



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho

Título del tema de trabajo
Manual para el pago del impuesto del Traslado de Dominio en el Municipio de
Querétaro

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de
Maestría en
Derecho

Presenta
Lic. Alma Rosa García Quiroz

Dirigido por:
Dr. José Fernando Vázquez Avedillo

Querétaro, Qro. a mayo 2020



Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales
de Información



Manual para el pago del impuesto del Traslado de
Dominio en el Municipio de Querétaro

por

Alma Rosa García Quiroz

se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons
Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0
Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

Clave RI: DEMAN-54630



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho
Maestría en Derecho

Título del tema de trabajo registrado
Manual para el pago del impuesto del Traslado de Dominio en el
Municipio de Querétaro

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de

Maestro en Derecho

Presenta:

Lic. Alma Rosa García Quiroz

Dirigido por:

Dr. José Fernando Vázquez Avedillo

Dr. José Fernando Vázquez Avedillo
Presidente

Mtro. Florencia Aurora Ledezma Lois
Secretario

Mtro. Ricardo Ugalde Ramírez
Vocal

Dra. Gabriela Augado Romero
Suplente

Mtro. Manuel Hernández Rodríguez
Suplente

Centro Universitario, Querétaro, Qro. mayo 2020

Resumen

Están obligados al pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio de inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.

En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, así como en las ratificaciones de cualquier acto o contrato que implique traslación de dominio, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda al de la ubicación del inmueble de que se trate.

Siendo el Notario el responsable de calcular el impuesto de traslado de dominio de los actos o contratos que causen dicho impuesto y que se formalicen ante él y los autorice. ***“El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice la escritura pública.*”**

(Palabras clave: notario, transferencia de propiedad, impuestos)

Summary

Natural, as well as legal entities, are obliged to pay the Property Transfer Tax of real estate domain that consist both of the land and the buildings attached to it, located in the territory of the State of Querétaro, as well as the rights related to them.

In the acquisitions that are recorded in public deed, the Notaries, Judges and others, who by legal provision have notarial functions, as well as in the ratifications of any act or contract that implies transfer of ownership, will calculate the tax under their responsibility and they will inform out by declaration in the authorized office that corresponds to the location of the property in question.

The Notary is responsible for calculating the transfer of ownership tax for the acts or contracts that cause said tax and that are formalized before him and authorize them. "The payment of the tax must be made within fifteen business days after the public deed is made.

(**Key words:** notary, property transfer, tax)

Agradezco a Díos, a mis papas Jorge García Ramírez y Ma. del Socorro Quiroz Sanchez, a mi esposo Víctor Jiménez Rojo, a mi hijo Victor Samuel Jimenez García, al Dr. José Fernando Vázquez Avedillo y al Pograma Titúlate de la Facultad de Derecho por todo su cariño y apoyo.

INTRODUCCIÓN:

Al iniciarme en el ejercicio profesional, he tenido la oportunidad de intervenir en la práctica de la función notarial, colaborando como auxiliar del Titular de una Notaría. Esa práctica profesional, además de brindarme la oportunidad de confirmar los conocimientos adquiridos en el aula, me ha dado la oportunidad de abundar en los conocimientos relacionados con los impuestos que se causan en las diversas operaciones que, por disposición de la ley o por voluntad de los otorgantes, se tienen que formalizar ante Notario Público.

Existen, tanto en el ámbito federal, como en el Estatal y Municipal, diversos tributos de naturaleza fiscal que tienen relación con el tráfico inmobiliario. En el ámbito federal el Impuesto Sobre la Renta, ya sea por enajenación o por adquisición de inmuebles, y el Impuesto al Valor Agregado por la enajenación de Inmuebles. En el ámbito estatal los derechos por los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad por la inscripción de las diversas operaciones que se realizan en relación con bienes inmuebles, entre otros.

La práctica profesional que he tenido durante varios años en las actividades que realiza una Notaría Pública, me ha permitido percatarme, que un porcentaje mayoritario de las operaciones que se formalizan ante las Notarías, son precisamente las relacionadas con la transferencia de la propiedad de un inmueble, a través de los diversos actos jurídicos que pueden utilizarse para realizar esa transferencia. Es precisamente esta realidad, la que me hizo escoger para elaborar el presente trabajo, un análisis del Impuesto Municipal que grava el traslado de dominio de bienes inmuebles, no porque sea el mas importante, sino porque, es, dentro de los diversos impuestos que gravan el tráfico inmobiliario, el que con mayor frecuencia se causa, teniendo como límite el análisis legal que haré, la Legislación Fiscal vigente en el

Estado, muy especialmente la Ley General de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

A efecto de que el desarrollo del trabajo tenga una secuencia lógica, en un primer capítulo abordaré una descripción y definiciones generales en relación con los impuestos, concluyendo desde luego con la definición de lo que es el Impuesto de Traslación de Dominio y sus características especiales dentro de la doctrina general de los diversos impuestos. Se continuará en un segundo capítulo con un análisis de manera especial, de la regulación que hace la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, respecto al Impuesto de Traslación de Dominio, principalmente en lo relativo a los actos que son causantes de dicho impuesto, la tasa en base a la cual se causa, nacimiento del impuesto, su exigibilidad, término para hacer el pago, y requisitos formales que deben cumplirse para hacer dicho; de una manera especial, la intervención que tiene el Notario Público en la determinación y pago de dicho Impuesto. En un tercer capítulo analizaré las consecuencias que se producen cuando el impuesto de traslado de dominio no se paga dentro del término que la ley señala para ello, haciendo referencia a los conceptos de actualización del impuesto, y a los recargos y multas.

Finalmente, se expresarán algunas conclusiones sobre el contenido del presente trabajo a efecto de allanar el camino de quienes tienen la necesidad de aplicar estos conceptos en su diario acontecer.

Hay que señalar que para el presente caso, aplicaré el métodos Inductivo, realizando un análisis de las leyes aplicables al caso planteado, a efecto de mostrar una ruta segura respecto del impuesto sobre traslado de dominio y con ello evitar problemas en el ámbito notarial y apoyar a las

contribuyentes a cumplir con sus obligaciones fiscales sin caer en problemas de multas y recargos.

CAPITULO I. GENERALIDADES SOBRE LOS IMPUESTOS.

La satisfacción de necesidades colectivas del grupo social, son para el Estado, uno de sus fines principales. La satisfacción de esas necesidades colectivas solo puede realizarse si el Estado cuenta con los recursos indispensables, entre ellos los de carácter económico. A estos fines obedecen las normas que obligan a los particulares a contribuir para el gasto público, obligación que por necesidad tiene que estar protegida con la normatividad adecuada para que, por un lado se capten dichos recursos y por otro, los mismos se empleen precisamente para el fin para el que son fijados.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece en la Fracción IV del Artículo 31 que es obligación de los mexicanos *“contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipios en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.”*¹

Al señalar nuestra Constitución que debe ser en una Ley en la que se establezcan las *“contribuciones”* que los mexicanos deben aportar al Estado Mexicano, está dando al Poder Legislativo las facultades para que, a través de leyes se establezcan dichas contribuciones, tal y como lo señalan, entre otras, las fracciones VII y XXIX del Artículo 73, que regula las facultades del Congreso de la Unión, y en el siguiente artículo, en el 74 Fracción IV, señala como facultad exclusiva de la Cámara de Diputados, *“el examinar, discutir y aprobar anualmente “el presupuesto de egresos de la Federación”, discutiendo primero las contribuciones que, a su juicio, deben decretarse para cubrirlo, así como revisar la Cuenta Pública del año anterior.”* Se establece así el equilibrio de las facultades tributarias del Estado, concediendo al Poder

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Legislativo las facultades para establecer los tributos que el Poder Ejecutivo debe de captar y emplear en la satisfacción de las necesidades colectivas, quedando sujeto el Poder Ejecutivo a la revisión por parte del Poder Legislativo de la cuenta pública, es decir de la forma en que ha ejercido el presupuesto y gastado las contribuciones recaudadas.

En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado se encuentran reglamentadas facultades similares para el Poder Legislativo. En el artículo 17 Fracción X, se señala, que entre las facultades del Poder Legislativo se encuentran las *“Aprobar anualmente la Ley de ingresos y el Presupuesto de Egresos del Estado, las Leyes de ingresos de los municipios, así como revisar y fiscalizar sus cuentas públicas. Para tal del efecto la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro, actuara como órgano técnico de asesoría.*

De las disposiciones legales antes citadas, se aprecia que por lo que hace a los Municipios, es la Legislatura del Estado la que aprueba su presupuesto de ingresos y fiscaliza el gasto de los mismos.

El Estado realiza diversas actividades para la realización de sus finalidades. A través del Poder Ejecutivo desarrolla una actividad “que se encamina a la realización de los servicios públicos y a la satisfacción de las necesidades generales. Esa actividad que tiene una importancia primordial en el Estado moderno, ha recibido el nombre de actividad financiera, la cual, según Giannini, la cumple el Estado “para administrar el patrimonio, para determinar y recaudar los tributos, para conservar, destinar o invertir las sumas ingresadas”, y se distingue “de todas las demás en que no constituye un fin en sí misma, o sea en que no atiende directamente a la satisfacción de una necesidad de la colectividad, sino que cumple una **función instrumental** de fundamental

importancia, siendo su normal desenvolvimiento una condición indispensable para el desarrollo de todas las restantes actividades”.²

1.1 El Derecho Financiero y Derecho Tributario

La actividad financiera del Estado ha dado origen a dos acepciones que son de suma importancia para la comprensión del tema que se desarrolla, el Derecho Financiero y el Derecho Tributario.

DERECHO FINANCIERO Y DERECHO TRIBUTARIO

Narciso Sánchez Gómez “Un conjunto de normas jurídicas de derecho público que regulan los ingresos y egresos del Estado, esto es, se trata de los preceptos legales que nos precisan la forma de establecer de las contribuciones y demás ingresos por vías de derecho público y privado.”³

César Augusto Domínguez Crespo “Estudia el aspecto jurídico de la actividad financiera del Estado, fuente de vínculos jurídicos que la Administración gestiona desplegando sus funciones financieras, percepción de ingresos y ordenación de gastos y pagos”⁴

Al Derecho Tributario, también se le conoce como Derecho Fiscal.

