera ser ejercida por cualquier otra persona además de los notarios; siempre que la misma sea lícita, en términos del artículo 5º constitucional, es decir, la licitud no estriba únicamente en que no se



PASIÓN Y SERVICIO

cometan delitos, sino que se haga con apego a la ley, por lo que esto es una grave omisión al permitirse con esta iniciativa que se deje de cumplir con las diversas leyes en las entidades federativas con los requisitos que exigen como obtener una licencia inmobiliaria, estar inscritos en el padrón de agentes inmobiliarios, registrar sus contratos de adhesión o contar con una certificación para ejercer tal actividad.

También la iniciativa es omisa en señalar que los profesionales inmobiliarios estamos obligados a cumplir en inmuebles destinados a casa habitación con lo que establecen las leyes, en particular la Ley Federal de Protección al Consumidor, su reglamento y la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, que en el apartado 9, establece claramente el papel del notario en la adquisición de inmuebles y las obligaciones que existen para los demás profesionales que intervenimos en la compraventa de inmuebles destinados a casa habitación.

Por otra parte, la importancia de la digitalización de los procesos del notariado, deja en este momento como únicos depositarios de tales funciones a los notarios, y es en esta materia en donde se ha dado un gran avance por medio de las proptech, (empresas de tecnología relacionadas con los bienes inmuebles); no escapa a esta Asociación el que la implementación de la tecnología es muy necesaria, sin embargo, se insiste en la necesidad de abrir un debate en el que el sector inmobiliario participe contribuyendo a hacer una iniciativa más social, que no ponga en manos de unos cuantos el acceso a la tecnología y la certeza jurídica sobre su patrimonio.

Este entorno digital beneficioso para los servicios de fe pública resultará en perjuicio de los profesionales inmobiliarios al excluirlos de tales actos, por lo que aprobar una iniciativa con tal alcance sería perjudicial para la sociedad e iría en detrimento del derecho al acceso a la vivienda digna, que es un grave rezago social que debe combatirse por todos los actores del sector que hoy, con esta iniciativa nos vemos excluidos.

Es de hacer notar a esta alta representación que la iniciativa no ha sido consensuada con el sector, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) agrupa a más de 6,000 profesionales inmobiliarios a través de 21 regiones y 92 secciones en diferentes ciudades del país, que fue constituida el 14 de noviembre de 1956, fecha desde la cual ha realizado esfuerzos tangibles en la capacitación,



PASIÓN Y SERVICIO

profesionalización y normalización de los profesionales inmobiliarios, logrando a la fecha consensuar con los congresos locales de 22 entidades las respectivas leyes inmobiliarias que hoy rigen localmente a los inmobiliarios en el País.

Confiamos en que el Senado de la República hará lo necesario para que no se beneficie únicamente a un gremio, que la iniciativa podría acotarse en los siguientes términos:

Las entidades federativas podrán autorizar el ejercicio de la fe pública a los particulares constituyendo la función notarial, cuya edad máxima para su ejercicio será hasta los ochenta años ~~de edad~~. Los actos y hechos jurídicos autenticados por la función notarial en una entidad federativa tendrán validez en otra, siempre que se emitan con arreglo a las leyes respectivas y sean otorgados por los comparecientes y el notario en la propia entidad aun cuando sea por medios electrónicos. El notariado será auxiliar en la administración de justicia, siempre que no exista conflicto o controversia entre las partes. ~~pudiendo además, de manera enunciativa mas no limitativa fungir como consultor jurídico, árbitro, mediador jurídico o conciliador siempre que estén certificados por el Poder Judicial del Estado correspondiente, profesional inmobiliario, y realizar otras actividades semejantes que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial.~~

Este texto que proponemos sea suprimido volverá la función notarial una actividad que brinde certeza jurídica, que resguarde el patrimonio de los mexicanos y que contribuya al desarrollo de la sociedad y de los más necesitados de vivienda.

Enterados de su amplio sentido social, nos reiteramos a sus órdenes, solicitando que nos indiquen la fecha en la que podremos ser escuchados sobre tan importante reforma constitucional.



PASIÓN Y SERVICIO

Atentamente,


Ing. Ignacio Lacunza Magaña

Presidente Nacional de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C


Lic. Nelly Karina Castro Manzano

Vicepresidente Nacional de Asuntos Jurídicos de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C


Lic. Karim Antonio Oviedo Ramírez

Director Nacional del Comité de Trabajo de Derecho Inmobiliario de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C