



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN
ESCUELA DE DERECHO

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

LA FUNCION NOTARIAL Y SU RELACION CON
LOS ACTOS JURIDICOS

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE JAIME LOPEZ CAMPUZANO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

Página

I N T R O D U C C I O N	1
CAPITULO I .- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL NOTARIADO.	
1.1.- Origen del Notariado	3
1.1.1.- En Roma	5
1.1.2.- Edad Media	6
1.1.3.- En España.....	8
1.2.- Evolución historica en México	9
1.2.1.- Epoca Precolonial	9
1.2.2.- Descubrimiento y Conquista	10
1.2.3.- Epoca Colonial	11
1.2.4.- México Independiente	12
1.2.5.- México Contemporaneo	15
CAPITULO II.- EL NOTARIO PUBLICO.	
2.1.- El Notario conforme a la Ley	20
2.1.1.- El Notario como Profesional	22
2.1.2.- El Notario como Persona Investida de Fe -- Pública	23
2.1.3.- El Notario esta facultado para Autenticar y dar Forma	25
2.1.4.- El Notario actua a petición de parte	26
2.2.- Función del Notariado	26
2.3.- Intervención del Poder Ejecutivo en el Nota riado	28
2.3.1.- Intervención del Jefe del Departamento del Distrito Federal	29
2.3.2.- Dirección General Jurídica y de Estudios Le gislativos	30

CAPITULO III.- EL INSTRUMENTO NOTARIAL.

3.1.-	El Instrumento Público	31
3.2.-	Documento Público	32
3.3.-	Elementos Notariales	33
3.4.-	Documento Notarial	35
3.5.-	La Escritura Pública como Instrumento que eleva el Contrato a la Forma debida.....	37
3.6.-	El Instrumento Público como medio de Prueba..	38

CAPITULO IV.- LA FORMALIDAD Y EL ACTO JURIDICO.

4.1.-	Concepto de Acto Jurídico	40
4.1.1.-	Actos Jurídicos Unilaterales	44
4.1.2.-	Actos Jurídicos Bilaterales	46
4.2.-	Elementos de Existencia y Requisitos de Validez del Acto Jurídico	48
4.3.-	La Forma en los Actos Jurídicos y en los Contratos	59
4.3.1.-	Los Formalismos en el Acto Jurídico	60
4.3.2.-	Clasificación de los Contratos por sus Formalismos.....	62
4.3.3.-	Evolución de las Formalidades en los Códigos-Civiles del Distrito Federal	66
4.3.4.-	Los Formalismos en la Ley del Notariado	72
4.3.5.-	Sanción por falta de Formalismos	75
4.4.-	El Registro Público de la Propiedad y la seguridad Jurídica	76

CAPITULO V.- RESPONSABILIDAD NOTARIAL.

5.1.-	Responsabilidad Civil	83
5.2.-	Responsabilidad Administrativa	88
5.3.-	Responsabilidad Fiscal	90
5.4.-	Responsabilidad Penal	99

CONCLUSIONES	105
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	108
--------------------	-----

I N T R O D U C C I O N

Desde épocas antiguas, el hombre ha sentido la necesidad de obtener certeza y seguridad de los actos comerciales en que intervenia. En un principio lo lograba en base a formulas solemnes que representaban, al momento de llevar a cabo alguna operación.

Con el nacimiento del Derecho, progresivamente aparece la figura del "scriba", que viene a sustituir en gran medida las figuras solemnes que se empleaban al realizar alguna transacción contractual, su función se limitaba únicamente a anotar y dejar constancia de que un determinado acto se realizaba.

La Ciencia Jurídica, a través del tiempo, ha evolucionado transformando la figura original del "scriba", en una figura jurídica más completa como lo es el Notario Público, Creando además, ordenamientos jurídicos que lo legitiman y facultan para otorgar certeza y seguridad jurídica en los diferentes negocios en que interviene como fedatario público.

Es de suma importancia en la esfera jurídica y social de nuestra Nación, la función notarial, ya que a través de la fe pública se otorga la seguridad jurídica, vital, en los distintos actos jurídicos y contratos, en que interviene la voluntad de los individuos.

En este trabajo, exponeré los orígenes del notariado en el devenir histórico del Derecho y principalmente en el Derecho Mexicano.

Analizaré la figura jurídica del Notario Público, la necesidad del Estado de hacerlo depositario de la Fe Pública, y en que consiste ésta. La responsabilidad dentro de su actuación, así como el medio por el cual deja constancia de los diversos negocios jurídicos que son pasados ante su fe.

Explicare la importancia y el valor jurídico del ins--

trumento notarial, como constancia que otorga el notario público de que un determinado acto jurídico fué pasado ante su fe; así mismo describere los elementos necesarios para que el notario pueda ejercer su función como tal.

También definiré los actos jurídicos en general, su clasificación, así como sus elementos de existencia y requisitos de validez, en especial, la formalidad del acto jurídico, ya que a través de este requisito de validez, se relaciona la función notarial con los diversos actos jurídicos en que interviene la voluntad del individuo y que se encuentran regulados específicamente en nuestra legislación.

Por último clasificaré los distintos tipos de responsabilidad en que puede incurrir el notario cuando no actúa conforme a Derecho.

Para concluir, debo mencionar que gran parte de la población del país, desconoce la verdadera importancia de la función notarial; causa que me motivó a la elaboración de esta tesis y que de una manera clara y sencilla trato de exponer esta importante rama del Derecho, con la esperanza de que sea de gran utilidad para los particulares y especialmente para aquellos estudiantes del Derecho que sienten vocación por la Fe Pública.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL NOTARIADO

1.1. ORIGEN DEL NOTARIADO

Este proviene del vocablo ESCRIBA del latín "SCRIBA"-- utilizado desde muy antiguo, en los albores de la Historia Universal para designar una clase de funcionarios con cierta cultura general y específica que los distinguían del común y los aseguraba privilegios y consideraciones especiales.

Resulta difícil dar una definición genérica del "ESCRIBA", pues su institución varía según los países y aún dentro de éstos, según las épocas.

"En Egipto por ejemplo, su quehacer más generalizado parece haber sido las funciones contables y la confección de documentos escritos"(1)

"En Palestina su arraigo y predicamento deviene de la condición de doctor e interprete de la ley. Se tiene entre los hebreos al escriba por maestro de la Ley Mosaica en un plano religioso, pero actuando en uno y otro plano, sus funciones fueron siempre encumbradas y aún cuando sus miembros no provenían de la nobleza, antes bien de clases humildes, muchas clases gozaron de alta consideración y de privilegios, llegando a desempeñar papeles directivos en la conducción del gobierno"(2)

El escriba es siempre un funcionario público y el lugar destacado que ocupa dentro de la organización social y política, lo es más por su jerarquía honorífica, por la eficacia práctica de su ministerio, de su función vinculada a la autenticidad de las convenciones, a la función registral y a la actitud de los hombres en orden al patrimonio y al desenvolvimiento de la economía tanto individual, privada, como colectiva o pública.

(1) Enciclopedia Jurídica "Omeba", tomo X, p. 579

(2) Temas de Derecho e Historia Notarial, Tomas Diego Bernard, Ediciones esnola, p.89

Los más lejanos rastros de la institución se encuentran en Egipto y Palestina en los comienzos orientales de la Historia Universal, el origen del "ESCRIBA", está pues en la condición de persona con estudios que sabe llevar cuentas y escribir.

El escriba entre los hebreos tiene el carácter de doctor e interprete de la ley.

"Los judios conocieron tres clases de escribas; los del pueblo, que eran los magistrados de éste, y los comunes que ejercían funciones notariales o de secretarios del sahedrin"(3)

En la Ley Mocaica se da a los "ESCRIBAS" la denominación de "SOFER".

Entre los escribas doctores de la ley se distinguen varias clases o categorías, siendo los principales los Rabban, a los que seguían los Rabbis, y por último los Rab. En Palestina la función esencial del escriba resulta ser la interpretación de la ley mediante la aplicación de los Libros Sagrados.

En Grecia no hubo propiamente escribas, pero la similitud de algunas de las funciones, puede decirse que hicieron sus veces.

Los Logógrafos (de logo: palabra y grafo: gravar, escribir), hacían los discursos o alegatos de los acusados, quienes aprendiéndolos de memoria los recitaban ante el tribunal el día de la audiencia.

Escribían, así mismo, todos aquellos documentos y datos que les eran requeridos por el público. "Los logógrafos en tiempos de Arcadio, emperador de oriente (476 años D.C.), eran los contadores y funcionarios encargados de la toma de razón de las cuentas del Estado y de los Registros Públicos". (4)

(3) Tomas Diego Bernard, Ob. Cit. p. 94, 95.

(4) Tomas Diego Bernard, Ob. Cit. p. 96.

1.1.1. EN ROMA

Los escribas tuvieron una función similar a la de los escribas egipcios y logógrafos griegos, en cuanto copistas y conformadores del derecho, redactores de instrumentos públicos y -- privados, y agentes contables particularmente aptos para las tareas administrativas y la gestión de gobierno.

Los escribas romanos según la índole principal de sus tareas se agrupaban en distintas corporaciones. Existían la de los escribas Cerarii, funcionarios que tenían la misión de escribir en tablillas de cera. La de los Librarii, o sea la de los bibliotecarios, encargados del cuidado y conservación de los libros; así como la corporación o decuria de los Notarii, copistas y registradores hábiles en el arte de la escritura.

"Entre los escribas funcionarios públicos se distinguen las siguientes clases: los Ascenci, que eran secretarios o auxiliares de los magistrados, investidos de Imperium. Los escribas Sensuales eran funcionarios de categoría encargados de redactar, corregir, registrar y anotar los Senado-Consultos; llevar las estadísticas patrimoniales, específicamente las referentes a las fortunas de los senadores, y repartir las preturas, o sean los edictos del Pretor, cuya recopilación forma hoy al Derecho Pretoriano?" (5) 4

En la administración de la hacienda pública también actuaron los escribas. Los escribas fiscales pertenecían a esta decuria llamada también de los escribas cuestoriales por estar al servicio y depender de los magistrados cuestores (encargado de la hacienda pública); al parecer la época del imperio romano, los escribas se multiplicaron pero con diferente denominación, según la corporación de su pertenencia se dividían en: Librariuns, Cartularios, Notarius, Tabularus, Tabellones.

(5) Tomas Diego Bernard, Ob. Cit., p. 98.

Las funciones de los escribas estuvieron reglamentadas en Roma desde muy antiguo, en la Lex de Scribis Victoribus o Pre cenibus, parte de la ley Cornelia Sullae, la que contenía la reglamentación de todos los servicios de los empleados del estado y de los auxiliares de los magistrados.

"Luego de la división del Imperio Romano, las corporaciones de escribas continuaron prestando sus servicios hasta que entro en vigor el Corpus Juris Civilis, de Justiniano, que reguló sobre nuevas bases más modernas y acordes con las actuales la profesión del escribano público." (6)

1.1.2. EDAD MEDIA

En esta época con el desarrollo del comercio, la banca, el nacimiento de las sociedades mercantiles, y el progreso de las compañías de navegación, se provoca un desarrollo en el derecho. Al regularse las actividades que surgían, en ocasiones se aceptaba o modificaba la legislación existente y en otras, se creaban instituciones jurídicas nuevas; consecuentemente la forma notarial evolucionó y fue regulada de manera más precisa.

A partir del derecho justineano, el tabellio se convirtió en un factor muy importante en la evolución del derecho, con la aplicación consuetudinaria de las normas del Corpus Juris Civilis, adaptándolas a los lugares y cambios sociales por medio de la creación de fórmulas nuevas.

Al principio del siglo IX, Carlomagno legisla en las "Capitulares", sobre la actividad notarial, establece entre otras disposiciones legales, que el instrumento notarial tiene el valor probatorio de una sentencia ejecutoriada. Más tarde, los longobardos acojen la legislación carolingia en el desarrollo de

(6) Tomas Diego Bernard, Ob. Cit., p. 100. -

la actividad del notario.

"En la segunda mitad del siglo IX, el Emperador de Oriente, León VI el Filósofo, continúa la obra de compilación de su padre Basilio I, y escribe la Constitución XXV, en la que hace un estudio sistemático de los tabularis (antes tabelion ahora notario); este ordenamiento destaca: 1. La importancia del examen para el que pretende ingresar como tabulari; 2. Fija las cualidades físicas, jurídicas y morales de estos funcionarios; 3. Establece la colegiación obligatoria; 4. Fija numerus clausus; 5. A cada uno les da una plaza; 6. Impone aranceles." (7)

Durante el Siglo XIII tiene gran importancia el estudio del derecho notarial, entre los juristas glosadores de la escuela boloñesa, destacó la figura de Rolandino, catedrático de la Universidad de Bolonia, ya que hace hincapié en la importancia de la sistematización de los conocimientos notariales, creando una obra conocida como La Aurora en cuyo proemio se manifiesta como un conoedor del arte notarial; otras de las obras escritas por Rolandino Passaggeri son la Summa Artis Notarial, Tractatud Notalarum y Flos Testamentorum o Flos Ultimatum Voluntatum; su precursor el jurisconsulto Pedro de Ursula, quien fuera también notario de Bolonia, sustituyó a este en la cátedra de Ars Notarial.

"Dentro de esta misma época es digno de tomar en cuenta a el jurista Salatiel, quien en su obra Ars Notarial, da importancia a las cualidades físicas y morales del notario, entre las que subraya ser "varón de mente sana, vidente y oyente y constituido en Integra fama y que tenga pleno conocimiento del arte notarial o tabelionato" (8).

(7) El conocimiento de esta legislación se debe al notario español, Felix María Falguera, quien escribió el libro Estudios Históricos-Filosóficos sobre el Notariado editado en Barcelona en 1894. Citado por Mateo Azpetia, Esteban, Derecho Notarial Extranjero.

(8) Citado por Ponde, Eduardo Bautista, Gattari, Carlos Nicolás, Salatiel de Bolonia, Origen e Historia del Notariado, Edit. Depalma, Buenos Aires 1967.

1.1.3. ESPAÑA

En el mismo siglo XIII, al igual que en otro tiempo Justiniano hizo en Constantinopla, Alfonso X El Sabio, realiza una majestuosa obra de recopilación y legislación, primero con el Fuero Real, después con el Espéculo y finalmente con las Siete Partidas. En la Tercera, se regula en forma sistemática la actividad del escribano, por lo que en esta legislación aparece que la facultad de nombrar a los fedatarios le corresponde al Rey. otorgan do a alguien la facultad para redactar y dar fe de las cartas de la Corte del Rey, de las Villas y Ciudades, era una alta investidura y significaba una gran confianza de parte del soberano y --- gran honor para el fedatario también, gran importancia tuvo en el desarrollo de la forma y del notariado el Ordenamiento de Alcalá de Henares de 1348 y las leyes del Toro, la Nueva Recopilación de Felipe II de 1567 y la Novísima Recopilación de 1805 de Carlos IV. Igual Fenómeno jurídico sucede en Francia con Felipe el Hermoso, quien dicta la ordenanza de Amiens de 1504, referente a la función notarial.

Por otro lado, en Austria en el siglo XVI, el emperador Maximiliano I, dicta su Constitución e incluye varios preceptos que regulan la actividad del notario. En general los principios son los mismos sustentados por la tradición bolonesa y española.

En los inicios de la época Contemporánea la Revolución Francesa que hace desaparecer los Estados Generales: la Nobleza, el Clero y el Estado Llano, regula al notariado por la Ley del 25 Ventoso del año II.

Con estas legislaciones se contribuye históricamente en tra otras aportaciones con: 1. Confiere al notario la calidad de funcionario público; 2. Exige la transcripción del título que acredite el derecho del enajenante; y, 3. Para ser notario establece como requisito, una práctica ininterrumpida de seis años.

Concluyendo en España, en el año de 1862, se expide en forma codificada la primera Ley Orgánica del Notariado Español, -

que sistemáticamente regula al notariado, la función notarial, el instrumento público y la organización notarial.

Gran importancia tiene para América Latina y en especial para México, esta ley fué seguida y adaptada por nuestro legislador. El término notario sustituye al de escribano, le da la categoría de funcionario público y separa la actividad judicial de la notarial, acaba con la proliфера y complicada enumeración de escribanos que existía en la tradición española.