Narciso Sánchez Gómez, dice que el Derecho Fiscal “Es un conjunto de normas jurídicas de derecho público que estudian y regulan los ingresos que percibe el Estado para cubrir el gasto público.”⁵ En consecuencia, el Derecho Tributario “tiene como preocupación fundamental el estudiar el conjunto de

² Sergio F. de la Garza, Derecho Financiero Mexicano, Editorial Porrúa, 1973.

³ Narciso Sánchez Gómez. Derecho Fiscal Mexicano, Editorial Porrúa, Pág. 7. México 2008.

⁴ César Augusto Domínguez Crespo, Teoría General y Procedimientos, Tomo I, Primera Edición, Julio 2017.

⁵ Narciso Sánchez Gómez. Derecho Fiscal Mexicano, Editorial Porrúa, Pág. 25. México 2008

normas y principios relativos a la actividad del Estado, para la obtención de los ingresos que deberán aportar los individuos para el sostenimiento del ente público, así como sentar los principios generales organizadores de los tributos existentes en un país, es decir el régimen o sistema tributario.”

Arturo de la Cueva “ Los contratos de derecho público o privado, entre particulares, con el Estado o entre Estados, se manifiestan en la tesitura fiscal”.

6

1.2 Competencia y facultades tributarias del Estado

En el Derecho Mexicano, el Tributo se define como el ingreso debido por los particulares al Estado en su calidad de ente soberano, entendiéndose por Estado para estos efectos a la Federación, a las Entidades Federativas, a la Ciudad de México y a los Municipios, los cuales, en términos del artículo 124 Constitucional, tienen una competencia y facultades impositivas para fijarlos sujetándose a los principios siguientes:

a).-La Federación solo tiene las facultades que expresamente le otorga la Constitución.

b).- Los Estados y Municipios, podrán hacer todo aquello que la Constitución no les prohíba de manera expresa.

c).- En materia tributaria, tienen aplicación las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

⁶ Arturo de la Cueva, Derecho Fiscal, Editorial Porrúa, México 2011.

Artículo 31 Fracción IV, 73 Fracciones VII, anteriormente citados, 74 Fracción IV, también ya citada con anterioridad 115 Fracciones IV.

d).- Es práctica normal que sea a través de Convenios, como la Federación participa a los Estados y Municipios de algunos ingresos obtenidos mediante la recaudación de los impuestos que la Federación cobra.

1.3 Diversas clases de tributos

Tanto la doctrina como la Ley, clasifica a los tributos en la forma siguiente: Impuestos, Derechos, Productos, Aprovechamientos, Contribuciones Especiales y Exacciones Fiscales.

En el presente trabajo y atendiendo a su naturaleza, solamente analizaremos los Impuestos, por tener una relación importante con la finalidad del trabajo, sin embargo, es conveniente señalar que daremos cuenta con la definición de las diversas clases de Tributos.

1.3.1 Los Derechos

En el artículo 26 del mismo Código Fiscal se establece que los Derechos son *“las contribuciones establecidas en la ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Estado, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público.- También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.”*⁷.

⁷ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

Sonia Venegas “Los derechos son contribuciones que solo pueden gravar un servicio realizado por el Estado tomando como base el beneficio o coste derivado del mismo para cada ciudadano”.⁸

1.3.2 Los Productos

En artículo 28 del Código Fiscal del Estado se define a los productos como “los ingresos por los servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento o enajenación de sus bienes de dominio privado.- Los productos estarán regulados por lo que dispongan las leyes y por lo que, en su caso, prevengan los contratos respectivos.”⁹

1.3.3 Los Aprovechamientos

De acuerdo con el artículo 29 del Código Fiscal del Estado “Son aprovechamientos los ingresos que percibe el Estado por funciones de derecho público distintos de las contribuciones, de los ingresos derivados de financiamientos y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal.- Los recargos, las sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el primer párrafo del artículo 41 de este Código, que se apliquen en relación con los aprovechamiento, son accesorios de éstos y participan de su naturaleza.”¹⁰

1.3.4 Las Contribuciones de Mejora

Las define en el artículo 27 en los siguientes términos: “Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.”¹¹

⁸ Sonia Venegas, Derecho Fiscal, Editorial Progreso, 2015.

⁹ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

¹⁰ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

¹¹ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

Sonia Venegas “ Este tipo de contribuciones gravan la utilidad de una obra realizada por el Estado tomando como base el beneficio o coste derivado de tal obra para cada ciudadano”.¹²

Siendo el tema central y el objetivo principal de este trabajo El Impuesto de Traslación de Dominio, estimo necesario que en relación con el tema de los Impuestos en general, realizar un análisis sobre sus características, clasificación y sus efectos, para enmarcar dentro de todos esos aspectos el Impuesto de Traslación de dominio.

1.3.5 Los Impuestos

El Artículo 25 del Código Fiscal del Estado, define a los impuestos como “...las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en los artículos 26 y 27 de este Código.”¹³

Sonia Venegas “ Los impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la norma y son distintas de los derechos, las aportaciones de seguridad social y las contribuciones de mejoras”.¹⁴

1.3.5.1 Características de los Impuestos

Los impuestos tienen las siguientes características:

a).- Deben establecerse en una Ley tanto desde el punto de vista material y formal.

b).- Deben ser proporcionales y equitativos.

¹² Sonia Venegas, Derecho Fiscal, Editorial Progreso, 2015.

¹³ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

¹⁴ Sonia Venegas, Derecho Fiscal, Editorial Progreso, 2015.

- c).- Se establecen a favor de la administración activa del Estado.
- d).- Deben de destinarse a satisfacer el gasto público previsto en la Ley de Ingresos.

Las características de proporcionalidad y equidad, para algunos, ambos conceptos significan lo mismo, para otros el significado es diferente; así Gregorio Sánchez León, expresa que la *proporcionalidad* significa *que comprende por igual, de la misma manera, a todos aquellos individuos que se encuentran colocados en la misma situación o circunstancia; y la equidad, significa que el impacto del tributo sea el mismo para todos los comprendidos en la misma situación. Sutil, pero si existe diferencia.*¹⁵

1.3.5.2 Diversas clasificaciones de los Impuestos

La doctrina es abundante en la clasificación de los impuestos, mencionamos entre ellas las siguientes:

a).- Impuestos directos e indirectos. Los impuestos directos son los que no se repercuten, generalmente gravan el rendimiento, gravan una situación hipotética, como el Impuesto Sobre la Renta a la utilidad fiscal. Los impuestos indirectos, si se pueden repercutir, generalmente gravan el consumo, gravan hechos ciertos, reales, como la producción, la enajenación. Caso concreto del Impuesto al Valor Agregado.

b).- Impuestos reales y personales.- Los reales gravan los bienes o a las cosas, sin importar las personas a quienes pertenecen, como es el caso del Impuesto Predial. Los personales atienden más a un aspecto personal, sin importar los bienes que las personas posean, o de donde derive el ingreso gravado, tal es el caso del Impuesto Sobre la Renta.

¹⁵ Margain Manatou Emilio, Derecho Fiscal Mexicano, Parte General, Quinta Edición, Cárdenas Editor, México, 1980, p. 193

c).- Impuestos específicos y ad valorem.- Los primeros son los que se establecen en función al peso, medida, cantidad o calidad de lo gravado, y los segundo, se establecen atendiendo al valor delos bienes gravados.

d).- Generales y Especiales. Son impuestos generales los que gravan diversas operaciones o actividades, pero tienen un denominador común por ser de la misma naturaleza, como el Impuesto al Valor Agregado. Los especiales, gravan a una determinada actividad en forma aislada, como es el caso del Impuesto sobre la adquisición de automóviles nuevos.

e).- Impuestos con fines fiscales, que son los que se establecen para satisfacer el gasto público, y en oposición a estos, existen los impuestos con fines extrafiscales, también llamados Parafiscales que no tienen como finalidad satisfacer el gasto público, como es el caso de las cuotas al Instituto Mexicano Del Seguro Social (IMSS) o bien las aportaciones al Instituto Del Fondo Nacional Para La Vivienda De Los Trabajadores (INFONAVIT).

f).- Finalmente, los llamados Impuestos Alcabalatorios, impuestos que están prohibidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, haciéndose mención a ellos precisamente para señalar prohibiciones a las Entidades Federativas para imponerlos.

1.3.5.3 Efectos de los impuestos

Los efectos que producen los impuestos deben analizarse en relación con Los que no se pagan como en la evasión ilegal, como el caso del contrabando o el fraude fiscal.

1.3.5.4 Análisis de los elementos principales de la obligación tributaria

Siendo el objeto central de este trabajo el impuesto de traslado de dominio del municipio del estado de Querétaro, estimo que es indispensable realizar un análisis de los elementos esenciales que le dan la envoltura jurídica a la relación tributaria, elementos entre los que se encuentran: el objeto del tributo, la fuente del tributo, nacimiento de la obligación tributaria, determinación de la obligación tributaria, base del tributo, época de pago de la obligación tributaria, la exigibilidad de la obligación tributaria, con la finalidad de que, al desarrollar el tema específico del traslado de dominio, se tenga como punto de referencia algunos de los elementos antes citados.

1.3.5.5 El Objeto del Impuesto

El objeto del tributo es toda realidad económica sujeta a imposición, ejemplo: La renta o utilidad obtenida, el consumo de bienes o servicios. En toda ley tributaria y respecto de un determinado impuesto, se señala cual es el objeto del gravamen impositivo, sin que se llegue a confundir el objeto del tributo con su finalidad, este último concepto se refiere al fin que se busca con la imposición tributaria. Los objetos que se concretan como hechos generadores del tributo pueden agruparse en la siguientes clases: Un bien material, como puede ser la producción de cerveza o azúcar; un bien jurídico como sería una concesión minera, o la expedición de una patente, a veces es un concepto abstracto, como la renta o utilidad, el patrimonio, la masa hereditaria en una sucesión.