Esta legislación sirvió de base a la mayoría de las leyes notariales de Latinoamérica.

1.2. EVOLUCION HISTORICA EN MEXICO

1.2.1. EPOCA PRECOLONIAL

En los pueblos que habitaban la región que hoy constituye la República Mexicana, destacaba sin lugar a duda el Azteca, el cual se asentó en Tenochtitlán, territorio ubicado en lo que es actualmente el centro de la Ciudad de México.

En tenochtitlán, antes del descubrimiento de América no existieron en realidad Notarios o Escribanos en el sentido con -- que se puede entender en la época contemporánea, Funcionarios Públicos, que dieran fe de los acontecimientos y de los actos jurídicos en nombre del Estado, de tal manera, que todo lo asentado por ellos se considera la verdad legal. Sin embargo, había un funcionario llamado "TLACUILO", personaje hábil para escribir y que la práctica en la redacción de contratos, relación de hechos y conocimientos de las Leyes, lo habilitaba para confeccionar documentos y asesorar a los contratantes cuando se necesitaba concertar una operación, sin tener el carácter de funcionarios públicos, ni de fedatarios, así, el "TLACUILO", por la actividad que desempeñaba es el antepasado del Escribano, y por lo tanto, coin-

cidia por su ocupación con los Escribanos de otras épocas.

El TLACUILO, era el artesano azteca, que tenía la función de dejar constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas para guardar memoria de ellos, de una manera creíble.

1.2.2. DESCUBRIMIENTO Y CONQUISTA

Cristóbal Colón, descubrió América el 12 de octubre de 1492. Tomó posesión en nombre de los Reyes Católicos de las tierras descubiertas, creyendo que había llegado a las Indias; igualmente Portugal incursionó por varias partes del hemisferio occidental, ocasionando con ello, controversias con España sobre la titularidad de los territorios descubiertos.

El conflicto entre estos países se planteó, por un lado, con la expedición de la Bula Inter Coetera del Papa Alejandro VI, Rodrigo de Borja, del 4 de mayo de 1493 quien dió propiedad de las tierras descubiertas a la Corona Española.

Por otro lado el Rey de Portugal, Juan II, se inconformó con esta aplicación de bienes en propiedad, pues con anterioridad el Papa Nicolás V, en la Bula Romanus Pontifex, expedida el 8 de junio de 1455, había otorgado derechos a su reino sobre las tierras que descubriesen navegando hasta las Indias.

Finalmente el conflicto se resolvió con el tratado de Tordesillas de junio de 1494, quien nulificó los anteriores tratados y fijó nuevos límites.

Es interesante para la historia del notariado latinoamericano, la intervención que la Bula Inter Coetera le dió al Notario Público.

Si pensamos que la historia de Hispanoamérica empieza con el descubrimiento de América, debemos entonces recordar, que entre los integrantes de la expedición realizada por Cristóbal Co

lón, se encontraba Rodrigo de Escobedo, escribano del Consulado del Mar, quien debía llevar el diario de la expedición con el registro del tráfico de mercancías, hechos sobresalientes y actividad de la tripulación.

Se puede afirmar sin lugar a dudas que durante la Conquista, los escribanos como fedatarios, dejaron constancia escrita de la fundación de ciudades, creación de instituciones, de los asuntos tratados en los cabildos y de otros hechos relevantes para la historia de esta época.

1.2.3. EPOCA COLONIAL

Durante la Colonia y principios de la Independencia, la legislación aplicable que se impuso a los súbditos de la Nueva España y demás tierras conquistadas en América, fue la vigente en el Reino de Castilla, pues dichas tierras eran propiedad de los Reyes de Castilla y Aragón de acuerdo con la Bula Inter Coetera.

Posteriormente el derecho se adoptó por medio de Cédulas, Provisiones, Ordenanzas e Instrucciones Reales, que iban resolviendo casos concretos, reunidos en la llamada Recopilación de Indias, posteriormente a estas existieron las Ordenanzas de Villar de 1757, las de Intendentes del 9 de diciembre de 1786 y la Recopilación de Autos Acordados por la Real Audiencia de la Sala del Crimen de 1787.

Durante toda la Colonia, concernió al Rey designar a los escribanos por ser una de las actividades del Estado. Así lo estableció Alfonso X el Sabio en la Ley de las Siete Partidas.

En esta época la función Fedataria se ejerció en un principio, como en los demás Virreinos, por escribanos peninsulares y después paulatinamente fueron sustituidos por criollos nacidos en las tierras conquistadas; clase ésta que si deseaba pertenecer a la escribanía fue por medio de la compra del oficio.

La escribanía era una actividad privada realizada por particulares, que tenía repercusiones públicas, tales como un nombramiento especial y el uso del signo otorgado por el rey; valor probatorio pleno de los instrumentos autorizados por el escribano y sobre todo, la prestación de un servicio público. El escribano era retribuido por sus clientes de acuerdo con un arancel de aplicación obligatoria; luego entonces la actividad del escribano fué muy importante durante la Colonia, pues no obstante la falta de estabilidad política y el cambio de funcionarios, el escribano fué permanente y daba seguridad y continuidad en los negocios, -- constituía un factor muy valioso de recaudación fiscal, sin el cual las finanzas públicas no progresarían.

Posteriormente, por Cédula Real otorgada por Carlos III, el 19 de junio de 1792 se erigió el Real Colegio de Escribanos de México a semejanza del establecido en la corte de Madrid y Reino de Valencia, de acuerdo por la instancia dirigida al Rey el 10 de junio de 1786, por los apoderados de los escribanos de la Ciudad de México, Don José Mariano Villesca, Don Fernando Pinzón y Don José Antonio Morales.

1.2.4. MEXICO INDEPENDIENTE

Lo que propicio el movimiento independista se debió a una situación de descontrol político, favorable para el movimiento de independencia de la Nueva España, originado por el hecho de ser España invadida por las tropas napoleónicas. Así el 15 de septiembre de 1810, el Cura de Dolores, Miguel Hidalgo y Costilla declaró la Independencia en favor de Fernando VII y en contra del gobierno usurpador. Posteriormente el movimiento tomó otros derroteros con el Cura don José María Morelos y Pavón, quien firmó el 22 de octubre de 1814, el "Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana", con una idea clara y definida de-

la independencia frente a España.

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, expedido el 18 de diciembre de 1822.

Sin embargo fueron nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación notarial fué local; cuando el régimen fué centralista, las disposiciones notariales fueron generales de aplicación en todo el territorio nacional.

Bajo la vigencia de la Constitución de 1824 una vez organizada la Nación en forma de República Federal, se dictaron algunas disposiciones aplicables a los escribanos, entre otras se mencionan las siguientes:

Decreto de noviembre 13 de 1828, "Providencia de la Secretaría de Justicia comunicada a la de Hacienda. Que se de noticia de los oficios de escribanos vendibles y renunciables con todos los pormenores que se expresan".

Circular de la Secretaría de Justicia del 10., de agosto de 1831, "Requisitos para obtener el título de escribano en el distrito federal y territorios".

Circular de la Secretaría de Justicia del 21 de mayo de 1832, "Previsiones acerca de oficios públicos vendibles y renunciables que se sirvan internamente".

Decreto del 30 de noviembre de 1834 sobre la "Organización de los Juzgados del ramo Civil y del Criminal en el Distrito Federal".

Con la Constitución de 1836, que entró en vigor el 10., de enero de 1837 se estableció el centralismo, como sistema de organización política. La legislación sobre escribanos era de ---

aplicación nacional.

Siendo presidente de la República, Antonio López de Santa Ana, fueron aprobados en 1843 las bases orgánicas de la República Mexicana conforme a los decretos del 19 y 23 de diciembre de 1842. Adoptando el sistema federal como forma de organización política, tal como lo había establecido la Constitución de 1824, dictándose nuevamente decretos y reglamentos que regulaban la actividad del escribano.

El 5 de febrero de 1857 fué aprobada la Constitución de 1857 que establecía el Sistema Federal como organización política.

El Imperio de Maximiliano de Habsburgo fué de intensa actividad legislativa, expidió la Ley Orgánica del Notariado y del oficio de Escribano el 30 de diciembre de 1865. Define al Notario como: "El Notario-Escribano-Público es un funcionario revestido por el Soberano con la Fe Pública, para redactar y autorizar con su firma las escrituras de las últimas voluntades, actos y contratos que se celebran entre partes, así como los autos y demás diligencias de los procedimientos judiciales".

Durante la época de reforma, en México aparece la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867 y se destacó en los siguientes avances: 1. terminó con la venta de notarios, 2. separó la actuación del notario y la del secretario de juzgado; y 3. substituyó al signo por el sello notarial.

Definío al Notario como el: "Funcionario establecido para reducir a instrumento público los actos, los contratos y últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan ó lo permitan".

Así mismo el Reglamento del Colegio Nacional de Escribanos, El 14 de noviembre de 1870, se expidió este reglamento, -- vista su fundación en la ley orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, modificó el nombre del Real Colegio de Escribanos, creado en 1792 y substituyó los Estatutos que hasta en-

tonces habían regido.

1.2.5. MEXICO CONTEMPORANEO

El notariado en México a principios de siglo, se estructura y organiza en forma definitiva, a diferencia de los siglos anteriores en que la función notarial se regulaba conjuntamente con la judicial.

El carácter de función pública, el uso del protocolo, la colegiación obligatoria, el examen de admisión, la creación del archivo de notarias y en general la regulación sistemática de la función notarial se inicia con la Ley de 1901, que perfeccionada con la de 1932 y 1945, con pocas variantes llega hasta la actual.

Al comienzo del presente siglo, la República Mexicana estuvo regulada por la Constitución de 1857, que establecía un sistema de organización federal y por lo mismo el Distrito Federal y cada uno de los Estados que la integraba, tenían su propia legislación notarial.

Posteriormente en 1910, se inicia el movimiento de la Revolución que trajo como consecuencia la actual Constitución, promulgada el 5 de febrero de 1917. Esta ley fundamental, continúa el sistema de República Federal.

LEY DEL NOTARIADO DE 1901

El 19 de diciembre de 1901, el Presidente de la República, Porfirio Díaz, promulgó una nueva Ley del Notariado, que según el artículo primero transitorio, comenzó su vigencia el 10 de enero de 1902.

Su ámbito espacial abarcaba el Distrito Federal y Territorios.

Disponía que el ejercicio de la Función Notarial, era de orden público y únicamente podía conferirla el Ejecutivo de la Unión, la Dirección del Notariado, estaba a cargo del Ejecutivo de la Unión a través de la Secretaría de Justicia pero la Hacienda, podía practicar visitas a las Notarías.

Integró el Notariado al Poder Ejecutivo y lo distinguió de los Órganos del Poder Judicial, sin embargo, los Jueces de Primera Instancia, podían desempeñar las funciones de Notarios por receptoría, cuando faltare Notario en los lugares donde sólo hubiere una Notaría.

Aunque el Notariado se caracterizaba por ser una función pública conferida por el Gobierno Federal, la prestación del servicio no ocasionaba un sueldo proveniente del erario, los honorarios se pagaban por los interesados conforme a un arancel.

Además de Notarios Titulares había Notarios adscritos que suplían al Notario Titular, cuando estuviese ausente o lo asistían al momento de actuar.

Para obtener la Patente de Aspirante al ejercicio del Notariado, la Ley ordenaba haber practicado durante seis meses -- por lo menos en una Notaría de la ciudad de México, ser aprobado en el examen práctico, además de ser Licenciado en Derecho.

El examen consistía en una prueba práctica de redacción de un instrumento.

Cumplidos los requisitos de Ley, el ejecutivo extendía a favor del interesado, la patente de aspirante al ejercicio del Notariado.

Para ser Notario se requería haber cumplido veinticinco años de edad, no tener enfermedad habitual que impidiera el ejercicio de sus facultades, acreditar tener y haber tenido buena conducta, estar inscrito como aspirante al ejercicio del Notariado, estar vacante alguna de las Notarías creadas por la Ley.

Quien reuniera estos requisitos podía obtener la Patente de Notario.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO
Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1932.

El 20 de enero de 1932, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios que abrogó la de 1901.

En cuanto a método y estructura sigue las mismas de su predecesora. El protocolo, los requisitos para el otorgamiento de escrituras, la naturaleza jurídica del instrumento, los requisitos y los impedimentos para ser Notario, siguen siendo los mismos.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO
Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1945.

La abrogada Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios, fué publicada en el Diario de la Federación, el día 23 de febrero de 1946. Dejó de ser aplicable a los Territorios al desaparecer éstos, conforme a la reforma de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Conforme a la Ley, el Notariado era una función de orden público a cargo del Ejecutivo de la Unión, ejercida por conducto del Departamento del Distrito Federal, y Delegada en profesionales del Derecho con patentes de Notario.

Considera al Notario, como la persona (varón) investida de Fe Pública, para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad, conforme a las Leyes, y autorizaba para intervenir esta formación de tales actos o hechos jurídicos a los que los interesados debían o querían dar autenticidad, conforme a las Leyes, y autorizaba para intervenir esta formación de tales actos o hechos jurídicos, revistiéndolos de solemnidad y formas legales.

Reconoce que, el Notario, es un funcionario público y -

un profesional del Derecho, que ilustra a las partes en materia jurídica, quien tiene el deber de explicarles, el valor y las consecuencias legales de los actos que fueran a otorgarse,

Para ser Notario, era necesario presentar dos exámenes ante el jurado compuesto de cinco miembros.

Al aprobar el primer examen se obtenía la patente de aspirante al notariado y el derecho para presentar el segundo examen, y así obtener la patente de Notario.

Las patentes se extendían por el Gobierno del Distrito Federal, por acuerdo del Ejecutivo de la Unión.

Tanto el aspirante como el Notario, debían registrar su patente respectiva, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Archivo General de Notarías y en el Consejo de Notarios.

Para desempeñar su función, el Notario se valía como en la Ley vigente, del Protocolo, el Apéndice, el Índice, el Sello de la Gufa.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1980.

Fue promulgada en el Diario Oficial de la Federación, el día 8 de enero de 1980, e inició su vigencia sesenta días después de su publicación. Sus últimas modificaciones son las publicadas en el Diario Oficial de la Federación, en el mes de enero de 1986 y es actualmente la Ley vigente.

Dentro de las reformas más importantes debemos señalar las siguientes:

- a) Deja de ser llamado funcionario público haciendo mención de que Notario es un Licenciado en Derecho investido de Fe Pública.
- b) Señala que para los exámenes de Notario, el sustentante que

obtenga una calificación no aprobatoria, no podrá volver a -- presentar examen, sino después de haber transcurrido seis meses, ya que anteriormente hasta antes de las reformas, el aspirante que no aprobara se podía presentar en el siguiente período de exámenes.

- c) Implanta el sistema del protocolo abierto especial, describiéndolo en su sección quinta. Determina que solo se utilizara en aquellos actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal, así también como en aquellas actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la administración pública federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble.

C A P I T U L O I I

EL NOTARIO PUBLICO

2.1. EL NOTARIO CONFORME A LA LEY

El notariado en México a principios de siglo se estructura y organiza en forma definitiva, a diferencia de los siglos anteriores en que la función notarial se regulaba conjuntamente con la judicial.

Anteriormente la Ley del Notariado de 1901, definía al notario como:

ARTICULO 12.- Notario es el funcionario que tiene fe pública para hacer constar -- conforme a las leyes, los actos que según estas deben ser autorizados por él; que deposita escritos y firmados en el protocolo las actas notariales de dichos actos, juntamente con los documentos que para su guarda ó depósito presenten los interesados, y expide de aquellos y estas las copias que legalmente puedan darse.

Más tarde con la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de 1945 se refería al notario como: "La -- persona varón o mujer investido de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o -- quieran dar autenticidad conforme a las leyes y autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales" (Artículo 2o.)

Establecía al notariado como una función de orden público, a cargo del Ejecutivo de la Unión, quien a través del Departamento del Distrito Federal, la encomendaba a profesionales del derecho con la patente de notario.