1.3.5.6 La fuente del tributo

Es la actividad económica gravada por el legislador, en la cual se pueden precisar diversos objetos, por ejemplo: La actividad industrial, de donde se pueden obtener los siguientes objetos: la producción, la distribución, la compraventa de primera

mano, el consumo general, etc. Existen ocasiones en que una misma fuente del tributo puede ser gravada dos o más veces, en el derecho mexicano este aspecto conocido como doble tributación se ha examinado a la luz de la constitucionalidad, llegándose a la conclusión de que una ley tributaria no se apega a la constitucionalidad cuando un mismo objeto está gravado dos o más ocasiones por el mismo fiscal con diferentes tributos, pero que, en otro orden de ideas, una misma fuente del tributo puede ser gravada por diferentes Entes Públicos, como puede ser en un mismo caso la Federación, el Estado o los Municipios, que pueden gravar una misma fuente del tributo. También se admite que una misma fuente tributaria sea gravada por la misma entidad fiscal, pero gravando objetos diferentes; tal es el caso de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que grava la enajenación de inmuebles y por la misma operación grava la adquisición, esto último cuando existe una diferencia mayor del 10% entre el precio de venta y el valor de avalúo.

1.3.5.7 Del nacimiento de la obligación fiscal

En el Código Fiscal del Estado, en el cuarto párrafo de su artículo 32, hablando del nacimiento de las obligaciones fiscales, señala:

“Las obligaciones fiscales se originan cuando se realizan las situaciones o supuestos previstos en las leyes, aún cuando aquellos constituyan infracciones a disposiciones legales. En éste último caso, el cumplimiento o exigibilidad de las obligaciones no legitimará estos hechos o circunstancias. Tratándose de un impuesto, la obligación fiscal nace en el momento en que se realiza el hecho jurídico previsto por la ley como su presupuesto, que siempre es un acto o hecho de un particular.”¹⁶

1.3.5.8 Determinación de la obligación fiscal

¹⁶ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

Las contribuciones se determinarán y liquidarán de acuerdo a lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento, pero les serán aplicables las normas sobre procedimiento que se expidan con posterioridad. Corresponde a los contribuyentes la determinación de las contribuciones a su cargo, salvo disposición expresa en contrario. Si las autoridades deben hacer la determinación, los contribuyentes les proporcionarán la información necesaria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su caución. Toda ley tributaria debe consignar el método o sistema conforme al cual se determine el crédito a pagar, lo que deberá hacerse con *sencillez, economía, comodidad y limpieza*. La sencillez significa que el causante lo entienda, la economía significa que no implique gastos a cargo del causante para poder atender esa actividad de determinar el impuesto; la comodidad implica que no se debe imponer al contribuyente molestias innecesarias e inútiles; y la limpieza tiene como finalidad evitar que exista un contubernio entre el causante y el personal que labore en las dependencias que se encarguen de recaudarlo, en virtud de exigencia que la propia ley pueda imponer para cumplir con el impuesto, que a veces hace imposible o difícil ese cumplimiento.

Al analizar el impuesto de traslado de dominio, mencionaremos cual es el método que sigue la legislación aplicable en el Estado de Querétaro.

1.3.5.9 La base del tributo

Es el valor pecuniario señalado por la Ley al que se le aplica la tarifa para establecer la cuantía de la obligación tributaria, es decir, para precisar el adeudo en cantidad líquida. Por lo que se refiere a las tarifas, existen varias clases de tarifas tributarias: *De derrama, fija, proporcional y progresiva*. *La tarifa de derrama*, es cuando la cantidad que pretende obtenerse como importe del tributo, se distribuye entre los sujetos afectos al mismo. Como en el caso de las aportaciones de mejoras. *En la tarifa fija*, la ley señala la cantidad exacta que debe pagarse por el importe del tributo. Como en el caso del Impuesto al Valor Agregado, que en términos generales es el 16% sobre el precio de las mercancías que se adquieren. *La tarifa progresiva*, es aquella que se ajusta al aumentar la base, para que no lleguen a absorber la totalidad de la riqueza

gravada, y generalmente a mayor importe de la base, menor es el porcentaje de gravamen.

1.3.5.10 Del pago de la obligación fiscal

Con relación al pago de la obligación fiscal, el artículo 35 del Código Fiscal del Estado de Querétaro (CFQ) señala que las contribuciones se pagan en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas. A falta de disposición expresa, el pago deberá hacerse mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas.

1.3.5.11 Exigibilidad de la obligación fiscal

Cuando el pago de la obligación fiscal no se hace dentro del plazo o en el momento en que la ley lo señala, el fisco tiene el derecho de exigir dicho pago, utilizando inclusive la vía económica coactiva para obtener el pago. Es precisamente la falta de pago oportuno de la obligación tributaria, lo que da origen a la actualización del impuesto, al pago de recargos y multas, conceptos que serán parte del tema a que este trabajo se refiere.

CAPITULO II. EL IMPUESTO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO. SU REGULACIÓN EN LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DE QUERÉTARO.

Por una cuestión metodológica, desarrollaremos el tema de este capítulo, haciendo obligada referencia a los conceptos generales que en relación con los impuestos expresamos en el capítulo anterior, pero relacionándolos con las disposiciones legales que regulan el Impuesto de Traslación de Dominio, concretamente con la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

En el Capítulo Segundo, del Título Tercero, y de los artículos 59 al 79 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro (LHMEQ), se contienen la mayoría de las disposiciones en relación con el Impuesto sobre Traslado de Dominio, mismas que se comentarán en los párrafos siguientes.

2.1 La fuente del impuesto sobre traslado de dominio

De acuerdo con el artículo 59 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro (LHMEQ), se señala lo siguiente:

“Están obligados al pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio de inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. El impuesto se calculará aplicando la tasa del dos por ciento al valor del inmueble.”

“Tratándose de la adquisición de un terreno, el cual tenga construcción al momento del acto o del otorgamiento del contrato respectivo, el adquirente deberá acreditar con la documentación oficial que las construcciones o mejoras fueron hechas

por él, de lo contrario, éstas quedarán también gravadas por este impuesto en los términos de la presente Ley, ya que se considerará que no solamente se transmitió el terreno sin construir, sino también la construcción misma.”¹⁷

Dada su naturaleza, la LHMEQ no proporciona una definición o descripción de lo que debe entenderse para efectos fiscales como “*bienes inmuebles*”. Para resolver la cuestión anterior, considero que debemos aplicar disposiciones supletorias, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Artículo 4 de la misma LHMEQ y en el artículo 6 del Código Fiscal del Estado, en el sentido de que “*A falta de disposición expresa en las leyes fiscales y siempre que no se contraríen a éstas, serán aplicables supletoriamente las disposiciones del derecho civil...*”¹⁸

Ahora bien, el Código Civil vigente en el Estado, en los siguientes artículos establecen:

“Artículo 745.- Son bienes inmuebles: I.- El suelo y las construcciones adheridas a él...”¹⁹

“Artículo 747.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.”²⁰

La denominación de bienes inmuebles, se utiliza para distinguirlos de los bienes muebles; los primeros son aquellos que no pueden moverse de un lugar a otro

¹⁷ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

¹⁸ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

¹⁹ Código Civil para el Estado de Querétaro, publicado el 14/05/2019

²⁰ Código Civil para el Estado de Querétaro, publicado el 14/05/2019

sin afectarlos o dañar su naturaleza esencial; en cambio los bienes muebles son los que pueden moverse de un lugar a otro sin afectarlos o dañarlos.

Interpretando las disposiciones legales anteriores, Rafael Rojina Villegas, siguiendo la Doctrina Francesa del Maestro Marcel Planiol en su *Tratado Elemental de Derecho Civil*, señala que Los bienes, respecto de los bienes inmuebles menciona: “En el derecho moderno los bienes son inmuebles no sólo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican; esto quiere decir que no se toma exclusivamente como criterio, la fijeza o imposibilidad de traslación de la cosa de un lugar a otro, para derivar de ahí el carácter inmueble de un bien. Ese carácter se fija, bien sea por la naturaleza de las cosas, por el destino de las mismas o por el objeto al cual se apliquen. De esta suerte se distinguen tres categorías de inmuebles: I.- Inmuebles por naturaleza. II.- Inmuebles por destino, y III.- Inmuebles por el objeto al cual se aplican. Los inmuebles por naturaleza son aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro, por ejemplo, un terreno, un árbol. Los inmuebles por destino, son aquellos que en principio tienen la categoría de bienes muebles que pertenecen al dueño de un inmueble, pero que son adheridos por el dueño a un inmueble, por ejemplo, puertas y ventanas de un edificio, antes de ser colocadas y adheridas al inmueble. Finalmente, los inmuebles por el objeto al cual se aplican, son aquellos derechos reales constituidos sobre inmuebles, como el caso de la hipoteca y el derecho de habitación.”²¹

La clasificación de bienes inmuebles dada por Rafael Rojina Villegas puede identificarse en forma plena, en las diversas fracciones del Artículo 745 del Código Civil del Estado.

Resulta importante hacer mención, que en los avalúos que los peritos realizan en relación con los inmuebles que son objeto de un acto o contrato mediante el cual se transfiere el dominio de un bien inmueble, incluyen en los conceptos valuados muchos

²¹ Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, tomo II, Editorial Porrúa, México, 1995, pág.70-75

de los bienes a que se refiere el Artículo 745 del Código Civil, que por su naturaleza no se considerarían bienes inmuebles, pero que por su destino si lo son.²²

Además de los actos y contratos que los particulares otorguen con base en la normatividad del Derecho Civil, la LHMEQ grava con el Impuesto de Traslación de Dominio, diversos actos y contratos de naturaleza mercantil y administrativa, que tienen como objeto bienes inmuebles.

2.2 Objeto del impuesto de traslado de dominio

A efecto de atender el objeto del impuesto de traslado de dominio en el Estado de Querétaro, el Artículo 62 de la LHMEQ establece lo siguiente:

“Artículo 62.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por traslación de dominio de inmuebles la que derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades;

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

²² Sobre esta disposición, quizás lo correcto hubiera sido que dijera: ...en la que el vendedor se reserve el dominio... ya que precisamente en los contratos en que se reserva el dominio, se transmite la posesión. Recordemos que la doctrina en relación con el derecho de propiedad señala que la misma puede desmembrarse en el derecho de usar, el derecho de disfrutar y el derecho de disponer y es precisamente el derecho de disponer el que se reserva el vendedor cuando se pacta una venta con reserva de dominio.

III.- El contrato en el que se pacte que el futuro comprador entra en posesión de los bienes o que el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se formalice el contrato prometido;

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;

V.- La fusión y escisión de sociedades;

VI.- El pago en especie, independientemente del acto jurídico que lo origine.

VII.- La constitución de usufructo, transmisión de éste entre vivos, o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal;

VIII.- La adquisición de inmuebles por prescripción;

IX.- La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se considera cesión de derechos hereditarios la renuncia o repudiación de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios, cuando se incrementen las porciones de los coherederos o legatarios, así como el repudio o cesión de derechos hereditarios hecha a favor de persona determinada cuando se realice antes de la declaratoria de herederos o legatarios;

X.- La adquisición por medio de fideicomiso, en los siguientes casos:

a).- En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b).- El acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

XI.- En la cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

a).- El acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b).- El acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

XII.- La división de la copropiedad y la constitución o disolución de la sociedad conyugal, así como la modificación de las capitulaciones matrimoniales, por la parte que se adquiriera en demasía del porcentaje que le corresponda al copropietario o cónyuge.

XIII.- La adquisición a través de permuta, caso en el que se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

XIV.- La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo.

XV.- La devolución de la propiedad de bienes a consecuencia de la rescisión o terminación del contrato por mutuo acuerdo, o a la reversión en caso de expropiaciones, así como por procedimientos judiciales o administrativos.²³

Como lo expreso anteriormente, no solamente actos y contratos de derecho civil, sino de derecho mercantil y administrativo que tengan por objeto bienes inmuebles, caen dentro de las diversas fracciones del precepto antes transcrito; las fracciones V,

²³ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

X y XI, se refieren a actos de naturaleza mercantil, y en las fracciones XIV y XV, se hace referencia a actos de naturaleza administrativa.

En el Artículo 63 de la LHMEQ se establecen diversos actos y contratos que no causan el Impuesto de Traslado de Dominio:

Artículo 63.- No se causa el impuesto a que se refiere este artículo:

I.- En las adquisiciones de inmuebles que hagan la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios para formar parte del dominio Público.

II.- En las adquisiciones de inmuebles que hagan los partidos políticos nacionales y estatales, siempre y cuando dichos inmuebles sean para la sede principal de sus instalaciones.

III.- En las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero, si dicho impuesto se cubrió cuando adquirió la arrendadora como acto necesario para la realización del contrato.

IV.- En las adquisiciones de inmuebles fideicomitidos que hagan los fideicomisarios al extinguir el fideicomiso en los términos del contrato de fideicomiso, si dicho impuesto se cubrió, por cuenta del fideicomisario cuando adquirió la fiduciaria.

V.- En la transmisión del usufructo que se de por causa de muerte.

VI.- En la adquisición de propiedad por sucesión, siempre que se realice entre cónyuges, ascendientes y descendientes en línea recta, sin limitación de grado y que dicho inmueble sea la única propiedad del autor de la sucesión.

VII.- *En la transmisión de propiedad que se realice al constituir o disolver el patrimonio familiar, así como al modificar las capitulaciones matrimoniales, con la salvedad que se hace en la fracción XII del Artículo 62 de esta Ley.*

VIII.- *En las adquisiciones de inmuebles que hagan las Instituciones de Asistencia Privada con domicilio en el Estado, siempre y cuando se encuentren constituidas conforme a la Ley que las regula.*

IX.- *En las adquisiciones que hagan las personas físicas de predios que provengan de propiedad federal, estatal o municipal y que hayan sido regularizadas mediante los programas de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT); y*

X.- *En la transmisión hereditaria que se realice a favor del o los beneficiarios designados en el testamento sobre la vivienda de interés social.²⁴*

Por lo que hace a la fracción I, la no causación del impuesto es solamente por lo que respecta a inmuebles que pasen a formar parte *del dominio Público*; en relación a la fracción II, la no causación es solamente para los inmuebles que se destinen a la *sede principal* de las instalaciones de los partidos políticos y no para los demás bienes inmuebles que adquieran, como pudieran ser los destinados a los Subcomités Estatales, o Comités Municipales o Seccionales de dichos partidos políticos.

Las disposiciones de las dos últimas fracciones no las contenía la Ley General de Hacienda de los Municipios que se derogó. Sobre el contenido de las disposiciones contenidas en la Fracción IX, es entendible y se justifica la no causación del impuesto cuando la adquisición del inmueble se realice a través de un procedimiento de regularización.

²⁴ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

Por lo que se refiere al contenido de la Fracción X, no es clara y se presta a confusión; al respecto debe tomarse en consideración lo que dispone el artículo 6 del Código Fiscal: “*Artículo 6.- Las normas de derecho tributario que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones, así como las que fijen infracciones y sanciones a las mismas, serán de aplicación estricta. Se considera que se establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, base, tasa o tarifa y época de pago.*”; aplicando la disposición anterior, ninguna adquisición de inmuebles que se realice con base en una transmisión hereditaria quedará gravada, ya que cualquier adquisición por transmisión hereditaria forzosamente se tiene que realizar en los Términos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aún la que se tramita ante Notario Público, pues la intervención del Notario en estos casos también está regulada por el Código de Procedimientos Civiles del Estado en sus artículos del 900 al 904.

Como una mera opinión con carácter especulativo y tratando de adivinar lo que el Legislador “quiso decir” en la Fracción X, se justificaría la no causación del Impuesto de Traslado de Dominio, cuando se adquieran inmuebles que integre un patrimonio familiar, a través del procedimiento marcado en el artículo 905 del Código del Procedimientos Civiles del Estado, o en los términos de los artículos 921-Bis, cuando se adquieran inmuebles que hayan sido objeto de un “Testamento Simplificado”, y siempre y cuando se trate de un inmueble que consista en una vivienda conceptuada por las leyes como de interés social o popular. Sin embargo, como antes lo expresé, no es mas que una opinión y considero que aplicando en forma estricta el contenido de la fracción X del artículo 63, ninguna adquisición por transmisión hereditaria que se realice en los términos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro quedará gravada.

2.3 Momento del nacimiento de la obligación de pagar el impuesto de traslado de dominio.

Con relación al nacimiento de las obligaciones fiscales que impone el tema de traslado de dominio, en el artículo 9 de la LHMEQ se establece lo siguiente:

*“Las obligaciones tributarias se originan cuando se realicen los hechos o circunstancias a los cuales las Leyes condicionan su nacimiento, aún cuando esos hechos o circunstancias impliquen infracción a otras Leyes o reglamentos; pero sin que este cobro legitime, en forma alguna, tales actividades.”*²⁵

De acuerdo a la disposición anterior, al momento en que queden perfeccionados los diversos actos y contratos mencionados en el artículo 63 de la misma LHMEQ, nacerá la obligación de pagar el Impuesto de Traslación de Dominio.

2.4 Sujeto pasivo u obligado al pago del impuesto de traslación de dominio

En el Artículo 59 de la LHMEQ se señala que quienes están obligados al pago de este impuesto, son *“las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.”*

Con base en la disposición anterior, en principio, el sujeto pasivo del impuesto de traslado de dominio es el adquirente de bienes inmuebles o derechos relacionados con los mismos. Sin embargo, en el párrafo tercero del Artículo 73 de la LHMEQ, se establece que *“el enajenante y el adquirente responden solidariamente del impuesto que se deba pagar.”* Además en el párrafo primero del mismo precepto, se dispone: *“En*

²⁵ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, así como en las ratificaciones de cualquier acto o contrato que implique traslación de dominio, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda al de la ubicación del inmueble de que se trate;” En el Artículo 22 Fracción XIII del Código Fiscal del Estado de Querétaro, al regularse la responsabilidad solidaria, se señala que: “ *Son responsables solidarios con los contribuyente:... XIII.- Los funcionarios públicos y notarios que autoricen algún acto jurídico o den trámite a algún documento si no se cercioran de que estén cubiertos los impuestos o derechos respectivos, o no den cumplimiento a las disposiciones correspondientes que regulan el pago del gravamen.*” En tal virtud, el notario público tiene responsabilidad solidaria, con la excepción que se establece en el segundo párrafo del Artículo 73 de la LHMEQ:

“Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto sobre Traslado de Dominio cuando no haya sido enterado por alguna de las partes o cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiere pagado el citado impuesto y acompañen a su declaración copia del recibo con el que se efectuó dicho pago. En el primer caso, deberán dar aviso de la operación a la autoridad municipal que corresponda dentro de los quince días hábiles siguientes a la firma de la escritura.”²⁶

2.5 Determinación del impuesto de traslado de dominio.

En el capítulo anterior, se expresó que la determinación del crédito fiscal, es un acto posterior al nacimiento de la obligación fiscal, y consiste en la aplicación del método adoptado por la Ley; es la ley la que debe señalar la forma y términos en que el Impuesto debe determinarse, es decir de liquidarse, entendiéndose por esto, el

²⁶ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

establecer con precisión cual debe ser la cuantía o importe del impuesto. Ya quedó precisado en el anterior inciso, que cuando el acto o contrato que genera el impuesto se hace constar en escritura pública, es el fedatario que autoriza la operación correspondiente, quien bajo su responsabilidad *debe calcular el importe del impuesto*. Artículo 73 de la LHMEQ.