Lo reconocía como funcionario público y un profesional del derecho que ilustraba a las partes en materia jurídica, --- quien tiene el deber de explicarles el valor y consecuencias de los actos que fueren a otorgarse.

El 31 de diciembre de 1979 se abroga la ley del notariado para el Distrito Federal y Territorios de 1945, por decreto expedido por el Ejecutivo de la Nación.

La ley del notariado para el Distrito Federal, define al Notario en los siguientes términos:

ARTICULO 100.- Notario es el funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.

La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte.

Como podemos notar al notario se le ha dado el carácter de funcionario público siendo que en ningún momento pertenece a la Administración Pública Federal, ya que la notaría no es perteneciente a ninguna dependencia de gobierno ni organismo de participación estatal.

Cabe señalar que es una concesión que se otorga al particular para que ejerza la actividad fedataria sin cargo al erario en nombre del Estado y dentro del marco jurídico establecido por la ley.

A partir de las reformas a la ley del notariado en el año de 1986, cambio la denominación de funcionario público; que anteriormente se le había dado y establece lo siguiente:

ARTICULO 100.- Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.

La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte.

Podemos señalar que con las reformas a la ley, ya se hace una distinción clara entre funcionario y licenciado en derecho.

También mencionaremos que el artículo 10., de este mismo ordenamiento en su parte final señala que el ejercicio del notariado se encomendara para su desempeño a particulares, licenciados en Derecho mediante la expedición de la patente respectiva.

2.1.1. EL NOTARIO COMO PROFESIONAL

La función notarial, se encomienda para su desempeño a particulares licenciados en derecho, se ejerce con este grado académico después de haber obtenido la patente respectiva de acuerdo con lo que establecen los artículos 13 y 14 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal en vigor.

La abrogada ley del notariado fué más explícita al determinar la calidad que tenía el notario, que era un profesional del Derecho, tuvo en cuenta el carácter profesional que implica el ejercicio de la actividad notarial.

La ley orgánica del artículo 50., Constitucional, llamada ley reglamentaria del artículo 40., y 50., Constitucional, conocida como ley de Profesiones, comprende dentro de su lista de profesiones a la de Notario (Artículo 20.), disposición que se auna a lo establecido por la ley del notariado al decir que el notario cobrara sus honorarios del particular de acuerdo al arancel respectivo.

ARTICULO 70.- Los notarios tendrán el derecho de obtener de los interesados los gastos erogados y cobrar los honorarios que se devenguen en cada caso conforme al aran-

del correspondiente y no percibirán sueldo alguno con cargo al presupuesto de egresos del Departamento del Distrito Federal.

La ley lo considera un profesional del derecho, conforme al sistema latino al que pertenece el notariado mexicano, el notario es una persona que ha demostrado tener los conocimientos necesarios para actuar como profesional del derecho, que conoce la ciencia jurídica.

Su función consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento notarial para finalmente inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

2.1.2. EL NOTARIO COMO PERSONA INVESTIDA DE FE PÚBLICA

Antes de abordar este tema es necesario explicar que se entiende por fe pública.

Según el origen de la autoridad, la fe es religiosa o humana. La religiosa es la que proviene de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres. La humana proviene de afirmaciones hechas por el hombre.

Jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir autónomamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social.

En tal sentido Gonzalo de las Casas dice que la fe pú-

blica es: "Presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos facultandolos para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos." (9)

Así pues el concepto jurídico de la fe pública no será la convicción o creencia del espíritu en lo que no se ve, sino la necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a su amparo queramos o no creer en ellos.

Por lo que los 2 sentidos, vulgar y jurídico de la fe pública entrañan 2 posiciones en cierto modo opuestas; Dar fe jurídicamente equivale a atestiguar solemnemente, es un acto positivo; en cambio dar fe en sentido vulgar o meramente gramatical, es prestar crédito a lo que otra persona o autoridad manifiesta, es una actitud pasiva.

En el aspecto pasivo de la fe pública, Otero Valentín la define como "Creencia de lo que se dice u ordena en virtud del testimonio de la autoridad o funcionario que la refrenda". (10). Luego entonces, puedo afirmar sin lugar a dudas que: La potestad de atestiguar solemnemente no puede encomendarse de modo habitual a cualquier persona privada sin una especial investidura previa; debe ser exclusiva de los funcionarios o autoridades a que el Estado la encomienda. Por eso en su acepción técnica puede definirse la fe pública como: "La función específica de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo".

"Por su parte Mengual afirma con acierto que: "El fundamento de la fe pública se haya en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armonía de dotar a las relaciones -

(9) Diccionario Voz Fe Pública, Tomo V, Pág. 105 a 107.

(10) Enciclopedia Jurídica, Tomo XV, Pág. 103.

jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía de la vida social y jurídica de los ciudadanos y haya prueba plena antes y contra todos cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal". (11)

Para otros autores , "La fe pública notarial es la garantía que da el Estado de que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho". (12)

La fe pública del notario, no es más que una especie de la fe pública estatal, así se habla de fe pública notarial; por ello la fe pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la ley al notario. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

La fe pública del notario significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble.

Ya se dijo que la fe pública es la garantía que da el Estado, entonces; la fe notarial es la garantía que da el notario al Estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto, realizándose así la seguridad jurídica, de que debe gozar constitucionalmente todo ciudadano mexicano.

2.1.3. EL NOTARIO ESTA FACULTADO PARA AUTENTICAR Y DAR FORMA

La ley establece que el notario está "facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los hechos y actos jurídicos". (Artículo 100.)

(11) Elementos de derecho notarial, Tomo II, Volumen 2, Pags. 105 y 106.

(12) Ballina A., Jorge y Gardey, Juan A., Fe de Conocimiento, Buenos Aires -- 1969, Pág. 22.

La facultad de autenticar surge de la ley y de la calidad de Fedatario. Como consecuencia, los hechos y actos contenidos en los instrumentos que certifica el notario, tienen el carácter de auténticos, valen ERGA OMNES. (oponible a todos).

Aplicada esta al proceso notarial de formación del instrumento público, la idea de autenticar es; y no puede ser otro - que el cumplimiento del acto en cuya virtud la ley ordena aprobar como cierta la existencia de un hecho o de un acto jurídico.

El Código Civil y la Ley del Notariado establecen los hechos y actos jurídicos que deben hacerse constar con la formalidad notarial.

2.1.4. EL NOTARIO ACTUA A PETICION DE PARTE

Al determinar quien es notario la ley dispone que "la formulación de los instrumentos se hará a petición de parte (Artículo 10o.). Esté es el llamado principio de rogación; es decir el notario actúa porque se lo solicitan, solo presta sus servicios cuando una persona física o moral interesada en el otorgamiento de una escritura o en hacer constar un hecho o un acto jurídico, se lo pide.

Es conveniente señalar que la actuación notarial además de rogativa es obligatoria. Salvo los casos expresamente señalados en el Artículo 34 de su propio ordenamiento que le permite al notario excusarse de actuar.

2.2. FUNCION DEL NOTARIADO

El artículo 1o., de la ley califica la función del notariado como actividad de orden público y determina que estará a --

cargo del notario.

ARTICULO 1o.- La función notarial es de orden público. En el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla - por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de la patente respectiva.

Interpretando este precepto legal, se puede apreciar -- que el notario actúa por delegación del Estado.

Historicamente la facultad de nombrar a los notarios ha correspondido al titular del poder ejecutivo; hoy Presidente de la República y Gobernadores de los Estados en otros tiempos y en otros lugares al Rey.

La actividad notarial es también un servicio público, ya que satisface las necesidades de interés social, de autenticidad, certeza y seguridad jurídica.

Este servicio público se denomina por la ley como servicios públicos notariales, cuando trata de colaborar en la satisfacción de necesidades de interés general, tal es el caso de la regularización de tenencia de predios que ha llevado a cabo el Departamento del Distrito Federal con la participación de la función del notariado.

ARTICULO 8o.- El Departamento del Distrito Federal podrá requerir, a los notarios de la propia entidad, para que colaboren en la prestación de los servicios públicos notariales, cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de interés social. A este efecto el Departamento fijará las condiciones a las que deberá sujetarse la .

prestación de dichos servicios.

Como se dijo con anterioridad, una de las finalidades propias del Estado, es proporcionar seguridad jurídica, la cual se realiza por medio del servicio público notarial.

El notario en su carácter de fedatario, colabora en la actividad política. La ley del notariado impone esta obligación en los siguientes términos:

ARTICULO 8o.- Asimismo estarán obligados a prestar sus servicios en los casos y términos que establece la Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales.

La Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales regula la actividad del notario en tratándose de la constitución de un partido político y de su actuación en las elecciones, en sus artículos 27, 30 y 211.

2.3. INTERVENCION DEL PODER EJECUTIVO DE LA UNION EN EL NOTARIADO.

El fundamento de la Ley del Notariado vigente que fué expedida por el Presidente de la República el 31 de diciembre de 1979, lo encontramos en lo dispuesto por el Artículo 89 fracción I de nuestra Carta Magna que señala:

ARTICULO 89o.- Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:

I.- Promulgar y ejecutar las leyes que expide el Congreso de la Unión proveyendo en la esfera administrativa su exacta observancia,

Al Estado corresponde la función notarial, La vigi-

lancia del cumplimiento de la ley del notariado, corresponde al Poder Ejecutivo (Artículo 2o.). La autorización y funcionamiento de las notarias corresponde al Ejecutivo Federal (Artículo 3o.), el cual expedirá los reglamentos, decretos, acuerdos, órdenes, circulares y demás disposiciones para el cumplimiento de esta Ley. "Dictará las medidas que estime pertinentes para el exacto cumplimiento de esta ley y para la eficaz prestación del servicio público del notariado". (Artículo 4o.).

2.3.1. INTERVENCIÓN DEL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Esta intervención se refiere a que el titular del Departamento del Distrito Federal ejerce la vigilancia del cumplimiento de la ley del notariado (Artículo 2o.), puede crear y poner en funcionamiento las notarias. (Artículo 3o.)

Preside el jurado de los exámenes de aspirante y de oposición. (Artículo 19o.)

Por acuerdo del Ejecutivo de la Unión expide las patentes de aspirante al notariado y de notario. (Artículo 25o.)

A él corresponde autorizar los libros del protocolo. (Artículo 46o.)

Nombra y remueve libremente a los inspectores de las notarias. (Artículo 113o.)

Califica cuando proceda las infracciones cometidas por el notario y dicta la resolución correspondiente, en casos que no sean amonestación, sanción económica y separación hasta por un año. (Artículo 124o.)

Emite resolución en el recurso de reconsideración, en casos distintos de la amonestación por oficio y sanciones económicas. (Artículo 132o.)

hace la declaración de la cancelación definitiva de la patente de notario. (Artículo 154o.)

2.3.2. DIRECCION GENERAL JURIDICA Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

Esta dirección es una dependencia del Departamento del Distrito Federal, cuyas funciones estan delimitadas conforme al artículo 15 fracción VI del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos correspondiente:

"Coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de jurados, registro civil, notariado, legalización, exhortos, panteones y defensorías de oficio en materia civil, familiar y administrativa e intervenir en materia de cultos y desamortizaciones conforme a las leyes".

Asi esta Dirección es la competente para conocer de los asuntos del notariado, a través de su oficina de Asuntos Jurídicos y Notariales.

C A P I T U L O I I I

EL INSTRUMENTO NOTARIAL

3.1. EL INSTRUMENTO PUBLICO

Es necesario analizar etimológicamente la palabra instrumento, proviene del latín INSTRUMENTUM, que significa escritura, papel o documento con que se justifica o prueba una cosa. En sentido general, puede decirse que el instrumento es el escrito con que se justifica o prueba un hecho o un derecho. También a sido considerado como: la pieza jurídica que ilustra o instruye acerca de derechos y obligaciones contraídos por las partes en un acto jurídico.

Gran cantidad de tratadistas, sobre todo españoles, explican el instrumento público a la luz del Derecho Notarial.

El instrumento público es actualmente un imprescindible elemento de la garantía de seguridad jurídica. Se llama público no porque esté llamado a ser del conocimiento de todos, como los registros públicos, sino porque el poder público garantiza su autenticidad; porque su autorización proviene, indirectamente, del propio poder público.

Así, aún cuando el instrumento por lo menos, por lo que hace al notarial, pertenece al derecho privado de los ciudadanos, los protocolos en los que constan pertenecen al Estado, como una garantía de carácter público que éste les otorga.

"Giménez Arnau afirma que el instrumento público es el mejor medio para asegurar la autenticidad de la técnica y legalidad del acto; el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los efectos del acto" (13)

En México, son instrumentos públicos tanto el original o matriz de la escritura o acta asentada en el protocolo del notario, como los testimonio o reproducciones fieles que se expi-

(13) Giménez Arnau Enrique, Introducción al Derecho Notarial, Madrid 1944. Editorial Revista de Derecho Privado, 1944, Pag. 185 y sig.

den a partir de aquellas.

En este sentido forman parte de los instrumentos públicos los documentos públicos o privados, protocolizados, es decir, transcritos o agregados al apéndice del protocolo.

3.2. DOCUMENTO PUBLICO

Es bien sabido por la ciencia del derecho que éste es el documento escrito otorgado por autoridad o funcionario público o por persona investida del ejercicio de la fe pública dentro del ámbito de su competencia y en su legal forma.

De acuerdo con el artículo 527 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son documentos públicos:

- I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas.
- II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones. (Notarios)
- III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos o dependencias del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos y Delegaciones del Distrito Federal.
- IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes.
- V.- Las certificaciones de constancias existentes

en los archivos públicos expedidos por los---
funcionarios a quienes compete.

- VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos Parroquiales y que se refie--
ran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren coteja
dos por notario público o quien haga sus ve--
ces, con arréglo a derecho.
- VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y acc--
tas de sociedades o asociaciones y universida
des, siempre que estuvieren aprobadas por el
gobierno federal o de los Estados y las co---
pias certificadas que expidieren.
- VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie.
- IX.- Las certificaciones que expidieren las bolsas
mercantiles o mineras autorizadas por la ley--
y las expedidas por corredores titulados y --
con arréglo al Código de Comercio, y
- X.- Los demás a los que se les reconozca ese ca--
racter por la ley.

5.3. ELEMENTOS NOTARIALES

Los elementos notariales son aquellos que requiere el notario para poder ejercer la función notarial y se dividen en: protocolo, apéndice, sello y notaría;

PROCOLO: Jurídicamente el artículo 42 de la Ley del Notariado vigente define al protocolo al decir:

ARTICULO 42.- Protocolo es el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario durante su

ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe.

El Protocolo es uno de los elementos de la actuación notarial que proporciona seguridad jurídica.

APENDICE: Es la carpeta en la que se depositan los documentos que tienen relación o son parte de las escrituras o actas.

ARTICULO 56.- Por cada libro de su protocolo el notario llevará una carpeta denominada "Apéndice", en el que se depositarán los documentos a que se refieren las escrituras y actas, y que formarán parte integral del protocolo.

SELLO: Es el símbolo del Estado con el cual el notario da fe pública. Permite o impide la actividad notarial, pues es el símbolo de la fe pública del Estado. La falta de él en los instrumentos notariales produce la nulidad del instrumento.

El sello sirve para autorizar un documento público; es el instrumento que emplea el notario para ejercer su facultad fedataria.

El sello como también el protocolo es propiedad del Estado. Debe tener las siguientes características:

ARTICULO 39.- El sello de cada notario tendrá forma circular, con un diámetro de cuatro centímetros, en el centro el Escudo Nacional y alrededor de éste, la inscripción "Mexico, Distrito Federal", el número de la notaría y el nombre y apellidos del notario.

NOTARIA: El término notaría, es un concepto que en el lenguaje común se emplea indistintamente para referirse a la ac

tividad del notario o a la oficina del notario.

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "notaría es el conjunto de elementos materiales compuestos por el protocolo, apéndice, índice, gafa, sello y archivo, que están al servicio del notario para el ejercicio de sus funciones fedatarias." (14)

3.4. DOCUMENTO NOTARIAL

Los estudiosos del Derecho afirman en forma indubitable que la fe pública notarial es siempre documental. Los documentos notariales son aquellos que constan en forma original en el protocolo: escritura pública y acta. También son los testimonios, copias certificadas y certificaciones que de éstos expiden.

ESCRITURA PUBLICA: Instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo.

Según el artículo 60 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, se entiende por escritura pública cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

- I.- El original que el notario asienta en el libro autorizado, conforme al artículo 467 de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.
- II.- El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que con

(14) B. Pérez Fernández del Castillo, Derecho Notarial, Editorial Porrúa, P. 105.

tenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado.

ACTA NOTARIAL: Conforme al artículo 82 del ordenamiento anteriormente citado se entiende por:

ARTICULO 82.- Acta notarial es el instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él, y que éste asienta en un libro del protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello.

Entre los hechos jurídicos que debe consignar el notario en actas se encuentran los siguientes:

- I.- Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestas de documentos mercantiles y otras diligencias en las que pueda intervenir el notario según las leyes;
- II.- La existencia, identidad, capacidad legal y comprobación de firmas de personas identificadas por el notario.
- III.- Hechos materiales, como el deterioro de una finca por construcción de otra en terreno contiguo o próximo a la primera;
- IV.- Cotejo de documentos;
- V.- La existencia y detalles de planos, fotografías y otros documentos;
- VI.- Entrega de documentos;
- VII.- Declaraciones de una o más personas que bajo protesta de decir verdad, efectúen respecto de hechos que les consten, propios o de quien solicite la diligencia, y
- VIII.- En general toda clase de hechos, abstenciones, estados y situaciones que guarden las-

personas y cosas que puedan ser apreciados objetivamente.

3.5. LA ESCRITURA PUBLICA COMO INSTRUMENTO QUE ELEVA EL CONTRATO A LA FORMA DEBIDA.

Cuando las partes celebran un acto jurídico y recurren al notario y este hace constar un contrato en la forma notarial, no está ratificando una firma, certificando un hecho, protocolizando un documento, sino está constituyendo un acto o contrato jurídico, lo está moldeando, dándole forma conforme a derecho, da fe de la manifestación de voluntad de las partes. Puede o no estar precedidos de un contrato preliminar.

Este nuevo otorgamiento, no es ratificación del anterior, tampoco protocolización, porque por la naturaleza jurídica de estos actos no se está convalidando el contrato.

En cambio con el otorgamiento en escritura pública el contrato se está otorgando de acuerdo con "la forma establecida por la ley" si se está convalidando.

Estas afirmaciones se fundan en la naturaleza jurídica de los instrumentos acta notarial y escritura pública; así como de la protocolización y la ratificación.

Al hacer constar un acta, el notario se concreta a relacionar los hechos sin entrar al análisis. En cambio al escribir, examina el derecho, da fe de conocimiento de las partes y estos otorgan su consentimiento ante notario; estos elementos -- configuran la naturaleza de la escritura pública.

Elevar un contrato a la forma legal, no es protocolizar, porque esto es "agregar al apéndice" (Artículo 90) o transcribir en el protocolo por medio de un acta, y lo que la ley exige respecto a los contratos, es su otorgamiento en escritura pública.

La protocolización sólo prueba la fecha en que se entrega el documento al notario, quien levanta un acta y la incorpora al apéndice del protocolo.

Elevar un contrato a escritura pública tampoco es ratificar, puesto que el hecho de ratificar es hacer constar por el notario la autenticidad de una firma por medio de la fe de conocimiento respecto de la persona que lo suscribió y la declaración de la misma de ser propia.

3.6. EL INSTRUMENTO PUBLICO COMO MEDIO DE PRUEBA

En cuanto a su alcance y efectos probatorios, cabe decir en términos generales, que el instrumento público hace prueba plena salvo prueba en contrario, de lo contenido en él. Sin embargo, con Carral y de Teresa hay que distinguir:

- a) "Aseveraciones del notario asentadas en el instrumento, que le constan por sus sentidos, -- que sólo demostrando plenamente su falcedad -- pueden desconocerse.
- b) Declaraciones de las partes, que constan en el instrumento. Su veracidad intrínseca que puede asegurarse; así el instrumento sólo -- prueba que las partes manifestaron su voluntad en cierto sentido, en determinada fecha" (15)

La legislación procesal confiere al instrumento público efectos ejecutivos y la legislación civil establece que para inscribir un acto en el Registro Público, éste debe constar preferentemente, en instrumento público.

De acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles pa-

(15) Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, México, 1978.

ra el Distrito Federal, que en su artículo 269 señala los medios de prueba tenemos:

ARTICULO 269.- La ley reconoce como medios de prueba a:

III.- Documentos públicos.

C A P I T U L O IV

LA FORMALIDAD Y EL ACTO JURIDICO

4.1 CONCEPTO DE ACTO JURIDICO

Bien es cierto que las normas jurídicas se elaboran para regir conductas humanas, pero solo en aquellos casos que el mismo Derecho considera que esas conductas deben producir consecuencias; ya que no todas las conductas humanas producen consecuencias jurídicas; existen también ciertos hechos de la naturaleza que el Derecho al relacionarlos con los seres humanos les atribuye ciertas consecuencias jurídicas. Pues bien esos hechos humanos y los naturales son la fuente general y primordial más amplia de donde nacen las obligaciones *Lato Sensu*.

Por regla general es comúnmente aceptable por la Doctrina, que toda norma jurídica se divida en los siguientes elementos: el primero de ellos, que viene a ser el enunciado de la propia norma, denominado supuesto jurídico o hipótesis de derecho, o bien situación jurídica abstracta o enunciado general; el segundo se encuentra constituido por la realización de ese supuesto jurídico o hipótesis de derecho o acomodamiento al tipo y que se denominan hechos jurídicos; y un tercer elemento compuesto por las consecuencias jurídicas o efectos de derecho o situaciones jurídicas nuevas o finales que bien puedan consistir en la creación, transmisión, modificación o extinción de deberes jurídicos y derechos subjetivos.

A los hechos jurídicos como fuente de las obligaciones en un sentido general, podemos conceptualizarlos como los acontecimientos naturales y humanos, involuntarios o voluntarios que provocan la realización de los supuestos jurídicos y producen consecuencias de derecho, que bien pueden ser creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones y que pueden consistir en atribuciones o calificaciones a personas, cosas o actos.

Por acto jurídico se ha entendido a la manifestación externa de voluntad, unilateral, bilateral o plurilateral de una o más personas que también provoca la realización de los supuestos jurídicos y la producción de las consecuencias de derechos o situaciones jurídicas con la finalidad de crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

"Siguiendo los cánones tradicionales, la distinción fundamental entre los hechos y los actos jurídicos estriba en considerar a los primeros como voluntarios o involuntarios, pero sin la intención de producir consecuencias de derecho y considerar a los segundos, como manifestaciones de voluntad con la intención de producir consecuencias de derecho, por lo que al acto jurídico se le ha definido tradicionalmente como: la manifestación de voluntad de una o más personas, encaminada a producir consecuencias de derecho. (Crear, modificar, transmitir, extinguir derechos y obligaciones)." (16)

Sin embargo determinar a qué clase de hechos jurídicos les debe ser asignado el término "acto jurídico" es una cuestión en la que no existe acuerdo en la doctrina a este respecto podemos mencionar 2 grandes corrientes.

1. La de los civilistas franceses (Bonnecase, Colin, Capitant, etc.), que divide a los hechos jurídicos en 2 grandes grupos los cuales son:

A) El de los hechos jurídicos en sentido estricto, en el que están comprendidos los fenómenos naturales o accidentales que siendo ajenos a la voluntad humana provocan consecuencias de derecho (el nacimiento, la muerte) y también los hechos rea-

(16) Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Tomo I, Universidad Nacional Autónoma de México, 1980 p. 83.

lizados por el hombre, pero en los que los efectos jurídicos se producen independientemente y aun contra la voluntad del actor o actores. Estos últimos hechos pueden ser, lícitos o ilícitos (la gestión de negocios Artículos 1896-1909 del C.C.V. y el delito de homicidio Artículo 302 Código Penal).

B) El de los actos jurídicos que está integrado solo por los hechos que son efectuados voluntariamente por el hombre con la intención manifiesta de producir consecuencias jurídicas (el contrato de compra-venta, Artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

"Esta concepción de la doctrina francesa queda perfectamente explicada por Bonnetcase de la manera siguiente: "La noción del hecho jurídico es susceptible de revestir un sentido general y una significación específica. En el primer sentido comprende la noción de acto jurídico. El hecho jurídico es entonces un acontecimiento engendrado por la actividad humana o puramente material que el derecho toma en consideración para hacer derivar de él, a cargo o en provecho de una o varias personas un estado, es decir, una situación jurídica general o permanente o, por el contrario un derecho limitado; pero la expresión hecho jurídico es con más frecuencia empleada en un sentido especial en oposición a la noción de acto jurídico. En tal caso se alude ya a un suceso puramente material, como el nacimiento o la afiliación, ya a acciones más o menos voluntarias generadoras de situaciones o efectos jurídicos sobre la base de una regla de derecho. Cuando el sujeto de tales acciones no ha podido tener o no ha tenido la intención de colocarse al realizarla, bajo el imperio de la Ley." (17)

(17) Diccionario Jurídico Mexicano, Ob. cit. p. 84.

Si el hecho jurídico en sentido estricto no consiste en sucesos puramente materiales, sino en acciones más o menos voluntarias, es llamado según los casos cuasi-contrato, delito o cuasi-delito, en oposición al contrato que representa el tipo más caracterizado del acto jurídico. Pasando ahora a la definición de este: "El Acto Jurídico es una manifestación exterior de voluntad bilateral o unilateral, cuyo fin directo consiste en engendrar, con fundamento en una regla de derecho o en una institución jurídica a cargo o en provecho de una o varias personas un estado, es decir una situación jurídica general y permanente, o por el contrario un efecto de derecho limitado, que conduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho.

"Esta postura de los civilistas franceses en cuanto a la noción del acto jurídico ha sido recogida por la doctrina y la legislación mexicana y por lo tanto es la aplicable en nuestro sistema jurídico" (18).

2. Por el contrario un sector de la doctrina al que pertenecen principalmente tratadistas alemanes (Enneccerus, -- Stolfi) designa con el nombre de acto jurídico a los sucesos en los que interviniendo la voluntad humana, ésta no es tomada en cuenta al atribuirles efectos jurídicos y reserva el término Negocio Jurídico para los acontecimientos en los que aparece una voluntad dirigida precisamente a crear las consecuencias previstas en la norma de derecho.

Ahora bien le ha interesado a la doctrina determinar si los efectos de derecho producidos por el acto o negocio jurídico

(18) Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. cit. p. 84.

co provienen de la ley o la voluntad.

"Existen tres posiciones: A) La de la teoría clásica defendida por Baudry Lacantinierie, Planiol, Colin y Capitant -- que atribuyen a la voluntad poder suficiente para producir mediante actos jurídicos los efectos de derecho. B) El legislador y la ley sólo cumplirían una función complementaria de limitación a la voluntad; la teoría de Duguit que piensa que el hombre sólo produce movimientos corpóreos y que los efectos de derecho son resultado de la aplicación del derecho objetivo, y C) Por último la tesis eclectica de Mercadé quien sostiene que los efectos de derecho son producto de la conjunción de la ley y la voluntad, siendo insuficientes ambas por si mismas para - provocarlos"(19).

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal reglamenta a los actos jurídicos a través de las disposiciones generales sobre contratos (artículos 1792-1859), debido a que considera que éstos constituyen el tipo más caracterizado del acto jurídico de acuerdo a la tesis de Bonnacase.

4.1.1 ACTOS JURIDICOS UNILATERALES

Como hemos señalado anteriormente, los actos jurídicos son las conductas del hombre en que hay una manifestación de voluntad con la intención de producir consecuencias de derechos, siempre y cuando la norma sancione esa manifestación de voluntad y sancione los efectos deseados por su autor, entonces tenemos que actos jurídicos unilaterales son aquellos en -

(19) Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. cit. p. 84.

que interviene para su formación una sola voluntad o varias - pero concurrentes a un idéntico fin. Un ejemplo lo tenemos en el Testamento que precisa de una sola voluntad para su confección, de conformidad con lo que señala el Artículo 1295 del - Código Civil.

ARTICULO 1295.- Testamento es un acto personalísimo revocable y libre, por el cual una persona-capaz dispone de esos bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte.

ARTICULO 1296.- No pueden testar en el mismo acto dos o más personas, ya en provecho recíproco ya en favor de un tercero.

Es también un acto unilateral el perdón de una deuda, - que en la terminología jurídica recibe el nombre de remisión de deuda; es un acto que se genera por la sola voluntad del -- acreedor, independientemente de que el deudor desee o no la remisión, a ella se refiere el Artículo 2209 del Código Civil -- que a la letra dice

ARTICULO 2209.- Cualquiera puede renunciar a - derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos que la ley lo prohíba.

No importa además el número de voluntades que intervengan sino la identidad de efectos jurídicos que se buscan, en - entonces podemos decir que los actos jurídicos unilaterales pueden ser de dos tipos: el primero que es producido por una sola voluntad y el segundo aquel en donde existe una pluralidad-

de voluntades manifestadas de manera unilateral que se identifican entre sí y que buscan los mismo efectos jurídicos.

4.1.2 ACTOS JURIDICOS BILATERALES.

Como ya lo hemos señalado en el inciso anterior, los actos jurídicos unilaterales son aquellas manifestaciones de voluntad encaminadas a generar un efecto jurídico específico, ya sea que intervenga una sola voluntad o varias voluntades concurrentes a un mismo fin; en cambio los actos jurídicos bilaterales son aquellos que para su formación requieren de dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre sí.

Estos actos se denominan también "Convenios Lato Sensu" y se definen como el acuerdo de dos o más voluntades para crear, modificar transferir o extinguir derechos y obligaciones. Así el artículo 1792 del Código Civil vigente señala:

ARTICULO 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Los convenios se subdividen en:

- a) Contratos
- b) Convenios en estricto sentido.

a) Contratos.- Es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones.

El Artículo 1793 del Código Civil determina:

ARTICULO 1793.- Los convenios que producen o

transfieren las obligaciones o derechos, toman -
el nombre de contratos.

b) El convenio en estricto sentido es el acuerdo de -
dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obliga
ciones

4.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.

Para que un acto pueda nacer en el mundo del Derecho, -
es necesario que reuna ciertos elementos llamados esenciales o
de existencia, y para que tenga plena eficacia y no puedan ser
anulados debemos cumplir además con ciertos requisitos denomina
dos de validez. Entonces tenemos que para que un acto jurídico
tenga vida y sea eficaz debe contar con elementos de existencia
y requisitos de validez.

Así tenemos que los elementos esenciales o de existen -
cia son:

- a) consentimiento
- b) objeto
- c) solemnidad

a) Consentimiento.- Es el acuerdo de dos o más volunta
des tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo --
necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

Se deduce entonces que el consentimiento esta compuesto
por dos elementos.

- propuesta, oferta o policitud
- aceptación

1. Policitación.- es una declaración unilateral de voluntad recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato, cuya celebración pretende - el autor de esa voluntad, sería y hecha con animo de cumplir en su oportunidad.

2. Aceptación.- Es una declaración unilateral de voluntad expresa o tácita hecha a persona determinada, presente o no presente, sería lisa y llana mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un "sí".

Para que el consentimiento se perfeccione se requiere de dos emisiones de voluntad sucesivas, dos declaraciones unilaterales de voluntad que son la oferta y la aceptación. Una vez que se ha hecho la policitación y se recibe la aceptación el consentimiento se integra, y si ya hay además un objeto, entonces el contrato se perfecciona.

b) Objeto.- Es otro de los elementos esenciales o de existencia que se requiere para que el acto jurídico tenga vida, el vocablo objeto tiene tres significados distintos que son:

1. Objeto directo: es aquel que tiene la finalidad de crear y transmitir derechos y obligaciones.

2. Objeto indirecto: Es la conducta que debe cumplir el deudor, y que puede ser de tres maneras: a) de dar, b) de hacer, c) de no hacer. A este objeto se refiere el Artículo 1824 del Código Civil Vigente.