Siendo el Notario el responsable de calcular el impuesto de traslado de dominio de los actos o contratos que causen dicho impuesto y que se formalicen ante él y los autorice, para calcular, es decir para determinar el impuesto, el notario deberá tomar lo siguiente: a la base gravable de este impuesto, se le disminuirá el límite inferior que corresponda y a la diferencia del excedente de límite inferior, se multiplicará por el factor aplicable sobre el excedente del límite inferior, al resultado se le sumará la cuota fija que corresponda y el importe de dicha operación será el Impuesto Sobre Traslado de Dominio a pagar.²⁷

TARIFA PROGRESIVA

NÚMERO DE RANGO	RANGO DE VALORES		CUOTA FIJA EN PESOS	FACTOR APLICABLE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
	INFERIOR	SUPERIOR		
1	\$0.00	\$429,024.75	\$0.00	0.04499
2	\$429,024.76	\$639,246.88	\$19,306.11	0.04591
3	\$639,246.89	\$952,477.85	\$28,959.17	0.04622
4	\$952,477.86	\$1,419,191.99	\$43,438.76	0.04653
5	\$1,419,192.00	\$2,114,596.07	\$65,158.13	0.04684
6	\$2,114,596.08	\$3,150,748.14	\$97,737.20	0.04716
7	\$3,150,748.15	\$4,694,614.73	\$146,605.80	0.04748
8	\$4,694,614.74	En adelante	\$219,908.70	0.06500

2.6 Base del impuesto de traslado de dominio

²⁷ Periódico La Sombra de Arteaga, 26 de Diciembre 2018. Pág. 43770.

Con la intención de clarificar cuál es la base del impuesto de traslado de dominio, a continuación veremos el artículo 65 de la LHMEQ que establece que:

“Artículo 65.- Será base gravable de este impuesto el valor mayor que resulte entre el valor de operación, el valor catastral o el valor comercial a la fecha de operación, este último determinado por el avalúo fiscal practicado por perito valuador autorizada por el Poder Ejecutivo del Estado, el cual tendrá una vigencia de seis meses, o, en tratándose de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, por el avalúo practicado en los términos de la Ley Agraria”.

“Cuando no se pacte precio o monto de la operación, el impuesto se calculará tomando en cuenta el valor catastral y el valor comercial, conforme al párrafo anterior.”.

“ En la adquisición de bienes por remate, el avalúo fiscal deberá referirse a la fecha en que quede firme la aprobación del mismo.”

“Para la adquisición de vivienda cuyo valor no exceda de trescientas setenta y cinco veces el salario mínimo mensual (No se precisa si debe considerarse el salario mínimo general o el salario mínimo profesional, como si se precisa en los artículos 60 y 61 de la misma LHMEQ)) en el Estado, realizada con financiamiento otorgado o relacionado con algún programa de fomento a la vivienda auspiciado por organismos descentralizados de la Federación o del Estado, el valor comercial podrá ser determinado por el avalúo practicado en los términos de la legislación que regula las actividades o servicios financieros para el otorgamiento del crédito garantizado y, como base del impuesto, el formulado por perito valuador autorizado por el

*Ejecutivo del Estado, quien será responsable del contenido del mismo, conforme a lo señalado en este Capítulo.*²⁸

La disposición transcrita, contempla la posibilidad de que pudieran existir con relación a la misma operación tres valores: 1º. El valor de operación pactado por las partes, 2º. El valor catastral, es decir el que se tenga registrado en la Dirección de Catastro del Municipio y 3º. El valor que arroje el avalúo fiscal que practique un perito valuador autorizado. En todo caso, será base para determinar el impuesto a pagar, el valor mayor que resulte de las tres opciones mencionadas.

En el Artículo 68 de la LHMEQ, por lo que hace al valor del usufructo y de la nuda propiedad se dispone que: *“Para los fines de esta Ley, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor, cada uno de ellos, del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.”* . Al respecto, deberá tenerse en consideración que, cuando el usufructo se adquiere por muerte del usufructuario, según la fracción V del Artículo 63 de la misma LHMEQ, no se causa ningún impuesto.

En el Estado de Querétaro, se realizaron las acciones para unificar los valores catastrales y comerciales, y por lo que hace a los valores fijados por perito valuador, el importe de dichos avalúos debe de ser cuando menos igual a los valores catastrales que se tengan registrados, salvo aquellos casos en que se demuestre a la Dirección de Catastro Municipal, la necesidad de modificar los valores, para ajustarlos a la realidad que arroje el estado actual de los inmuebles que se valúan, considerando que dichos inmuebles, después de ser valuados por la Dirección de Catastro Municipal, pudieran haber sufrido mejoras, o modificaciones y afectaciones que disminuyan su valor.

²⁸ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

Un tratamiento especial concede la LHMEQ para determinar la base del impuesto de traslado de dominio cuando se trata de bienes que se consideran como de interés social o de interés popular; en el Artículo 61 la LHMEQ define como inmueble de interés social aquel cuyo valor total no exceda de 20 veces el salario mínimo general vigente elevado al año, y como inmuebles de interés popular aquel cuyo valor total no exceda de 30 veces el salario mínimo general vigente elevado al año. En el artículo 60 de la LHMEQ, se establece que *“En las operaciones de traslado de dominio y otras operaciones inmobiliarias contempladas en esta Ley, se concederá una deducción de 15 VSMGZ (veces salario mínimo general de la zona) elevado al año en base de los impuestos de los inmuebles de interés social y popular, únicamente cuando se trate de la primera adquisición de los mismos.”* Por lo tanto, en este tipo de inmuebles, la base a la que se le aplicará la tarifa correspondiente, se determinará una vez que se realice la deducción autorizada, debiéndose tener en cuenta la limitación que se fija en dicha disposición, en el sentido de que *el descuento solamente se realizará únicamente cuando se trate de la primera adquisición de dichos inmuebles*, refiriéndose a que inmediatamente después de que son construidos, los mismos sean vendidos; la primera operación mediante la cual se transmita la propiedad es la única a la que se le concede el descuento antes mencionado.

2.7 Descuentos al impuesto de traslado de dominio

Un primer descuento se regula para las personas físicas que adquieran predios mediante los programas de regularización llevados a cabo por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

Otros descuentos se conceden empresas de nueva creación, ya se trate de personas física o de personas morales (La disposición legal no hace ninguna distinción)

que inicien construcciones o que adquieran instalaciones en operación, con la finalidad de generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro.

El artículo 64 de la LHMEQ regula ambos descuentos en los términos siguientes:

“Artículo 64.- Se realizarán los descuentos respectivos en el impuesto a que se refiere este Capítulo, en los términos siguientes:

I.- Pagarán el importe de una vez el salario mínimo vigente en el Estado, por concepto de Impuesto sobre Traslado de Dominio, las personas físicas que hayan adquirido algún predio mediante la regularización de los programas de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), siempre que no provengan de propiedad federal, estatal o municipal. (En este supuesto no se causa ningún impuesto, de acuerdo con la fracción IX del artículo 63 de la LHMEQ).

II.- Las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Estado de Querétaro, en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ella la generación de empleos, los ayuntamientos podrán conceder reducciones de hasta el ochenta por ciento que resulten de aplicar los criterios generales que al efecto determine cada ayuntamiento, para el pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio que corresponda.

En los criterios de aplicación general que establezca cada ayuntamiento, deberán considerarse los siguientes aspectos:

a).- Importe de la inversión.

b).- Número de empleos temporales y permanentes que se originen con la inversión.

c).- Que las actividades a desarrollar no generen contaminación.

d).- Que se evite el consumo de grandes volúmenes de agua.

e).- Que se cuente con plantas de tratamiento de agua.

f).- Que el objeto de la operación traslativa de dominio no tenga como destino principal o secundario la compraventa de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad o que tenga por objeto la construcción o arrendamiento de viviendas.

Dichos criterios generales serán aplicables a todos los interesados que reúnan los requisitos, a quienes podrán requerirse aportaciones adicionales en efectivo o especie para obtener dicha autorización.

Las autorizaciones quedarán sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos en los criterios generales, dentro del plazo que al efecto se establezca, quedando sin efecto el descuento por falta de uno de ellos.²⁹

En aplicación de la Ley, cada Municipio, fija sus propios criterios de aplicación. En la práctica si se están concediendo los descuentos previsto en la LHMEQ.

²⁹ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

2.8 Avalúos referidos

Es frecuente la necesidad que se tiene de seguir el procedimiento marcado en el artículo 69 de la LHMEQ, generalmente cuando se trata de realizar avalúos de bienes que forman el caudal hereditario en una sucesión, en donde normalmente, dicho avalúo se practique hasta muchos meses, y a veces, años después de que muere el autor de la sucesión; en este caso, el avalúo debe referirse precisamente a la fecha del fallecimiento del autor de la sucesión, que de conformidad con el artículo 1527 del Código Civil del Estado es la fecha en que se abre la sucesión y como consecuencia es la fecha que se debe considerar para estimar que los herederos adquieren derechos a los bienes de la sucesión.- Otro caso en que es frecuente la necesidad de referir los avalúos, es cuando se adquieren bienes por remate en un procedimiento judicial, procedimiento en el que, aunque para llevar a cabo el remate es necesario que se emita un avalúo que determine la base del remate, esos avalúos no siempre son emitidos por los peritos autorizados por las autoridades fiscales, o aún estando autorizados, el juicio continúa su trámite varios meses, y a veces varios años después de que el remate se llevó a cabo. Los avalúos, de acuerdo con las autoridades fiscales tienen una vigencia de 6 meses, si dicho término ha concluido, es necesario realizar un nuevo avalúo, en el que se deberá precisar el valor referido a la fecha en que se realizó el acto de adquisición.