ARTICULO 1824. Son objeto de los contratos; -

- I. La cosa que el obligado debe dar.
- II. El hecho que el obligado debe hacer ó no -- hacer.

CONTRATO SU OBJETO	DIRECTO	CREAR O TRANSFERIR DERECHOS Y OBLIGACIONES	DAR COSAS - HACER O NO HACER
	INDIRECTO	ES LA OBLIGACION QUE IMPLICA UNA CONDUCTA	

3. La cosa material que la persona debe entregar; a esto se refiere el Artículo 1825 del ordenamiento antes citado y que dice:

ARTICULO 1825.- La cosa objeto del contrato debe:
1º Existir en la naturaleza; 2º ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º estar en el comercio.

El contrato o acto jurídico debe tener un objeto posible, pues de lo contrario dicho acto no llega a existir. Será objeto imposible aquella cosa hecho o abstención que no tenga facticidad real, porque la impida una ley natural o una ley jurídica, por lo tanto hay dos clases de imposibilidad: la imposibilidad naturales y la imposibilidad jurídica.

OBJETO IMPOSIBLE	FISICAMENTE	IMPIDE SU EXISTENCIA UNA LEY QUE CONSTITUYE UN OBSTACULO INSUPERABLE PARA SU REALIZACION
	JURIDICAMENTE	OBSTACULIZA SU REALIZACION UNA NORMA JURIDICA INSALVABLE.

La imposibilidad natural se manifiesta cuando en cualquier acto jurídico que tuviera por objeto lo que la naturaleza no tiene, ejemplo: la compra-venta de un dinosaurio vivo. No podría ser cumplido. La imposibilidad física del objeto provoca la inexistencia del contrato.

Para que un objeto sea jurídicamente posible la ley señala que: 1º debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 2º debe estar en el comercio.

El cumplimiento del contrato es jurídicamente imposible si no es factible de determinar cual es su objeto, la impresión sobre la especie de la cosa o sobre su medida, número o cantidad, impide el cumplimiento serio del contrato y por ello no llega a existir.

El derecho considera que sólo es objeto posible el que ha sido individualizado por su especie y cantidad, pues solamente así puede contraerse un consentimiento o acuerdo de voluntades a su respecto.

Otro requisito de posibilidad jurídica es que la cosa - objeto del contrato debe estar en el comercio, ya que hay bienes que no pueden ser objeto de apropiación por parte de particulares, que no pueden ingresar a su patrimonio, son bienes in-comerciables, de nada serviría que celebraran un contrato donde convinieran en adquirir el ángel de la Independencia, ya que es patrimonio de la Nación y no está en el comercio, esa voluntad de enfrentaría a un obstáculo insuperable, lo cual impediría -- la consecuencia jurídica buscada.

Los bienes del dominio público del Estado y los del dominio originario de la Nación, no son susceptibles de apropiación

ción por parte de particulares, mientras no sean sustraídos del régimen jurídico especial al cual se hayan sometidos.

c) La Solemnidad: Como ya se dijo anteriormente, se requiere para la celebración de un contrato o acto jurídico siempre de dos elementos de existencia (consentimiento y objeto, pero de manera eventual la ley en algunos contratos establece un elemento más; "la solemnidad", que es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan y que la ley exige para la existencia del acto, y ante la falta de este elemento, por ministerio de ley la voluntad de los que contratan, no produce los efectos deseados y el acto no existe.

Un tipo de acto solemne y al cual la ley lo reviste de este elemento, al margen de cualquier consideración de tipo religioso, es el matrimonio ya que a través de él se forma la familia, que es la base de toda sociedad.

Por otra parte para que los actos jurídicos tengan plena eficacia y no puedan ser anulados, deben cumplir con ciertos requisitos de validez establecidos en forma negativa en el Artículo 1795 del Código Civil que son:

ARTICULO 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, motivo o fin, sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

I. Capacidad legal del autor o autores del acto se trata de capacidad de ejercicio que no tienen las personas men

cionadas en el Artículo 450 del ordenamiento en cita.

III. Una voluntad exenta de vicios, estos son el error, el dolo y la violencia.

ARTICULO 1812. El consentimiento no es valido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

III. La licitud en el objeto motivo o fin del acto ilícito es el hecho contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbre. (Artículo 1830).

IV. Cierta forma específica cuando la ley lo requiera. La falta de estos requisitos produce la nulidad absoluta o relativa del acto, de acuerdo a lo que establece el Código Civil. La forma es la manera o modo que la ley indica para que los contratos que celebren los particulares puedan ser oponibles frente a terceros y pueden así surtir todos los efectos jurídicos deseados por las partes.

ARTICULO 2225. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya sea absoluta ya relativa, según lo disponga la ley.

ARTICULO 2228: La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

Como señalé con anterioridad, para que un acto jurídico pueda tener vida requiere de elementos de existencia y para que sea susceptible de generar consecuencias de derecho, requiere de ciertos requisitos de validez, ya que la falta de algún elemento de existencia o requisito de validez produciría la nulidad absoluta o la nulidad relativa, según sea el caso.

Para que la actividad de los particulares pueda producir efectos jurídicos, debe desarrollarse en concordancia con los requisitos que la norma establece, ya que de otra manera el acto carecerá de eficacia..

Es necesario distinguir la eficacia de la invalidez; la invalidez es una especie de ineficacia del acto, el acto puede ser ineficaz desde su origen, porque la voluntad de las partes no sea seria o porque nacido el acto, durante el transcurso de su existencia surja alguna circunstancia que lo prive de eficacia, por ejemplo la falta de realización de la condición suspensiva o bien porque los autores del acto convengan en hacer cesar sus efectos; en cambio el acto inválido es aquel que por tener defectos en su formación no es idóneo para producir efectos jurídicos.

La invalidez comprende, la inexistencia y la nulidad, que puede ser absoluta o relativa atendiendo a la gravedad de la causa que produce la invalidez del acto.

Cuando el autor o los autores del acto, persiguen con su celebración un objeto ilícito, el interés social directamente lesionado por el acto impone la absoluta necesidad de privar el acto de todos sus efectos, así en lo pasado, como en lo futuro (necesidad absoluta o de pleno derecho).

Existen otra clase de actos que carecen de los requisitos necesarios para su validez y por lo tanto, deben ser anulados para privarlos de eficacia. En estos casos, la privación de efectos del acto obedece directamente a la protección del interés particular de la persona que pretende la invalidez del acto, por medio de la acción de nulidad (nulidad relativa).

"En Francia en el siglo XVII, los jurisconsultos Cuyas y Domat, y más tarde Pothier, apuntaron que la nulidad de pleno derecho podía hacerse valer por cualquier persona y que el acto no era convalidable por confirmación ni por prescripción; en cambio, en las simples anulabilidades podía desaparecer la nulidad por confirmación o por prescripción." (20)

Estas ideas sobre la invalidez del acto jurídico fueron retomadas por el Código Civil Frances de 1804, y señalaba que la ilicitud en el objeto del acto produce la nulidad de pleno derecho e invalida aquellos actos que se celebran contrariando preceptos legales imperativos o prohibitivos.

Ataca al acto desde su raíz, puede ser invocada por cualquier interesado y produce sus efectos frente a las partes y frente a terceros; no puede desaparecer por confirmación o ratificación, además la nulidad de pleno derecho es imprescriptible.

Las simples anulabilidades toman su origen de la incapacidad de alguno de los autores del acto, de los vicios del consentimiento o de la ausencia de formalidades. La acción de anulabilidad se otorga como medida de protección del interés de

(20. Galindo Garfias Ignacio.- Derecho Civil, Editorial Porrúa 1987. P. 266.

personas determinadas, siempre se necesita que sea declarada por el juez: mientras tanto el acto produce sus efectos;

- La sentencia de nulidad se encargará de destruirlos retroactivamente.

La acción de anulación solo se da en favor de la persona cuyo interés particular protege y la nulidad desaparece por confirmación o por prescripción.

Posteriormente la jurisprudencia de los tribunales franceses siguiendo las ideas del tratadista alemán Zachariae y presencia de algunos casos en que la voluntad no se ha formado, cuando el acto recae sobre un objeto imposible o bien cuando el acto requiere una determinada solemnidad y se ha omitido ésta, agregaron una tercera categoría de actos ineficaces: los actos inexistentes.

A principio de nuestro siglo, el jurista Rene Japiot, elabora un trabajo de crítica contra la teoría clásica de las nulidades' diciendo que la distinción entre actos inexistentes y actos nulos no corresponde a la realidad; que la teoría incurre en el error de dar soluciones de conjunto, en bloque para resolver un problema (el de la invalidez de los actos jurídicos), que presenta una infinidad de matices; que tal teoría liga el número de personas que puedan hacer valer la nulidad, con la producción de efectos y con la no ratificación.

En la parte constructiva de su doctrina Japiot señala:

a) Que la nulidad es una sanción para privar de efectos a los actos celebrados con violación a la ley;

b) Debe el Juez tener en cuenta, al decretar la priva -

ción de efectos de un acto "el equilibrio de los intereses en presencia", es decir, los diversos intereses que se verían afectados con la sentencia de nulidad juzgando con ponderación "al-medio" en donde el acto se ha desarrollado;

c) "Concluye manifestando que no se debe hacer una distinción tajante entre las nulidades de pleno derecho y las simples anulabilidades, sino una sola categoría de actos invalidos cuya privación de efectos debe irse graduando en cada caso concreto. El juzgador en concepto de Japiot, debe gozar de lo que llama derecho de crítica." (21)

El profesor Julien Bonnecase empieza por declarar que acepta en principios la clasificación tripartita, que distingue entre actos inexistentes y actos nulos, y clasifica a los actos nulos como lo hace la doctrina clásica, en actos nulos de pleno derecho y actos viciados de nulidad relativa.

El acto es inexistente cuando carece de voluntad, de objeto posible o de solemnidad (si se trata de un acto solemne).

La inexistencia se caracteriza porque el acto carece de un elemento (voluntad, objeto posible, solemnidad), que es indispensable para que conciba el acto, en este concepto el acto no es susceptible de producir efectos jurídicos de ninguna especie; la inexistencia puede hacerse valer por cualquier interesado y no necesita ser declarada por el Juez.

La nulidad conforme a la doctrina de Bonnecase, ataca al

(21) Galindo Garfias, Ignacio.- Ob. cit. pág. 266.

acto no en su existencia, sino en su estructura, pues éste se ha realizado pero de una manera imperfecta, carece de uno de los requisitos que la ley exige para adquirir validez, que son; la incapacidad de las partes, los vicios del consentimiento, la ilicitud en el objeto y la falta de formalidades. Su invalidez requiere una declaración judicial que destruirá los efectos que el acto ha producido provisionalmente antes de la sentencia de nulidad, siempre que lo permita la naturaleza del acto.

Distingue Bonnacase la nulidad absoluta o de interés general, de la nulidad relativa o de interés privado. La nulidad absoluta puede invocarse por cualquier interesado, y el acto no puede ser convalidado por confirmación o ratificación y la acción de nulidad es imprescriptible.

La nulidad relativa sólo puede invocarse por la parte en cuyo favor la invalidez ha sido establecida, permite la convalidación del acto por confirmación o ratificación y la acción de nulidad es prescriptible, la anulabilidad debe ser declarada por la autoridad judicial.

En el Código Civil Vigente para el Distrito Federal, la falta de voluntad o de objeto que pueda ser materia del acto, produce su inexistencia de la misma manera que la falta de solemnidades en los actos que las requieran conforme a la ley. El acto inexistente no produce ningún efecto y la inexistencia puede hacerse valer por cualquier interesado; no puede confirmarse el acto, ni convalidarse, la inexistencia no desaparece por prescripción (Artículo 2224).

La ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto, producen su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley (Artículo 2225).

La nulidad es absoluta cuando presenta los siguientes caracteres:

1º Por regla general permite que el acto produzca sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando se pronuncie la sentencia de nulidad.

2º De ella puede prevalerse todo interesado.

3º No desaparece por confirmación o por prescripción (Artículo 2226).

La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos (Artículo 2227).

Expresamente el Código establece que la incapacidad de las partes, los vicios del consentimiento, la lesión y la falta de formalidad requerida por la ley, producen la nulidad relativa del acto; que la acción de nulidad en estos casos, solo puede invocarse por el que ha sufrido los vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz, en tanto que la acción y la excepción por falta de formalidades competen a todos los interesados (Artículos 2228, 2229 y 2230).

La falta de formalidades del acto, produce además, el efecto de que si la voluntad de las partes no ha quedado probada de una manera fehaciente siempre que no se trate de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que se otorgue el acto, en la forma prescrita por la ley (Artículo 2232).

Por la convalidación, un acto que es anulable adquiere plena validez, la convalidación se produce por medio de la con-

firmación o ratificación.

Por medio de la conversión de un acto que es nulo, si se le considera dentro de cierto tipo, puede ser valido si reúne los elementos esenciales y los requisitos de validez que corresponden a otro tipo de acto, para que se produzca la conversión, se requiere el consentimiento de sus autores.

4.3 LA FORMA EN LOS CONTRATOS

En los actos jurídicos y en los contratos la palabra "forma" provoca confusión por tener diversas acepciones dentro de las doctrinas generales, algunas veces por forma se entiende el continente del acto jurídico como elemento extraño a él; otras como un elemento inherente al acto, ya sea de existencia, o validez y otras simplemente como un medio de prueba.

En el campo del derecho y en especial al de los actos jurídicos y contratos, encontramos que, todo acto humano consta de dos elementos del ser, materia y forma; la materia es el objeto de la voluntad interna del sujeto, la forma, su expresión por medio de signos verbales, escritos o por la realización u omisión de conductas, esto significa que no hay un acto jurídico o contrato que no tenga forma, pues esta constituye un elemento de existencia de la voluntad.

La forma frecuentemente, en la práctica y en la doctrina se confunde con los formalismos o las formalidades.

La forma se puede definir como: "el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato"; y-

formalismos o formalidades como: "el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico y del contrato". En estas definiciones se establece la distinción entre la forma, como elemento de existencia y los --- formalismos y formalidades como elemento de validez.

ARTICULO 1795.- El contrato puede ser invalidado:

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

ARTICULO 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto que deben revestir una forma establecida por la Ley...

ARTICULO 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se de al contrato la forma legal.

4.3.1. LOS FORMALISMOS EN EL ACTO JURIDICO

Las formalidades han sido clasificadas en Ad Solemnitatem y Ad Probationem. Los formalismos Ad Solemnitatem, son aquellos que son necesarios para la existencia del acto jurídico o contrato, su falta produce la inexistencia del mismo. A esta formalidad suele llamarse Ad Substantiam, "porque esta -

forma en los actos jurídicos es substancia de tal manera que no existe sino se sujeta a la forma ordenada.

Asimismo Carrara dice, "el legislador al prescribir la forma Ad Solemnitatem, la prescribe con carácter obligatorio, como un elemento esencial del negocio, de tal suerte que no nacen, no se crean derechos y obligaciones entre las partes, si la forma no ha sido observada". (22)

Por otro lado, los formalismos Ad Probationem, son las formalidades que no son necesarios ni para su existencia ni para la validez del acto jurídico, sino solo para probarlo eficazmente. El acto es válido aunque los formalismos legales no hayan sido observados.

Un acto jurídico realizado sin las formalidades exigidas por la ley está afectado de nulidad relativa, no siendo válido en tanto no revista la forma legal prevista, pero no impide que produzca provisionalmente sus efectos hasta que sea declarada la nulidad, de tal manera que el cumplimiento voluntario del acto entraña la ratificación tácita del mismo.

ARTICULO 2228.- La falta de forma establecida por la ley, sino se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto produce la nulidad relativa del mismo.

(22) Gual Vidal Manuel, cita a Carrara "El Formalismo en los Contratos, Estudio del Problema en Nuestro Derecho", Revista General del Derecho y Jurisprudencia, México 1934, p. 108.

ARTICULO 2229.- La acción y excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados.

ARTICULO 2231.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto, hecho en la forma omitida.

ARTICULO 2232.- Cuando la falta de forma produzca la nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitante y no se trata de un acto revocable cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

4.3.2 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS POR SU FORMALISMOS.