En relación con la determinación de la base del Impuesto, considero conveniente hacer mención y un análisis de dos disposiciones contenidas en la LHMEQ, el Artículo 66 y el Artículo 72, que textualmente disponen:

“Artículo 66.- Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del inmueble referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo exceda más de un diez por ciento del precio pactado, éste no se tomará en cuenta

y el impuesto se calculará sobre el valor del nuevo avalúo, determinándose las diferencias de impuestos que resulten.”³⁰

“Artículo 72.- La Dirección de Catastro del Estado o de los Municipios dispondrá del plazo de un año después de haberse presentado el aviso del acto traslativo de dominio, para revisar el contenido y valor expresados en el avalúo fiscal. De no resolverse lo conducente dentro del plazo señalado, se tendrá por autorizado el valor expresado.

La disposición contenida en el Artículo 72 de la LHMEQ antes transcrita otorga un beneficio a los contribuyentes, consistente en que, presentado en forma completa el aviso que contenga la declaración sobre una operación traslación de dominio de un inmueble dentro del plazo que la Ley señala, la que normalmente la presenta el Notario que formalizó la escritura respectiva, si la Dirección de Catastro no resuelve dentro del plazo de un año después de haberse presentado el aviso del acto traslativo de dominio, sobre la aceptación o no del valor de la propiedad declarado en el aviso respectivo para los efectos del pago del impuesto, el valor declarado se tendrá como autorizado; si posteriormente del plazo de un año la Dirección de Catastro variara el valor, dicha variación ya no afectará la liquidación del importe del impuesto que se haya realizado. Es importante señalar que, el beneficio otorgado por el artículo 72 que se comenta solamente surtirá efectos siempre y cuando se hubiere presentado la declaración correspondiente, *dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la escritura, e igualmente, siempre y cuando se hubiere presentado dicha declaración en forma completa.* Sobre el plazo de quince días, deberá tomarse en consideración que en los términos de la Fracción I del Artículo 71 de la LGHM, *dicho plazo deberá computarse a partir de la fecha en que el acto o contrato quede perfeccionado con la firma de los otorgantes, y no literalmente a partir de la fecha de la escritura, ya que muchas veces la escrita es firmada varios días después de su fecha.*

³⁰ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

2.9 Época de pago del impuesto de traslación de dominio

Según el acto o contrato que genere el traslado de dominio, la LHMEQ señala diversos plazos para realizar el pago de dicho impuesto. En el Artículo 71 de la LGHM, se establece que:

“El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I.- Cuando el acto se eleve a escritura pública, el plazo comenzará a contarse a partir de que el acto quede perfeccionado con la firma de los otorgantes, razón por la cual los Notarios están obligados a dejar constancia del día y hora en que se realice la firma.

II.- A los tres años de la muerte del autor de la sucesión, si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

III.- Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomisos cuando se realicen los supuestos de adquisición a que se refiere la fracción X del Artículo 62 de la presente Ley.

IV.- A los tres meses de que haya quedado firme la resolución judicial de prescripción positiva o información de dominio;

V.- Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad.

VI.- Tratándose de adjudicaciones por remate, a los seis meses posteriores a la fecha en que haya quedado firme la resolución que apruebe el remate en cuestión.

VII.- A la fecha del contrato por el que se realice la transmisión de propiedad o derechos sobre la misma, por cualquier documento de carácter privado, en la que conste cualquiera de los supuestos referidos en el artículo 62; y

VIII.- En los contratos en los que la condición suspensiva consista en el otorgamiento de un crédito para adquisición, que celebre con instituciones bancarias o financieras, organismos públicos o similares; el momento en que se firme la escritura pública de adquisición.”³¹

2.10 Exigibilidad del impuesto de traslado de dominio

En la LHMEQ no se establece ninguna norma que regula la forma y términos en que el impuesto de traslado de dominio se hace exigible, razón por la que en los términos del artículo 4 de dicha Ley, aplicamos supletoriamente las disposiciones del Código Fiscal del Estado, el cual en su artículo 36 señala: “*La falta de pago de un crédito fiscal en la fecha o plazo a que se refiere el artículo anterior, determinará que el crédito sea exigible a través del procedimiento administrativo de ejecución*” y el artículo 37, establece que “*Pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes*”³²

De conformidad con lo anterior, la exigibilidad del pago del impuesto de traslado de dominio podrá realizarse una vez que transcurran los diversos plazos señalados en el Artículos 71 de la LHMEQ, caso en el cual, es decir cuando se pague fuera de los

³¹ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

³² Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

plazos señalados en la Ley, se deberá actualizar el impuesto en los términos del Artículo 67 de la Ley citada, el cual textualmente dice:

“Artículo 67.- Cuando el impuesto no se hubiere pagado dentro de su plazo ordinario legal, éste se actualizará multiplicándolo por el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que se realice el pago, entre el mencionado índice correspondiente al mes anterior a aquél en que se efectúe la adquisición.

Las contribuciones no se actualizarán por fracción de mes, además, deberán pagarse recargos por concepto de indemnización al fisco municipal por falta de pago oportuno. Los recargos se aplicarán cada mes sobre el monto de las contribuciones actualizadas y se calcularán según las tasas que para el pago a plazo y por mora publique la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el Diario Oficial de la Federación.”³³

En el último párrafo se dispone que también deberán de pagarse los recargos respectivos, y debe agregarse que también, en su caso, se debe pagar la multa que corresponda, en los términos de Ley. Son precisamente los temas de pago de multas y recargos, y sus actualizaciones los que se tratarán en el Capítulo siguiente.

CAPITULO III. MULTAS, RECARGOS Y ACTUALIZACIÓN, EN RELACIÓN CON EL PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO.

Señalé anteriormente que en la Ley se establece la época en que deben de ser pagados los Impuestos. El impuesto sin lugar a ninguna discusión, es un adeudo que el causante tiene para con el fisco Federal, Estatal o Municipal, según el caso, y que como todo adeudo, cuando no se paga en el tiempo estipulado, o no se paga en forma

³³ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

total, genera para el deudor la obligación de pagar los daños o perjuicios que su incumplimiento llegare a causar, independientemente de la multa que se genera por el solo hecho del incumplimiento.

En el presente capítulo, analizaré los tres conceptos: recargos, multas y actualización del impuesto de traslado de dominio, para lo que considero necesario comentar algunos trámites cuyo incumplimiento da origen precisamente a los recargos, a las multas y a la actualización del Impuesto del Traslado de Dominio.

3.1 Declaración para el pago del impuesto de traslado de dominio

De conformidad con lo que se expresa en el capítulo anterior, en los términos del Artículo 71 de la LHMEQ, el pago del Impuesto de Traslado de Dominio debe de hacerse, generalmente, dentro de los quince día hábiles siguientes a aquél en que sea firmada por todos los otorgantes la escritura pública formalizada ante Notario, o bien, dentro de los plazos que en el mismo precepto se señala en los casos de adquisición por sucesión, por remate, por prescripción, etc.

Cuando la operación se ha formalizado ante Notario Público, los Artículos 74 y 75 de la LHMEQ, imponen la obligación al Notario de presentar en la Dependencia Encargada de las Finanzas Públicas del Municipio que corresponda, una declaración firmada por el propio Notario que entre otros datos, debe contener:

“Artículo 74.- ...

I.- Los nombres y domicilios de las partes;

II.- Fecha en que se extendió la escritura pública y su número, fecha de la celebración del contrato privado o fecha de la resolución administrativa, judicial o de cualquier otra autoridad competente y fecha en que fue declarada firme en su caso;

III.- Número de Notaría y nombre del notario ante quien se haya extendido la escritura, mención de que se trata de contrato privado o indicación de qué autoridad dictó la resolución;

IV.- La Naturaleza o concepto del acto jurídico que se trate;

V.- Identificación del inmueble, señalando su ubicación, nomenclatura si la tiene, superficie, linderos y nombre de los colindantes;

VI.- Antecedentes de propiedad o de posesión del inmueble en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro;

VII.- Valor gravable conforme a las disposiciones contenidas en este Capítulo:

VIII.- Clave catastral con la que se identifica el inmueble o inmuebles objeto de la traslación de dominio, y

*IX.- Monto del impuesto y su actualización y recargos, si fuere el caso.*³⁴

En el último párrafo del Artículo 74, se impone una obligación para las personas físicas y morales que se dediquen a realizar operaciones traslativas de dominio de inmuebles; la obligación consiste en presentar mensualmente dentro de los primeros quince días del mes, una relación de las operaciones que hayan realizado en el mes anterior. El aviso podrá presentarse por escrito o a través de medios electrónicos.

³⁴ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

En los términos del artículo 75 de la LHMEQ, a la declaración a que se refiere el artículo 74 de la misma Ley, deben acompañarse los documentos siguientes:

I.- Si el acto o contrato traslativo de dominio se hace constar en escritura pública, la declaración será firmada por el notario que la hubiere autorizado;

II.- Cuando se trate de actos o contratos que se hagan constar en documentos privados, la declaración será firmada por el adquirente y/o el enajenante y se deberá acompañar de cuatro copias del contrato privado;

III.- En los casos de la adquisición de la propiedad como consecuencia de una resolución administrativa, judicial o de cualquier otra autoridad competente, el causante firmará la declaración y acompañará copia certificada de la resolución respectiva, con la constancia, en su caso, de la fecha en que fue declarada firme.