En cuanto a los formalismos los contratos se han clasificado históricamente en : Solemnes, Reales, Consensuales y Formales.

Solemnes.- Se considera a los formalismos como uno de los elementos esenciales del contrato, algunos autores lo llaman "forma de ser" de tal suerte que sino se satisfacen las formalidades requeridas por la ley, el contrato es inexistente; en realidad en nuestro Derecho Positivo no existen contratos solemnes, pues el Código Civil, sólo reconoce la solemnidad en el testamento y en el matrimonio.

En un tiempo en otras legislaciones, como la francesa consideraron solemnes a los contratos cuya formalidad exigida

era la notarial.

Reales. - Son los contratos que se perfeccionan con la entrega de la cosa. En Roma, como contratos reales se clasificaban: la prenda, el depósito, el mutuo y el comodato.

En el Código Civil para el Distrito Federal de 1884, - estos contratos se conservaron como reales como lo señalan los siguientes Artículos:

ARTICULO 1776.- El contrato de prenda solo puede producir sus efectos por la entrega de la cosa - empeñada y su permanencia en poder del acreedor - a no ser que éste la pierda sin culpa suya, o -- que la prenda consista en frutos, según los artículos siguientes.

ARTICULO 2545.- El depósito en general es un acto por el cual se recibe la cosa ajena con la - obligación de custodiarla y restituirla en especie, sin facultad de usarla ni aprovecharse de ella.

El mutuo y el comodato se definían en un solo - artículo.

ARTICULO 2661.- Bajo el nombre de préstamo se - comprende toda concesión gratuita por tiempo y - para objetos determinados, del uso de una cosa - no fungible, con obligación de restituir ésta en especie; y toda concesión gratuita ó a interés, - de cosa fungible con obligación de devolver otro tanto del mismo género y calidad. En el primer-

caso el préstamo se llama comodato y en el segundo mutuo.

En el Código Civil Vigente para el Distrito Federal, - el único contrato real es el de prenda, sin embargo, conforme - a las disposiciones del Código, no se requiere la entrega física del bien para el perfeccionamiento del contrato, basta la -- entrega jurídica y el deudor queda facultado para conservar el bien en su poder, como lo señalan los Artículos 2858 y 2859.

ARTICULO 2858.- Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.

ARTICULO 2859.- Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando queda en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado - con el acreedor o expresamente lo autorice la ley.

En estos dos últimos casos para que el contrato de prenda produzca efectos contra terceros, debe inscribirse en el registro público.

El deudor puede usar la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes.

Consensuales.- Estos son los contratos que para ver - válidos sólo requieren la exteriorización de voluntad o el acuerdo de voluntades, ya sea verbal, o por escrito privado o por escritura pública.

Formales.- La ley señala que para la validez de estos contratos se manifieste la voluntad de conformidad, de acuerdo con los formalismos en ella establecidos, por ejemplo, en escrito privado, escritura pública o por procedimiento administrativo.

A estos formalismos algunos autores les denominan como formas de valer. En sentido estricto todos los contratos son formales, porque requieren de una forma para exteriorizar la voluntad.

La ley establece para algunos contratos, determinada formalidad mientras que para otros no señala ninguna en especial. Puedo señalar entonces que los contratos formales "son aquellos en donde la ley exige que la voluntad de las partes se exteriorice bajo cierta forma que ella dispone, si esa forma no se cumple el acto existirá, pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, en especial contra terceras personas".

ARTICULO 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.

Como ya lo señale con anterioridad la forma o formalidad es un requisito de validez y que debe ser cumplido por las partes que intervienen en la celebración de un acto jurídico o contrato para que éste no se vea afectado de nulidad relativa.

Es decir que cuando la ley exige determinada forma escrita, se debe ocurrir ante notario con el objeto de que este

de fe de que dicho acto fue realizado conforme a derecho y pueda ser oponible frente terceros, y así de esta manera se cumple con lo establecido por el ordenamiento jurídico. Y puede afirmar que es aquí donde la función notarial se relaciona con los actos jurídicos, ya que la fe pública va a ser el medio por el cual los actos jurídicos se van a elevar a la forma establecida por la ley.

4.3.3 EVOLUCION DE LAS FORMALIDADES EN LOS CODIGOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

Nuestro Código Civil Vigente, tiene su antecedente en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, para el Distrito Federal.

El Código Civil de 1870 fue aparentemente consensualista, pero de sus preceptos se desprende que se trata de un Código formalista. Sentó el principio del consensualismo en su Artículo 1392 que señala:

ARTICULO 1392.- "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso ó a la ley".

En su exposición de motivos al comentar este artículo señala: El artículo 1392 consigna el principio absoluto de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento. Sobre este particular la Comisión siguió el espíritu de la ley -- la. Título 1º Libro X de la Novísima Recopilación y lo ha desarrollado, estableciendo en el artículo 1546, que desde la perfección del contrato, el riesgo de la cosa es de cuenta del que

adquiere, y en el 1552, que la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición.

La adopción de este sistema pondrá fin a las complicadas cuestiones sobre pertenencia de los frutos de la cosa, producidos y percibidos antes de la tradición. La sencilla aplicación del axioma "de que la cosa fructificada para su dueño, reducirá en lo futuro las cuestiones de averiguar la fecha del contrato; pues que desde allí se transfiere el dominio y como consecuencia el derecho a hacer suyos los frutos, el que adquiere la cosa".

ARTICULO 1546.- "Desde que el contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes, es de cuenta del acreedor el riesgo de la cosa, aún cuando ésta no le haya sido entregada".

ARTICULO 1552.- "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en contrario".

Y por otro lado en su Artículo 1895, establecía los requisitos para la validez del contrato.

ARTICULO.- "Para que el contrato sea valido debe reunir las siguientes condiciones:

- 1a. Capacidad de los contrayentes
- 2a. Mutuo consentimiento
- 3a. Objeto lícito

Por lo expuesto, se desprende que en la regulación de algunos contratos el consensualismo es la regla y el formalismo la excepción.

Por lo que se refiere al Código Civil de 1884, este código en materia de formalismos varía en relación al de 1870, ya que deroga el principio del consensualismo, al establecer en su Artículo 1276 correspondiente al 1392 del Código de 1870 lo siguiente:

ARTÍCULO 1276.- "Los contratos legalmente celebrados obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso ó a la ley".

"Miguel S. Macedo al comentar esta disposición, dice que es suficiente para contrariar el principio del consensualismo "desde el momento que sanciona este precepto, es inexacto el principio de que todo contrato es consensual y por lo mismo se perfecciona por el simple consentimiento, independientemente de las formalidades externas". (23)

Por otro lado de los veintisiete contratos que regula este Código, dieciseis requieren de formalidades expresamente determinadas para su validez, y once tienen libertad de formalidades.

El Artículo 1279 regula los requisitos de validez del contrato.

(23) S. Macedo Miguel, datos para el estudio del nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, promulgado el 31 de marzo de 1884, p. 79.

ARTICULO 1279.- Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:

- I. Capacidad de los contrayentes
- II. Mutuo consentimiento
- III. Que el objeto materia del contrato sea lícito
- IV. Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley.

Don Jacinto Pallares " en su Artículo titulado "de los contratos solemnes", afirma que con la redacción de este Artículo del Código de 1884, "las formalidades externas AD PROBATIONEM adquirieron el carácter de condiciones tan esenciales para la validez y existencia de un contrato, como lo son las de capacidad de los contrayentes, el mutuo consentimiento y la licitud en el objeto materia del contrato... el legislador no logró el propósito de asimilar absolutamente los contratos solemnes con los que no lo son, porque no pudo reglamentar en todas sus secuencias el principio sancionado en el Artículo 1279. Así no estableció que en virtud de este precepto, los contratos que carecen de solemnidades legales, ni son susceptibles de ratificación, ni la nulidad se subsana por la prescripción y el cumplimiento voluntario ni deja de ser exclusiva de los contratantes la acción y excepción de nulidad, no deja de ser preciso hacer valer esa nulidad por vía de acción o excepción, considera que las formalidades establecidas en el Artículo 1279 no son SOLEMNITATES CAUSA." (24)

El Artículo 1679, establece que la ratificación y el cumplimiento voluntario de una obligación nula por falta o

(24) Pallares Jacinto, "De los Contratos Solemnes", Revista de Legislación y Jurisprudencia, México.

solemnidad en cualquier tiempo que se hagan, extinguen la acción de nulidad.

Asimismo, el Artículo 1674, da a las nulidades el carácter de excepción o acción respectivamente, es decir, de obligación de hechos ó derecho que debe someterse a un debate judicial.

No existe disposición expresa que excluya a los contratos nulos por falta de formalidades en la aplicación de estos preceptos.

Y concluye, que bastan esos preceptos "para que las formalidades no deban considerarse SOLEMNITATIS CAUSA y para que tome legítimo asiento en nuestro derecho toda la teoría o doctrina relativa a la ratificación tácita o expresa de los contratos nulos, por ese defecto y a los demás medios de justificar esa nulidad".

En efecto, en los contratos solemnes no es posible que el cumplimiento voluntario extinga la acción de nulidad, por lo tanto, se concluye en que la formalidad establecida por la ley, no es SOLEMNITATIS CAUSA.

Por otro lado, en el Código de 1884 no hay posibilidad de elevar a la forma legal el contrato que no se otorgó conforme a los formalismos de la ley; en ninguno de los dos Códigos se estableció el derecho para elevar a la forma legal el contrato que se hubiere celebrado sin sujetarse a la formalidad establecida por la ley.

Por lo que se refiere al Código Civil de 1928, este sigue al de 1870, que a su vez se inspiró en la Novísima Recopilación, pues en ambos, se establece el principio del consensualismo.

En el Código Civil Vigente existen dos Artículos cuyo antecedente histórico se encuentra en el mencionado Artículo 1392 del Código Civil de 1870, establecen el principio del consensualismo;

ARTICULO 1796.- "Los contratos se perfeccionan por mero consentimiento excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

ARTICULO 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparece que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades de terminadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Si bien del contenido de los Artículos antes transcritos, se podría concluir que la regla en materia de formalismos es la libertad de forma o consensualismos, sin embargo, en materia de contratación el Código deroga el principio al establecer formalidades para casi todos los contratos.

La formalidad escrita de los contratos privados, está regida de una manera general por el Artículo 1834 del Código Civil que dice:

ARTICULO 1834.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos rela -

tivos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.- Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado - que no firmó.

4.3.4 LOS FORMALISMOS EN LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL.

Como lo he señalado anteriormente, nuestro Código Civil en muchos casos determina que la forma que debe satisfacer un acto o contrato, sea la notarial. La misma Ley del Notariado reformó el contenido de varios Artículos del Código Civil al de terminar:

ARTICULO 78.- Las enajenaciones de bienes in muebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito - por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los Artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal.

El valor que se toma en cuenta es el indicado en el avalúo.

Las excepciones consignadas en el Artículo antes transcritos son los Artículos 730, 2317 y 2917; estos dos últimos, en su segundo párrafo se refieren a las enajenaciones realizadas

por el Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO 730.- El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, conforme al Artículo 723, será la cantidad que resulte de multiplicar por 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en la época en que se constituye el patrimonio.

ARTICULO 2317.-

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, - hasta por el valor máximo a que se refiere el Artículo 730, podrán otorgarse en documento - privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el Artículo 730 de este Código, - los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departam-

mento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el Protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

ARTICULO 2917.-

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Departamento del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecario no exceda del valor máximo establecido en el Artículo 730, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo del Artículo 2317.

Ahora bien, tomando en cuenta, que si las operaciones a que se refieren los Artículos 2317 y 2917 rebasan los límites -- establecidos por el Artículo 730 del Código Civil, los notarios deberán regirse por lo dispuesto en el Artículo 59-A Primer párrafo de la sección quinta, del protocolo abierto especial, de la ley del notariado, el cual expresamente sostiene:

ARTICULO 59-A.- Los notarios llevarán un protocolo abierto especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal.

Los formalismos notariales se encuentran regulados en la

ley del notariado para el Distrito Federal, las formalidades de la escritura pública en el Artículo 62, y por disposición de la ley las formalidades del acta notarial, son las mismas de la escritura, como lo indica el artículo 83; salvo la excepción establecida en el Artículo 85.

4.3.5 SANCION POR LA FALTA DE FORMALISMOS

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal, sanciona a la falta de formalismos marcados en la ley, con la invalidez del contrato.

ARTICULO 1795.- El contrato puede ser invalidado:

I.

II.

III

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

La falta de forma encuadra dentro de la nulidad relativa, de acuerdo con el artículo 2228 del Código Civil, que señala:

ARTICULO 2228.- La falta de forma establecida por la ley si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, lesión o incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

Por su parte el Artículo 2227 indica que cuando la nulidad es relativa, siempre permite que el acto produzca provisio-

nalmente sus efectos.

El Artículo 2229 establece que la acción y la excepción de la nulidad por falta de forma corresponde a todos los interesados.

El Código Civil, establece la acción pro-forma, o sea el derecho de cualquiera de las partes para pedir judicialmente que el contrato se otorgue en la forma establecida por la ley, en caso de no hacerlo el demandado lo hará el juez en su rebeldía, de esta manera se convalida el contrato. Este derecho se encuentra asentado sustantivamente en los Artículos 1833 y 2232 del ordenamiento antes citado, y adjetivamente en el Artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Estos Artículos protegen los ideales de equidad y justicia, pues si la voluntad ha sido manifestada por los contratantes, aunque no se haya entregado el objeto del contrato, este produce provisionalmente sus efectos y da derecho a satisfacer los requisitos de formalidad establecidos por la ley y evita que la sanción vaya más allá del derecho que protege.

4.4 EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y LA SEGURIDAD JURIDICA

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en que se llevan las anotaciones. Por último, -- con el término "registro" se hace referencia a la oficina en donde se efectúan las anotaciones o asientos.

El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica.

La publicidad que se menciona es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. De esa manera es posible conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos en el orden privado que el tráfico jurídico de los inmuebles demanda, por ello crea un organismo encargado de esa función: El Registro Público. Institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda una propiedad y otros derechos reales.

El Registro Público de la Propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones que impone a los bienes el mundo de nuestros días. No es una institución reciente, realmente se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando; hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

El Derecho Civil también regula: los bienes, la posesión, la propiedad y los medios de adquirirla, las modalidades del derecho de propiedad, copropiedad, servidumbres, desmembramientos de la propiedad, sucesiones, obligaciones, fuentes de las obligaciones y sus modalidades transmisiones, efectos, contratos y sus diversas especies, revocación, etc.

Advertido lo anterior, atendiendo a nuestra organización jurídica, la regulación mencionada resultaría ineficaz, si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que en forma sustantiva ha establecido el legislador.

Si bien generalmente todo lo previsto en el Código Civil se sujeta a un procedimiento la verdad es que independientemente de éste, es necesario sujetarse a otro para que los actos alcancen culminación en todos los ordenes. Nos referimos con ello al procedimiento registral a que deben someterse por mandato legal los actos jurídicos.

El procedimiento de Registro Público de la Propiedad es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido forma notarial alcancen publicidad y se obtenga la seguridad jurídica que el acto mismo demanda.

Los actos, formas y formalidades a que aludimos tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el reglamento correspondiente.

No obstante lo afirmado tomando en cuenta la naturaleza de los actos civiles y mercantiles, debido al constante tráfico o movimiento de la propiedad y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone. El Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad con el fin de que el Estado-

a través de esa función otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deben surtir efectos contra terceros.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través de instrumento público a cargo del notario; esto significa que en la función registral dicha seguridad se traduce en la publicidad que adquieren ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello un mejor perfeccionamiento y protección contra terceros quienes de esa manera están en aptitud de conocer los actos registrados.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad tiene un objeto y fines;

El objeto es aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento; es decir el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

Al hablar de fines, con ello me quiero referir a lo que se pretende; es decir al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral.

Los fines del procedimiento son: principales y accesorios.

Los primeros podemos clasificarlos en inmediatos y mediatos.

El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro corres-

ESTA TESTIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

pondiente.

El mediato es la seguridad jurídica que la inscripción del acto reporta.