Cuando el pago del impuesto ingrese a través de esta modalidad, el contribuyente o los notarios, según el caso, estarán obligados a presentar el total de los documentos a que se refiere este artículo, ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, a efecto de que dicha Autoridad esté en posibilidad de ejercer facultades de comprobación respecto a la determinación del impuesto en los términos previstos en el artículo 65 de esta Ley, así como de realizar el registro y liberación o empadronamiento de dicha operación.³⁵

Es frecuente que la autoridad fiscal exija la presentación de documentos para verificar si la determinación del monto del impuesto se hizo en forma correcta, o bien

³⁵ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

para determinar diferencias en el pago del Impuesto de Traslado de Dominio, ya que son varias las causas por las que, al realizarse el cálculo del impuesto para realizar su pago, se cometan errores. Sobre la presentación de documento y el pago de diferencias, la LHMEQ dispone, en el artículo 76 lo siguiente:

“Artículo 76.- Cuando las declaraciones sean formuladas por un notario, en virtud de haberse realizado ante su fe el acto o contrato traslativo de dominio, la dependencia encargada de las finanzas públicas, en ejercicio de su facultad de comprobación, solamente podrá requerir copia de los documentos a que se refiere el instrumento público y que sirvieron de base para la determinación del Impuesto, con la consecuencia de que una vez exhibidos, se tendrá por empadronado el trámite correspondiente.”³⁶

3.2 De las Multas

De principio, debe tomarse en consideración que, la LHMEQ no contiene en forma expresa un catalogo de infracciones y sus correspondientes multas. Sobre el tema de multas, la LHMEQ dispone:

“Artículo 172.- La dependencia encargada de las finanzas públicas que corresponda, procederá a hacer efectivas las multas administrativas que se impongan, por violación a los reglamentos gubernativos, en los términos que establecen las disposiciones legales aplicables.”³⁷

Artículo 173.- A falta de otro funcionario que expresamente determinen las disposiciones legales aplicables, los encargados de la finanzas públicas municipales están facultados para imponer las multas que deben aplicarse a los infractores de la presente Ley, cuando la violación

³⁶ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

³⁷ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

*amerite sanción económica, en los casos previstos por el Código Fiscal del Estado de Querétaro.*³⁸

*Artículo 174.- Por cada multa que se hiciera efectiva, se expedirá el correspondiente recibo oficial, para que el importe de la misma ingrese a la dependencia encargada de las finanzas públicas, quedando estrictamente prohibido el cobro de multas por cualquier otra dependencia del ayuntamiento.*³⁹

*Artículo 175.- Los presidentes municipales o los encargados de las finanzas públicas municipales, podrán reducir, hasta un cien por ciento, el importe de las multas impuestas por autoridades municipales.*⁴⁰

En el Código Fiscal del Estado de Querétaro, encontramos respecto a la aplicación de multas, entre otras, las disposiciones siguientes:-

*“Artículo 94.- Corresponde a las autoridades fiscales competentes declarar que se ha cometido una infracción a las leyes fiscales y demás disposiciones de orden hacendario y la de imponer las sanciones que procedan en cada caso.*⁴¹

*Artículo 95.- La aplicación de las multas por infracciones a las disposiciones fiscales se hará independientemente de que se exija el pago de las contribuciones respectivas y sus demás accesorios, así como de las penas que impongan las autoridades judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.*⁴²

*Cuando las multas se paguen en la fecha establecidas en las disposiciones fiscales, el monto de las mismas se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, en los términos del artículo 38 de este Código.*⁴³

³⁸ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

³⁹ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

⁴⁰ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada el 10/10/2013

⁴¹ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

⁴² Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

⁴³ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

Cuando el cumplimiento de una obligación fiscal, entre ellas el pago del impuesto de traslado de dominio a los Municipios, se realice en forma espontánea por el contribuyente, sin que la autoridad fiscal haya descubierto el incumplimiento, ni medie requerimiento de pago, excitativa o cualquier otra gestión de autoridad para cobrar el impuesto, no debe imponerse ninguna sanción, es decir, el causante no se hace acreedor a ninguna multa. La interpretación anterior se confirma con el contenido del Artículo 6 del Código Fiscal del Estado:

“Las normas de derecho tributario que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones, así como las que fijen infracciones y sanciones a las mismas, serán de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refiere al sujeto, objeto, base, y tasa o tarifa y época de pago.

A falta de disposición expresa en las leyes fiscales y siempre que no se contraríen a éstas, serán aplicables supletoriamente las disposiciones del derecho civil o cualquier otro método de interpretación jurídica, cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.”⁴⁴

Como consecuencia, las multas son procedentes en los casos de pago extemporáneo, solamente cuando el incumplimiento de la obligación es descubierto por la autoridad y medie un requerimiento de la autoridad, una excitativa a cumplir, o bien una gestión efectuada por la autoridad para exigir el cumplimiento de la obligación.

Tres hipótesis pueden señalarse, como las que dan origen al pago de multas, hipótesis que tipifican la comisión de una infracción y como consecuencia, genera la aplicación de una sanción o multa. Dichas hipótesis son:

- a).- La falta de pago total del impuesto.

⁴⁴ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

b).- El pago parcial del impuesto, es decir cuando el impuesto no se paga en forma completa.

c).- El pago extemporáneo del impuesto.

Para el Notario como responsable directo y como tercero, en el artículo 98 del mismo Código Fiscal del Estado se señala como infracciones en relación con el pago del Impuesto de Traslado de Dominio lo siguiente:

“Artículo 98. Fracción I.- No hacer cotización de las escrituras, minutas o cualesquiera contratos que se otorguen ante su fe o efectuarla sin sujetarse a lo previsto por las disposiciones fiscales;

II.- Autorizar o no consignar documentos, contratos, escrituras o minutas en donde se haya cumplido con las disposiciones fiscales; no poner en las escrituras o minutas las notas de “no pasó” en los casos en que deban ponerse de acuerdo con las leyes fiscales. (Considero que la primera parte de la disposición anterior debería estar redactadas en los términos siguientes: Autorizar o consignar documentos, contratos, escrituras o minutas en donde no se haya cumplido con las disposiciones fiscales.)

III.- No expedir las notas de liquidación de alguna prestación fiscal, aún en los casos de exención.

IV.- Expedir alteradas o falsificadas las notas a que se refiere la fracción anterior, dando lugar a la evasión total o parcial del gravamen.

V.- Autorizar actos o contratos de enajenación o traspaso de negociaciones, de disolución de sociedades y otros, relacionados con fuentes de ingresos gravados por la ley, sin cerciorarse previamente de que esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales o sin dar el aviso o avisos que prevengan las leyes de la materia.

VI.- Inscribir o registrar documentos o instrumentos que carezcan de la constancia de pago del gravamen correspondiente.

VII.- No proporcionar informes o datos o no exhibir documentos cuando deban hacerlo, en el plazo que fijen las disposiciones fiscales o cuando lo exijan las autoridades competentes o presentarlos inexactos.

VIII.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados.

IX.- Otorgar constancias de haberse cumplido con las obligaciones fiscales en los actos en que intervengan, cuando no proceda su otorgamiento.

X.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la omisión total o parcial del gravamen, mediante alteraciones, ocultaciones y otros hechos u omisiones.

XI.- No destinar al pago del gravamen las cantidades ministradas por los contribuyentes para ese efecto, cuando exista la obligación para ello, independientemente de las responsabilidades en que se incurra en otra materia.

XII.- Traficar con los documentos o comprobantes de pago de prestaciones fiscales o hacer uso ilegal de ellos.

XIII.- Resistirse por cualquier medio a las visitas de inspección. No suministrar los datos o informes que legalmente pueden exigir los inspectores, no mostrarles los libros, registro y, en general, los elementos necesarios para la práctica de la visita.

XIV.- Infringir otras disposiciones fiscales en forma no prevista en las fracciones anteriores.⁴⁵

No Todas estas infracciones, tienen una relación directa e inmediata con el no pago, total o parcial del impuesto de traslación de dominio o con el pago extemporáneo del mismo, pero consideré conveniente hacer mención de ellas.

En el Artículo 100 del CFF, se enlista las infracciones cuya responsabilidad recae sobre los terceros. El Notario es un tercero solidario y por lo mismo algunas de

⁴⁵ Código Fiscal de la Federación. 2019.

las infracciones previstas en dicho precepto se le aplican. A continuación transcribo las fracciones del artículo 98 antes citado, que estimo se aplican al Notario: a los siete días

I.-...

II.- No proporcionar avisos, informes, datos o documentos o no exhibirlos en el plazo fijado por las disposiciones fiscales o cuando las mismas autoridades lo soliciten.

III.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos de que se habla en la fracción anterior, incompletos o inexactos.

IV.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados.

V.-...

VI.- Asesorar o aconsejar a los contribuyentes para evadir el pago de una prestación fiscal o para infringir las disposiciones fiscales, contribuir a la alteración, inscripción de cuentas, asientos o datos falsos en los libros de contabilidad o en los documentos que se expidan.

VII.- Ser cómplice en cualquier forma no prevista en la comisión de infracciones fiscales.

VIII.- No enterar total o parcialmente, dentro de los plazos que establezcan las disposiciones fiscales, el importe de las contribuciones retenidas, recaudadas o que debieron retener o recaudar.

IX.- Presentar los documentos relativos al pago de las contribuciones retenidas alterados, falsificados, incompletos o con errores que traigan consigo la evasión total o parcial de las mismas.

X.-...

XI.-...

XII.- Hacer pagos y aceptar documentos que los comprueben cuando derivándose de hechos que generen el gravamen, no se haya cumplido con el pago de la prestación fiscal o no se acredite su regular cumplimiento, de acuerdo con las disposiciones fiscales.

XIII.- No prestar a las autoridades fiscales el auxilio necesario para la determinación y cobro de una prestación fiscal, en los casos en que tengan la obligación de hacerlo, de acuerdo con las disposiciones fiscales.

XIV.- Traficar con los documentos o comprobantes de pago de prestaciones fiscales o hacer uso indebido de ellos.

XV.- No poner en conocimiento de las autoridades fiscales cuando se posean documentos de los mencionados en la fracción XII de este artículo.

XVI.-...

XVII.- Resistirse por cualquier medio a las visitas domiciliarias, no suministrar los datos o informes que legalmente puedan exigir los visitadores, no mostrar los libros, documentos, registro, bodegas, depósitos, locales o cajas de valores y, en general, negarse a proporcionar los elementos que se requieran para comprobar la situación física del visitado o la de los contribuyentes con quienes haya efectuado operaciones en relación con el objeto de la visita.

XVIII.- No conservar los libros, documentos y correspondencia que les sean dejados en calidad de depositarios por los visitadores, al estarse practicando visitas domiciliarias.