El fin accesorio del procedimiento registral se traduce en que los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del derecho, así como también todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo a través de la fórmula correspondiente a su registro produce los efectos plenos que otorga la ley.

El procedimiento registral tiene los siguientes caracteres: es público, es parte integrante del derecho civil, es adjetivo, es sustantivo.

Es público porque son disposiciones de ese orden, es decir, normas públicas las que lo regulan. Por otra parte al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

Es adjetivo porque implica un procedimiento encaminado al logro de un fin determinado, para lo cual se organiza la institución, la regula y establece de acuerdo con las formas y formalidades necesarias a que deben someterse los actos jurídicos para su inscripción.

Es sustantivo, esencialmente por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares; o bien privando de derechos, según sea el caso, a quienes no hayan llevado a cabo la inscripción del acto en cuestión.

Como ya lo he mencionado el Derecho notarial y el Derecho registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos -- peculiares, por distintas causas y en diversa forma. El Derecho notarial, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, -- así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada.

El Derecho Civil señala que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley. Se ve que el derecho civil, norma sustantiva que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, -- considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos. Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos regna ciertas formalidades externas, establece que si faltan el contrato puede ser invalidado; pero se ve también que cuando habla de formalidades se refiere a ellas como una cosa ya hecha, habla por ejemplo de "escritura pública", pero no es el Código Civil el que la define.

En México se estimó que este papel le toca al Derecho -- Notarial que es un derecho adjetivo, o sea un medio para mejor -- lograr un fin. El Derecho Notarial puro no estudia el acto jurídico, sino el instrumento público que es el continente del acto jurídico contenido; es decir, que la intervención del notario solamente se limita a complementar los requisitos de validez que nuestra legislación establece para los actos jurídicos. Esto -- quiere decir que el notario como persona investida de fe pública va a dar fe del acto jurídico que ante su presencia es pasado y no interviene como parte del acto mismo, desde luego debe cerciorarse de que el acto jurídico del cual va a dar fe no contraven-

ga las disposiciones legales y las buenas costumbres.

Debo mencionar que el notario como conecedor del derecho, tiene la obligación de escuchar a las partes, interpretar su voluntad, aconsejarlas, preparar y revisar la documentación, redactar el instrumento, explicarlo y autorizarlo siempre desde el marco jurídico establecido en nuestra legislación, y no por esto el notario es parte en el acto jurídico del cual va a dar fe;

El Derecho Registral también sirve al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o "status" cuya naturaleza así lo requiere para la debida seguridad jurídica.

La relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los Derechos Notarial y Registral, es distinta a la interdependencia existente entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica, por eso no pueden ni deben estar completamente separados.-- Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad que va del Derecho Notarial al Derecho Registral que los liga fuertemente.

"En nuestro Derecho Notarial la seguridad descansa en la eficacia del sistema registral, el que a su vez se funda en la autenticidad que garantiza el instrumento notarial, lo cual permite al titular oponer sus derechos frente a todos, y facilita al tercero el conocimiento de la legitimidad del derecho antes de entrar en relación jurídica con el titular, esta situación podemos realmente calificarla de SEGURIDAD JURIDICA." (25).

- (25) El Notario frente a la Asociación Nacional Latino Americana del Libre Comercio, trabajo presentado por el Lic. Roberto Nuñez y Escalante Notario del Distrito Federal.
El Notario Público, revista del Colegio de Notarios del Distrito Federal A.C. 1971, pp. 50 y 51.

C A P I T U L O V

RESPONSABILIDAD NOTARIAL

5. 1 RESPONSABILIDAD CIVIL

El Notario Público frente al honor de esta investido de la fe pública, tiene una gran responsabilidad que se ve fortalecida conforme sus facultades aumentan.

El notario de tipo latino, tiene entre otras obligaciones, la de escuchar a las partes, interpretar su voluntad, aconsejarlas, preparar y revisar la documentación, redactar el instrumento, explicarlo y autorizarlo, para posteriormente reproducirlo e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad. En el incumplimiento, negligencia o ilicitud de las anteriores actividades, el Notario puede incurrir en responsabilidad.

Las responsabilidades en que puede incurrir un Notario, en el ejercicio de sus funciones se clasifican en civil, administrativa, fiscal y penal. A su vez la administrativa, se divide en disciplinaria y en las impuestas por las leyes administrativas. La penal también se divide en del Orden Común y Fiscal.

El esquema que la representa es el siguiente:

RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO	I. Civil	Disciplinaria
	II. Administrativa	De Leyes
	III. Fiscal	Administrativas
	IV. Penal	Orden Común Fiscal

Un solo hecho puede dar lugar a una o varias responsabilidades concurrentes. Por ejemplo en caso de nulidad por vicios en las formalidades de una escritura, se pueda ser responsable-

civil y administrativamente. Si en dicho ejemplo hay también falsedad en la narración de hechos, se puede incurrir simultáneamente en responsabilidad penal.

Con el nacimiento del derecho en Roma y la Codificación del mismo en el año de 529 d.C. y como máximas del comportamiento humano, los juristas romanos establecían: vivir honestamente, dar a cada uno lo suyo, y no causar daños a los demás. La sanción jurídica a la transgresión a la última de estas máximas, traía como consecuencia la obligación de indemnizar.

La doctrina reconoce en la responsabilidad civil los siguientes elementos: la realización de un daño, la culpa y el nexo causal entre ambos. Es necesario primero, que se haya -- realizado un daño material o moral en el sujeto pasivo. Segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de una actuación negligente, descuidada, por la falta de previsión o -- cuidado, o con la intención de dañar; es decir que haya un sujeto culpable. Tercero, que exista una relación de causalidad entre el daño causado y la actuación culpable.

La responsabilidad civil del notario puede ser de origen contractual o extracontractual, dependiendo de la causa -- que lo origine.

No obstante, cual sea la naturaleza jurídica de la responsabilidad del notario, se debe considerar que éste como profesional y técnico del derecho, requiere de suficiente preparación; su ejercicio debe corresponder a esa capacidad que supone su calidad profesional y moral. Por lo tanto, responde -- no solo de la culpa grave y leve, sino también de la levisima.

Los artículos 2117 y 2118 del Código Civil regulan el pago de la responsabilidad civil.

ARTICULO 2117. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2118.- El pago de los gastos judiciales será a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y se hará en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Comprobado el nexo causal entre la abstención, conducta culposa o dolosa y el daño, el notario incurre en responsabilidad y debe pagar daños y perjuicios. La teoría de la responsabilidad regula la culpa y el riesgo. En el caso de la actuación del notario, su responsabilidad se limita a la culpa y no así al riesgo.

Se entiende por daño, el "daño emergente" y por perjuicio, el "lucro cesante". El primero es el restablecimiento patrimonial al estado anterior a la realización de la conducta. El segundo, es el pago de las cantidades que dejó de percibir la víctima.

La cuantificación de los daños y perjuicios se hace incidentalmente una vez que haya sentencia condenatoria.

El Código Civil para el Distrito Federal, define los daños y perjuicios de la siguiente forma:

ARTICULO 2108.- Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

ARTICULO 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

La reparación del daño civil está garantizada por el notario. Para ello la Ley del Notariado lo obliga a otorgar fianza en una compañía debidamente autorizada.(Artículo 28)

IV.- Otorgar fianza de compañía legalmente autorizada a favor del Departamento del Distrito Federal, por el término de un año, por la cantidad que resulte de multiplicar por diez mil el importe del salario mínimo general diario en el Distrito Federal, vigente a la fecha de expedición de la misma. Dicha fianza deberá mantenerse vigente y actualizarse a su vencimiento cada año, modificándose en la misma forma en que se haya modificado a esa fecha el citado salario mínimo.

La garantía notarial se aplica entre otros, al pago de la indemnización derivada de la responsabilidad civil.

ARTICULO 29.- El monto de la fianza a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, se aplicará de la siguiente manera:

II.- En el orden determinado por la autoridad judicial, cuando se deba cubrir a un particular el monto fijado en sentencia firme condenatoria por responsabilidad civil en contra de un notario.

Para tal efecto se deberá exhibir copia certificada de la sentencia mencionada en la oficina que corresponda a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.

La responsabilidad civil en que incurre un notario, nace de la abstención o actuación ilícita, culposa o dolosa que dé lugar a uno de los siguientes supuestos:

1. Por causar daños y perjuicios al abstenerse, sin causa justa, de autenticar por medio de un instrumento público un hecho o un acto jurídico.

2. Por provocar daños y perjuicios en virtud de una actuación notarial morosa, negligente o falta de técnica notarial.

3. Por causar daños y perjuicios por la declaración judicial de nulidad o inexistencia de un acta o escritura pública.

4. Por originar daños y perjuicios al no inscribir o inscribir tardíamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una escritura pública o acta que sean inscribibles, cuando hayan recibido de su cliente para tal efecto, los gastos y honorarios.

5. Por daño material y moral causado a la víctima o a su familia en la comisión de un delito.

5.2 RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

El notario es responsable ante el Departamento del Distrito Federal de que la prestación del servicio en la notaría a su cargo, sea conforme a las disposiciones de la Ley del Notariado y sus Reglamentos (Artículo 6º).

El notario incurre en responsabilidad administrativa, cuando se dan los supuestos que la ley determina:

ARTICULO 125.- El notario incurrirá en responsabilidad administrativa por cualquier violación a esta ley, a sus reglamentos o a otras leyes, siempre que se cause algún perjuicio al particular que haya solicitado el servicio del notario. Las sanciones correspondientes se impondrán por el Departamento del Distrito Federal, según la gravedad y demás circunstancias que concurran en el caso de que se trate.

La fianza que otorga el notario sirve en primer lugar para garantizar la responsabilidad administrativa del notario.

ARTICULO 29.- El monto de la fianza a que se refiere la fracción IV del Artículo anterior, se aplicará de la siguiente manera:

I. Por la cantidad que corresponda y en forma preferente, al pago de multas u otras responsabilidades administrativas cuando, ante la negativa del notario, se debe hacer el pago forzoso a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, u otras dependencias fiscales;

Determinada la responsabilidad del notario, procede imponerle una sanción.

La imposición de las sanciones administrativas al notario se hace por el Departamento del Distrito Federal (Artículo 125); según la gravedad y demás circunstancias que concurren en el caso de que se trate.

Las sanciones que se imponen al notario derivadas del incumplimiento de la Ley del Notariado son:

1. Amonestación por escrito
2. Multa de uno a diez meses de salario mínimo general para el Distrito Federal.
3. Suspensión del cargo hasta por un año.
4. Separación definitiva.

El artículo 126 de la Ley del Notariado, determina expresamente que violaciones dan origen a cada una de estas sanciones.

Los medios de defensa administrativa con que cuenta el notario en contra de las resoluciones emitidas por el Director General Jurídico y de Estudios legislativos, es el recurso de in conformidad, y cuando se trate de resoluciones emitidas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, procederá el recurso de revocación.

ARTICULO 128.- Contra las resoluciones emitidas por el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos que impongan una sanción, procederá, el recurso de in conformidad que deberá interponerse, por escrito ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la resolución recurrida.

ARTICULO 132.- Contra las resoluciones que dicte el Jefe del Departamento del Distrito Federal, procederá el recurso de revocación, ante él mismo, y que se substanciará en la forma y términos que para el recurso de in conformidad establece el presente ordenamiento.

5.3 RESPONSABILIDAD FISCAL

El sistema de responsabilidad que gira alrededor del notario en la realización de su función, es lo que da garantía y seguridad jurídica en la adquisición de un derecho real sobre un bien inmueble.

En México sin ser un empleado del fisco y sin recibir remuneración de éste, le es un eficaz colaborador en la aplicación de las Leyes del Impuesto al Valor Agregado, Sobre la Renta, Sobre Adquisición de Inmuebles, Hacienda del Departamento del Dis-

trito Federal y de otras entidades federativas, especialmente cuando se hace constar en un instrumento público la adquisición de un bien inmueble.

La actividad fiscal del notario tiene doble carácter: liquidador y enterador de impuestos.

Como liquidador, tiene la obligación de cuantificar, dentro del plazo a que se refiere cada ley, y en las formas oficiales, la cantidad en dinero que por concepto de impuestos hay que pagar. Aún en el caso de que la operación esté exenta, existe el deber de llenar estas formas y presentarlas.

Como enterador de impuestos, realiza el pago cuando ha sido debidamente expensado por sus clientes, de no ser así, no autoriza la escritura en forma definitiva.

La falta de cumplimiento puntual de estas obligaciones a cargo del notario, trae como consecuencia la responsabilidad fiscal consisten en el pago de multas y recargos.

Las obligaciones fiscales que tiene el notario, han propiciado que el legislador establezca en las Leyes del Notariado, dos tipos de autorizaciones, preventiva y definitiva. La preventiva se da cuando los otorgantes han firmado el instrumento y el notario asienta la razón "ante mf", su firma y su sello. A partir de ese momento se genera el crédito fiscal, la escritura tiene pleno valor probatorio, la obligación entre las partes ha nacido y los derechos se han transmitido. La falta de pago de los impuestos no impide que produzca sus efectos la escritura.

Sin embargo de acuerdo con el artículo 69 de la Ley del Notariado, no se podrá autorizar definitivamente, hasta que se

haya justificado que se han cumplido todos los requisitos fiscales y administrativos. Satisfechos éstos, el notario asienta la razón de autorización definitiva y estampa su firma y su sello. Si autoriza definitivamente la escritura sin que se hayan pagado los impuestos, incurre en responsabilidad disciplinaria más no fiscal, como sucedía en el abrogado Código Fiscal de la Federación.

Los ordenamientos fiscales que debe cumplir en el desempeño de su función son de naturaleza federal, estatal y municipal. Los más importantes son: El Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y, Leyes de Hacienda del Distrito Federal y de los Estados de la República.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

En diciembre de 1981, el Congreso de la Unión aprobó un nuevo Código Fiscal de la Federación. Este Código, no establece responsabilidad solidaria del notario, cuando autoriza definitivamente un instrumento como lo hacía el de 1967 que en su artículo 14 establecía:

"Son responsables solidariamente:

IX. Los funcionarios públicos y notarios que autoricen algún acto jurídico o den trámite a algún documento, si no se cercioran de que se han cubierto los impuestos o derechos respectivos, o no den cumplimiento a las disposiciones correspondientes que regulan el pago del gravamen."

A diferencia del Artículo 26 del Código actual que dice:

"Son responsables solidarios con los contribuyentes:

I. Los retenedores y las personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes hasta por el monto de dichas contribuciones.

II. Personas obligadas a efectuar pagos provisionales por cuenta de contribuyentes;

III. Liquidadores y Síndicos;

IV. Adquirentes de negociaciones;

V. Representantes de residentes en el extranjero;

VI. Quienes ejerzan la patria potestad o la tutela;

VII. Legatarios y Donatarios;

VIII. Por la voluntad propia y,

IX. Terceros que otorguen garantías".

Como se dijo con anterioridad, el notario no es retenedor de impuestos sino única y exclusivamente liquidador. Ahora bien, sin constituir una obligación para el notario, sus clientes le dan las expensas necesarias para enterarlos, los pagará, de no ser así, el notario no puede autorizar definitivamente la escritura por disposición expresa de la Ley del Notariado.

Tampoco se encuentra el notario incluido en las demás fracciones del mencionado artículo.

En relación con el Registro Federal de Contribuyentes, - el Artículo 27 del Código Fiscal de la Federación en su párrafo tercero establece:

"Los fedatarios públicos exigirán a los otorgantes de las escrituras públicas en que se haga constar actas constitutivas, de fusión o de liquidación, de personas morales, que com prueben dentro del mes siguiente a la firma que han presentado solicitud, o aviso de liquidación o de cancelación, según sea caso, - en el registro federal de contribuyentes, de la persona moral de que se trate, debiendo asentar en su protocolo la fecha de su presen tación; en caso contrario, el fedatario deberá informar de dicha omisión a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dentro del mes siguiente a la autorización de la escritura".

Esta disposición establece dos supuestos: 1. que los interesados acrediten al notario dentro del mes siguiente a la firma de actas constitutivas de fusión o liquidación, haber presentado su solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, o aviso de liquidación o cancelación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 2. al transcurrir el plazo mencionado y en caso de omisión de los interesados el notario deberá denunciar dicho hecho a la mencionada Secretaría.