XIX.- Infringir disposiciones fiscales en forma distinta de las previstas en las fracciones precedentes.⁴⁶

De acuerdo a lo expuesto en relación con las multas, debe concluirse que la autoridad fiscal municipal que cobra el Impuesto de Traslado de Dominio, no actúa de buena fe, ni somete sus actos al principio de legalidad, sujetando su actuación a las disposiciones legales de carácter fiscal que le indican la forma y términos en que debe de proceder en la imposición de multas.

Concluyo el análisis correspondiente a las Multas, haciendo mención a lo que dispone el Artículo 175 de la LHMEQ: “*Los presidentes municipales o los encargados*

⁴⁶ Código Fiscal de la Federación. 2019.

de las finanzas públicas municipales podrán reducir, hasta en un cien por ciento, el importe de las multas impuestas por autoridades municipales.” Dicha disposición, otorga una amplísima facultad a los Presidentes Municipales o a los Encargados de las Finanzas Públicas Municipales para conceder a los causantes que se hayan hecho acreedores a una multa, una reducción de la misma hasta en un CIENTO POR CIENTO, es decir, a no cobrar la multa.

3.3 Recargos

Con relación a los recargos, encontramos en la LHMEQ las disposiciones siguientes:

*“Artículo 8.- Ningún gravamen podrá imponerse o recaudarse si no está previsto en la correspondiente Ley de Ingresos”.*⁴⁷

Una disposición más existe en la LHMEQ que hace referencia concreta a los recargos:

*“Artículo 179.- Los presidente municipales o los encargados de las finanzas públicas municipales, podrán reducir hasta un cien por ciento el importe de los recargos correspondiente a contribuciones no pagadas en el tiempo, conforme a los plazos establecidos en las disposiciones legales aplicables.”*⁴⁸

3.3.1 Calculo de los recargos de las contribuciones que no se paguen en plazo fijado.

⁴⁷ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

⁴⁸ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

La falta de pago en tiempo de las contribuciones o los aprovechamientos, da lugar a que el gobierno cobrar recargos, como a continuación se señala.

Artículo 40.- Cuando no se cubran las contribuciones o los aprovechamientos en la fecha o dentro del plazo fijado por las disposiciones fiscales, su monto se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, además deberán pagarse recargos en concepto de indemnización al fisco federal por la falta de pago oportuno. Dichos recargos se calcularán aplicando al monto de las contribuciones o de los aprovechamientos actualizados por el periodo a que se refiere este párrafo, la tasa que resulte de sumar las aplicables en cada año para cada uno de los meses transcurridos en el periodo de actualización de la contribución o aprovechamiento de que se trate. La tasa de recargos para cada uno de los meses de mora será la que resulte de incrementar en 50% a la que mediante Ley fije anualmente el Congreso de la Unión.”⁴⁹

3.3.2 Indemnización por expedir cheques no pagados.

Artículo 41.- El cheque recibido por las autoridades fiscales que sea presentado en tiempo y no sea pagado, dará lugar al cobro del monto del cheque y a una indemnización que será siempre del 20% del valor de éste, y se exigirá independientemente de los demás conceptos a que se refiere este artículo. Para tal efecto, la autoridad requerirá al librador del cheque para que, dentro de un plazo de tres días, efectúe el pago junto con la mencionada indemnización del 20%, o bien, acredite fehacientemente, con las pruebas documentales procedentes, que se realizó el pago o que dicho pago no se realizó por causas exclusivamente imputables a la institución de crédito. Transcurrido el plazo señalado sin que se obtenga el pago o se

⁴⁹ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

*demuestre cualquiera de los extremos antes señalados, la autoridad fiscal requerirá y cobrará el monto del cheque, la indemnización mencionada y los demás accesorios que correspondan, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, sin perjuicio de la responsabilidad que en su caso procediere.*⁵⁰

3.3.3 Periodo por el que deben cobrarse los recargos

En el periódico oficial La Sombra de Arteaga, de fecha 26 de Diciembre de 2018, se señala lo siguiente: Deberán pagarse recargos por concepto de indemnización al fisco municipal por la falta de pago oportuno. Los recargos se aplicarán cada mes sobre el monto de las contribuciones actualizadas y se calcularán según las tasas que para el pago a plazo y por mora publique la Secretaría de hacienda y Crédito Público en el Diario Oficial de la Federación.

3.4 Actualización del impuesto de traslado de dominio

Este concepto de actualización obedece a un principio de justicia, sobre todo en aquellos impuestos cuya base se determina en un valor que aumenta conforme pasa el tiempo, concretamente lo que ocurre con el valor de los bienes inmuebles. Así, si se adquiere un inmueble hace tres años cuyo valor era en ese entonces de \$50,000.00, y respecto del que no se pagó en esa fecha el impuesto de traslación de dominio al Municipio, si el impuesto se está pagando a la fecha, es innegable que el valor del inmueble después de tres años ya no es el mismo, ha aumentado, y por lo mismo, independientemente de los recargos por no haber pagado en tiempo, el impuesto debe de pagarse con base en el valor actual del inmueble de que se trate. Esta es precisamente la finalidad de la actualización del impuesto.

⁵⁰ Código Fiscal del Estado de Querétaro, publicado el 21/07/2014

El artículo 67 de la LHMEQ en relación con el Impuesto de Traslado de dominio que no se haya pagado dentro del plazo legal, dispone:

“Cuando el impuesto no se hubiere pagado dentro de su plazo ordinario legal, éste se actualizará multiplicándolo por el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se realice el pago, entre el mencionado índice correspondiente al mes anterior a aquél en que se efectúe la adquisición.”⁵¹

Un ejemplo del procedimiento de actualización del impuesto de traslado de dominio sería el siguiente:

Inmueble adquirido en el mes de Febrero del año 2018 en la cantidad de \$100,000.00, del cual no se pagó el impuesto dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su adquisición, y se paga hasta el mes de marzo del año 2019.

Si se hubiera pagado dentro del plazo ordinario legal, el importe del impuesto hubiera sido el siguiente:

Base gravable \$100,000.00 límite inferior \$0.00 por tarifa sobre el excedente del límite inferior 0.04499 más cuota fija \$0.00 TOTAL A PAGAR \$4,499.00

Como en el ejemplo que utilizamos el impuesto no se pagó en tiempo, procede la actualización del Impuesto siguiendo el procedimiento siguiente:

Cuando no se paga a tiempo se actualiza utilizando el siguiente procedimiento:

Índice del mes anterior a aquel en que se realiza el pago, es decir Febrero del 2019: 103.079, entre el índice correspondiente al mes anterior a aquel en que se efectuó

⁵¹ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2019.

la adquisición, o sea Enero del año 2018: 98.7950, nos da un factor de actualización de: 1.0433625.

Multiplicando los \$4,499.00 que se debieron pagar en tiempo, por el factor de actualización de: 1.0433625, el importe de la actualización ascenderá a: \$4,694.08, es decir \$195.08 más.

Las contribuciones no se actualizarán por fracción de mes, además deberán pagarse recargos por concepto de indemnización al fisco municipal por la falta de pago oportuno. Los recargos se aplicarán cada mes sobre el monto de las contribuciones actualizadas y se calcularán según la tasa que para el pago a plazo y por mora publique la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el Diario Oficial de la Federación, conforme a lo que dispone el artículo 67 segundo párrafo de la Ley General de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, deben liquidarse y pagarse sobre el importe de los impuestos ya actualizados, y no sobre el importe del impuesto que debió de pagarse oportunamente.

CONCLUSIONES

El Impuesto Sobre Traslado de dominio de Inmuebles, es el pago que están obligados las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.

En el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, nos mencionan dos de los beneficios respecto de los descuentos del Traslado de dominio:

I.- Pagarán el importe de una vez el Salario Mínimo Vigente en el Estado, por concepto de Impuesto sobre Traslado de Dominio, las personas físicas que hayan adquirido algún predio mediante la regularización de los programas de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), siempre que no provengan de propiedad federal, estatal o municipal. II.- Las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Estado de Querétaro, en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ello la generación de empleos, los ayuntamientos podrán conceder reducciones de hasta el ochenta por ciento que resulten de aplicar los criterios generales que al efecto determine cada Ayuntamiento, para el pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio que corresponda.

El pago del Impuesto deberá hacerse dentro de los quince días hábiles siguientes, cuando el impuesto no se hubiere pagado dentro de su plazo ordinario legal,

esté se actualiza, y se generan los llamados recargos que no son sino intereses moratorios para indemnizar al fisco del retraso del causante en el cumplimiento de su obligación.

Por otro lado cuando el cumplimiento de una obligación fiscal, entre ellas el pago del impuesto de Traslado de dominio, se realice en forma espontánea por el contribuyente, sin que la autoridad fiscal haya descubierto el incumplimiento, ni medie requerimiento de pago o cualquier otra gestión de autoridad para cobrar el impuesto, **no debe imponerse ninguna sanción, es decir, el causante no se hace acreedor a ninguna multa.**

*Los Notarios, Jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, en las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, así como en las ratificaciones de cualquier acto o contrato que implique traslación de dominio, calcularán el Impuesto bajo su **responsabilidad** y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda al de la ubicación del inmueble de que se trate.*

BIBLIOGRAFÍA.

- 1.- De la Cueva Arturo, Derecho Fiscal, Editorial Porrúa, México, 2011.
- 2.- De la Garza Sergio Francisco, Derecho Financiero Mexicano, Editorial Porrúa, México, 2008.
- 3.- Domínguez Crespo César Augusto, Teoría General y Procedimientos, Tomo I, Primera Edición, Julio 2017.
- 4.- Margain Manautou Emilio, *Introducción al Derecho Tributario Mexicano*, Edición de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, México, 1973.
- 5.- Rojina Villegas Rafael, Editorial Porrúa, México, 1995.
- 6.- Sánchez Gómez Narciso, Derecho Fiscal Mexicano, Editorial Porrúa, México, 2008.
- 7.- Venegas Sonia, Derecho Fiscal, Editorial Progreso, 2015

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 2019.

Constitución Política del Estado de Querétaro. 2019.

Código Fiscal de la Federación. 2019.

Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2019.

Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 2019.

Periódico La Sombra de Arteaga.