La responsabilidad en que incurre un notario por el incumplimiento de esta obligación la establecen los artículos 79 - fracción V y 80 fracción IV que dicen:

ARTICULO 79.- Son infracciones relacionadas con el registro federal de contribuyentes las siguientes:

V. Autorizar actas constitutivas de fusión o liquidación de personas morales sin cumplir lo dispuesto por el Artículo 27 de este Código.

ARTICULO 80.- A quien cometa las infracciones relacionadas con el registro federal de contribuyentes a que se refiere el artículo 79 se impondrán las siguientes multas:

IV. De 30,000.00 para la establecida en la fracción V.

Por ser el notario público el asesor de las partes y redactor en la celebración de actos y contratos, una de las infracciones en las que pudiera incurrir, es la establecida en el artículo 89 fracción I, que dispone:

ARTICULO 89.- Son cuya responsabilidad recae sobre terceros las siguientes:

I. Asesorar o aconsejar a los contribuyentes para omitir el pago de una contribución.

La pena en que incurre consiste en una multa que va de \$ 10,000.00 a \$ 100,000.00 (Artículo 90 fracción I).

Además el notario en su carácter de liquidador, incurre en responsabilidad de pago de multas y recargos en casos de que el impuesto no sea pagado de acuerdo con la redacción del artículo 73 fracción II segundo párrafo que establece:

"Siempre que se omita el pago de una contribución cuya determinación corresponda a los funcionarios o empleados públicos o corredores titulados, los accesorios serán a cargo exclusivamente de ellos y los contribuyentes solo quedarán obligados a pagar las contribuciones omitidas. Si la infracción se comete por inexactitud o falsedad de los datos proporcionados por los contribuyentes a quien determinó las contribuciones, los accesorios serán a cargo de los contribuyentes".

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978, por reforma de 31 de diciembre de 1979, antes de que entrara en vigor, el artículo 33 se adicionó con un segundo párrafo que establece como obligación del notario, liquidar bajo su responsabilidad el impuesto causado por la enajenación de construcciones no destinadas a casa-habitación, y en caso de ser expensado enterar el impuesto en la Oficina Federal de Hacienda correspondiente.

ARTICULO 33.- (segundo párrafo)

Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularan el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes -

a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina que corresponda a su domicilio.

En caso de que el enajenante sea considerado fiscalmente como empresa sujeta al impuesto al ingreso global de las empresas, en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no existe por parte del notario la obligación de liquidar y enterar el impuesto causado.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Entro en vigor el 31 de diciembre de 1981, abrogó la de 30 de diciembre de 1964. Establece en su Artículo 103 párrafo segundo la siguiente obligación para el notario:

ARTICULO 103. (segundo párrafo)

"En operaciones consignadas en escritura pública el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública ni se trate de los casos de retención a que se refiere el siguiente párrafo, el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha de enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones aunque no haya pago provisional que enterar".

De acuerdo con la ley, el notario, en materia de enajeneación de inmuebles por personas físicas, tiene las siguientes obligaciones: 1. Liquidar el ingreso gravable (Artículo 103), o sea, cuantificarlo en pesos y 2. Hacer el pago provisional (Artículo 103). Si el notario ha sido expensado por su cliente para tal efecto, debe enterar el impuesto en la Oficina Federal de Hacienda que corresponda a su domicilio. No tiene la obligación, cuando se trate de personas morales, excepto las señaladas en el artículo 70.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

Esta Ley entró en vigor el primero de enero de 1980, abrogó la Ley General del timbre de 24 de diciembre de 1975. Grava la adquisición de bienes inmuebles y no así el documento como lo hacía la Ley del Timbre.

Esta Ley quedó suspendida en el Distrito Federal y en algunos Estados de la República que celebraron convenio de coordinación con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Pero en aquellos casos que no celebraron convenio de coordinación sigue vigente esta Ley, por lo tanto la obligación del notario de liquidar el impuesto.

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

Para la actividad notarial, la parte más importante de esta ley es el capítulo correspondiente al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles que sustituyó al de traslación de dominio -- al coordinarse con la federación.

Por un lado se establece la obligación de los notarios -- de obtener del Departamento del Distrito Federal, una constancia

de no adeudo. Esta se refiere al informe que proporciona la Tesorería del estado fiscal en que se encuentra la finca objeto de la operación y que tiene doble propósito : 1. Aprovechar la operación notarial para que los impuestos y derechos que gravan la finca queden al corriente; y, 2. Por ser el impuesto predial un impuesto objetivo, no se transmita la deuda fiscal al adquirente de la finca.

5.4 RESPONSABILIDAD PENAL.

El notario está sujeto a las penas corporales y económicas que establece el Código Penal para el Distrito Federal, pues no goza de ningún fuero especial, ni tratamiento distinto al común de los ciudadanos en virtud de su función.

La aplicación de las sanciones penales al notario es independiente a las sanciones administrativas que procedan, como lo señala el Artículo 126 primer párrafo de la Ley del Notariado.

ARTICULO 126.- El notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes:...

En cuanto a los delitos susceptibles de cometer por el notario en el ejercicio de su función, los podemos dividir para su tratamiento en dos: 1. Los delitos del orden común y 2. Los delitos fiscales.

1.- Delitos del orden común:

A) Revelación de Secretos; que se encuentra regulado -- por los Artículos 210 y 211 del Código Penal. Señalaremos como-

excluyente de la responsabilidad del notario lo establecido por el Artículo 31 de la Ley del Notariado.

ARTICULO 210.- Se aplicará multa de cinco a cincuenta pesos o prisión de dos meses a un año al que sin justa causa, con perjuicio de alguien y sin consentimiento del que pueda resultar perjudicado revele algún secreto o comunicación reservada que conoce o ha recibido con motivo de su empleo, cargo o puesto.

ARTICULO 211.- La sanción será de uno a cinco años, multa de cincuenta a quinientos pesos y suspensión de profesión, en su caso de dos meses a un año, cuando la revelación punible sea hecha por persona que preste servicios profesionales o técnicos o por funcionario o empleado público, o cuando el secreto revelado o publicado sea de carácter industrial.

ARTICULO 31.- Los notarios, en el ejercicio de su profesión, deben guardar reserva sobre lo pasado ante ellos y están sujetos a las disposiciones del Código Penal sobre secreto profesional, salvo los informes obligatorios que deben rendir con sujeción a las leyes respectivas y de los actos que deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de los cuales podrán enterarse las personas que no hubiesen intervenido en ellos y siempre que a juicio del notario tengan algún interés legítimo en el asunto y que no se haya efectuado la inscripción respectiva.

B) Falsificación de o en Documento Público; el delito de falsificación de documentos, que es un delito de simple conducta, puede llevar a la comisión de un delito de resultado cuando con el documento falsificado se provoque un daño pecuniario a otra persona, o sea se cometa el delito de fraude..

Este delito se encuentra tipificado en los artículos - 243, 244, 245 y 246 fracción II del Código Penal para el Distrito Federal.

ARTICULO 243.- El delito de falsificación de documentos públicos o privados se castigará con prisión de seis meses a tres años y multa de cincuenta mil pesos.

ARTICULO 246.- También incurrirá en la pena señalada en el artículo 243:

II. El notario y cualquier otro funcionario público que en ejercicio de sus funciones, - expida un certificado de hechos que no sean ciertos o dé fe de lo que no conste en autos registros, protocolos o documentos.

C) Fraude por Simulación de un Contrato o Acto Jurídico: la penalidad que a estos delitos se atribuye, se encuentra establecida en los artículos 386 y 387.

ARTICULO 386.- Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del --- error en que éste se haya se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido.

El delito de fraude se castigará con las penas siguientes:

I. Con prisión de tres días a seis meses y multa de tres a diez veces el salario, cuando el valor de lo defraudado no exceda de esta última cantidad:

II. Con prisión de seis meses a tres años y multa de diez a cien veces el salario cuando lo defraudado excediera de diez pero no de quinientas veces el salario:

III. Con prisión de tres a doce años y multas hasta de ciento veinte veces el salario, si el valor de lo defraudado fuere mayor de quinientas veces el salario.

ARTICULO 387.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:

X. Al que simulare un contrato, un acto o escrito judicial, con perjuicio de otro o para obtener cualquier beneficio indebido.

Se presumirá simulado el juicio que se siga en contra de un depositario judicial, cuando en virtud de tal juicio, acción, acto o escrito judicial resulte el secuestro de una cosa --- embargada o depositada con anterioridad, cualquiera que sea la persona contra la cual se siga la acción o juicio.

D) Abuso de Confianza; La disposición indebida del dinero:

dado por un cliente al notario o sea el destinar las cantidades otorgadas para fines o usos privados del notario (disposición del dinero dado por el cliente para el pago de impuestos o derechos), configura el delito de abuso de confianza, tipificado en el artículo 382 del Código Penal, que establece:

ARTICULO 382.- Al que, con perjuicio de alguien, disponga para sí o para otro, de cualquier cosa ajena mueble de la que se la haya transmitido la tenencia y no el dominio, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces el salario, cuando el monto del abuso no exceda de 200 veces el salario. Si excede de esta cantidad pero no de dos mil, la prisión será de uno a seis años y multas de 100 hasta 180 veces el salario.

Si el monto es mayor de 2000 veces el salario - la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 veces el salario.

2.- Delitos Fiscales:

En las leyes fiscales federales y locales se establecen los delitos fiscales en los que puede incurrir el notario. Como característica propia de los delitos fiscales, encontramos a diferencia de los establecidos en el Código Penal:

a) Que siempre deben ser dolosos y nunca culposos, o sea, que no existe delito fiscal cuando la conducta sea imprudencial.

b) La pena de los delitos fiscales no incluye la reparación del daño.

c) En los delitos fiscales la pena establecida en las -- leyes coexiste independientemente de la pena administrativa, o -- sea, que puede haber sanción administrativa, además de la fiscal, como es el caso de la destitución del cargo de notario.

d) En las sanciones de los delitos fiscales no hay nin -- gún interés por la readaptación del delincuente ni es motivo de -- agravante la reincidencia.

En el Código Fiscal de la Federación encontramos que el -- notario puede incurrir en delitos fiscales si se encuadra dentro de supuestos que establecen los artículos 95, 96 fracción II, -- 108, 109 fracción II y 110 fracción II.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- Puedo decir que históricamente la función notarial ha sido de suma importancia dentro de nuestro país, aunque debo señalar que en un principio no fue aplicada como lo es en la actualidad, ya que esta institución que es el notario, fue transformándose con el transcurso del tiempo y de acuerdo con la situación jurídico social que existió en el mundo y principalmente en nuestro país. Así tenemos que en sus inicios eran los españoles los que ejercían esta función, y más tarde, con el movimiento de Independencia en 1810 y la Revolución en 1916, se fueron creando formas nuevas y sistemas jurídicos que cambiaron la antigua estructura notarial, dando paso así, a nuevas legislaciones que regularon y sancionaron esta función, siempre buscando un beneficio social y separándola de otras funciones encomendadas al Poder Judicial.

SEGUNDA.- Es bien cierto que existen muchos y muy variados conceptos acerca del notario público. Independientemente de lo que ya se ha escrito acerca de esta persona, quiero señalar desde mi muy particular punto de vista lo que considero como concepto más formalista de notario: Este es una persona social, cultural, y jurídicamente capacitado, que ha obtenido la patente para el ejercicio de la función fedataria, que ha sido delegada a través del Poder Ejecutivo con el objeto de proporcionar seguridad jurídica a las personas que intervienen en la realización de un acto jurídico o contrato, y que al actuar en su protocolo, con su sola firma y sello le ha dado la validez y legalidad a dicho acto jurídico, misma que es sancionada por nuestro ordenamiento jurídico.

TERCERA.- La seguridad jurídica que este funcionario otorga, se ve reflejada cuando el instrumento notarial es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que surta sus efectos jurídicos plenamente frente a terceros.

CUARTA.- El instrumento notarial, o mejor conocido como escritura pública o testimonio, es una copia fiel y exacta de su original que es el que se encuentra asentado en el protocolo y -- que el notario cuida celosamente.

QUINTA.- El testimonio sirve como prueba documental en asuntos de caracter judicial, y en aquellos actos que no necesariamente son inscribibles, sirve como constancia de que fue pasado ante la fe del notario un acto jurídico.

SEXTA.- Al hablar de la función notarial y su relación con los actos jurídicos, parecería redundante hablar de actos jurídicos, ya que se sobreentiende que el Derecho Notarial sanciona actos jurídicos; pero es importante descubrir en que momento exactamente se interrelaciona precisamente esta función con los actos jurídicos, así tenemos que como nuestra Ley del Notariado lo indica al señalar que el notario va a autenticar y dar "forma", es -- aquí, en donde entra en contacto la función notarial con los actos jurídicos, ya que los actos seran sancionados por el notario al dar fe, nacen fuera de la notaria y las partes simplemente acuden al notario para darle la forma legal que establece la ley. En otras palabras, el notario no es parte del acto que es pasado ante su fe, sino un tercero que investido de fe pública va a autenticar y dar forma a los actos jurídicos que son pasados ante su fe; pero esta actuación se va a dar siempre y cuando las partes -- la soliciten, es decir, el notario actuara a petición de parte.

SEPTIMA.- El notario debe cuidar siempre que los actos que le son pasados ante su fe, sean formulados conforme a derecho y a las buenas costumbres, es decir que los actos no se encuentren afectados de alguna invalidez.

OCTAVA.- El notario debe tener especial cuidado al contratar al personal bajo sus ordenes, para que cumplan eficientemente su función como auxiliares de el; siempre apegados a los más estrictos principios de etica, moral, responsabilidad y conforme a derecho, ya que en caso contrario el responsable por la falta de algunos de estos conceptos, siempre sera el notario, y puede traer consecuencias para el, tales como: multas, suspensiones y hasta la perdida de la patente para el ejercicio de la función notarial.

NOVENA.- El notario también responde por todos aquellos actos en que dio fe, y que se encuentren afectados de alguna invalidez.

DECIMA.- En materia civil el notario es responsable por los daños y perjuicios que cause en el incumplimiento de su función.

DECIMA PRIMERA.- Desde el punto de vista del Derecho Penal el notario respondera por los delitos en que incurra en el ejercicio de su función, tales como el fraude, simulación de contrato, abuso de confianza, etc.

DECIMA SEGUNDA.- El notario puede incurrir en delitos del orden fiscal como los siguientes: evasión fiscal y fraude fiscal.

DECIMA TERCERA.- Sin embargo debo mencionar que gran parte de la población del país, desconoce la verdadera importancia de la función notarial.

B I B L I O G R A F I A

- Bañuelos Sanchez Froylan, Derecho Notarial, México Cardenas Editor 1984.
- Bejarano Sanchez Manuel, Obligaciones Civiles, México Ediciones Harla 1985.
- Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, México Editorial Porrúa 1978.
- Colín Sanchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, México Editorial Porrúa 1972.
- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas Tomos I y IV, México U.N.A.M. 1980.
- García Maynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho. México Editorial Porrúa 1982.
- Galindo Garfías Ignacio, Derecho Civil, México Editorial Porrúa 1987.
- Garzon Muñoz Pablo y Morato R. José Eduardo, Notariado y Registro, Bogota Colombia Editorial Temis 1960.
- Gutierrez y Gonzalez Ernesto, Derecho de las Obligaciones, México Editorial Cajica 1980.
- Lomeli Cerezo Margarita, Derecho Fiscal Represivo, México Editorial Porrúa 1979.
- I. Neri Argentino, Tratado Teórico y Practico de Derecho Notarial, Volumenes I y II, Argentina Ediciones de Palma 1980.
- Perez Fernandez del Castillo Bernardo, Derecho Notarial, México Editorial Porrúa 1983.
- Quintanilla García Miguel Angel, Derecho de las Obligaciones, México Cardenas Editor 1983.
- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, México Editorial Porrúa 1981.

L E G I S L A C I O N

- Código Civil para el Distrito Federal
- Código Fiscal de la Federación
- Código Penal para el Distrito Federal
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del Notariado para el Distrito Federal
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal