



675  
28

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA  
SECRETARIA DE CULTURA Y FOLCLORE  
SECRETARIA DE ECONOMIA  
SECRETARIA DE ENERGIA Y ENERGIA  
SECRETARIA DE GOBIERNO FEDERAL  
SECRETARIA DE JUSTICIA Y FERIA  
SECRETARIA DE LA SALUD  
SECRETARIA DE PLANEACION ECONOMICA  
SECRETARIA DE PROMOCION SOCIAL  
SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL  
SECRETARIA DE TURISMO Y CULTURA

LA PRELACION REGISTRAL COMO BASE DE LA  
SEGURIDAD JURIDICA

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
JOSE DE LA PAZ RENDON DE LA HOZ



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.

C O N T E N I D O .

INTRODUCCION.

C A P I T U L O I

A N T E C E D E N T E S .

- a).- El Notario en la antigüedad
- b).- Hebreos
- c).- Asirios
- d).- Egipcios
- e).- Griegos
- f).- Romanos
- g).- Edad Media
- h).- España

C A P I T U L O II

FORMACION DEL INSTRUMENTO PUBLICO.

- a).- Notario
- b).- Documento

- b.1.- Protocolo
- b.2.- Idioma
- b.3.- Grafía
- b.4.- Orden Cronológico
- b.5.- Apéndice
- b.6.- Testimonio
- b.7.- Archivo
- b.8.- Índice
- c).- Otorgantes
- d).- Actos o Hechos Jurídicos
  - d.1.- Comparecencia
  - d.2.- Antecedentes
  - d.3.- Clausulado
  - d.4.- Otorgamiento
  - d.5.- Autorización

### C A P I T U L O    I I I

#### FE PUBLICA

- a).- Introducción
- b).- Definiciones
- c).- Concepción Doctrinal de Fe Pública

- d.1.- Fe Pública Administrativa
- d.2.- Fe Pública Jurídica
- d.3.- Fe Pública Legislativa
- d.4.- Fe Pública Notarial

#### C A P I T U L O    I V

### LA PRELACION REGISTRAL COMO BASE DE LA SEGURIDAD JURIDICA.

- I.- Importancia
- II.- Problemas de la Prioridad
- III.- Disposiciones Legales que regulan la Prioridad
- IV.- El Aviso Preventivo Notarial
- V.- La Prioridad y el Tercero Registral.
- VI.- La Regulación de la Prioridad
- VII.- La Prioridad y la Publicidad Formal
- VIII.- El Proyecto para la Anticipación de la Prioridad
- IX.- El Proyecto de Anticipación de la Prioridad, en las Reformas al Registro Público de la Prioridad del Distrito Federal.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

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

La importancia jurídica del notariado, esta enfocado a dejar bien sentado que la Prelación Registral es de suma necesidad, para legitimar todos los actos que requieren fe pública. Son hechos jurídicos que necesitan de la presencia de un notario, funcionario que está investido de autoridad legal por el Poder Público, para llevar a cabo actos de clasificación de fe pública, tanto administrativa, como jurídica, legislativa y notarial.

El Notario Público está considerado en la organización política como un elemento necesario y de gran valor jurídico para que de valor legal a los actos de toda índole que se realicen en el seno de la sociedad. Su presencia es demandada para testimoniar la fe pública en todos los actos o hechos jurídicos y de ahí nace la gran importancia, la prelación o registro preferente que hace un notario público, dando fe pública, ya que él es un funcionario público que da fe en documento, de la exactitud y autenticidad de hechos y declaraciones extrajudiciales.

al "EL NOTARIO EN LA ANTIGÜEDAD".

Los orígenes del Notario han sido problema para apreciar los, en cuanto a que los datos históricos que tenemos sobre -- esta institución, no nos hablan de su pasado, sino que simple-- mente nos entregan la institución ya desarrollada, con normas creadas, algunas de las cuales eran muy adelantadas. Sin em-- bargo, dejándonos llevar por la imaginación y la razón, pode-- mos considerar que el Notario nació posteriormente a la escri-- tura y cuando las relaciones comerciales se desarrollaron, hi-- cieron imposible que las obligaciones que se contraían, se -- dejaran a la buena fe de los contratantes.

Seguramente hubo una evolución que empezó bajo la forma -- primitiva del juramento que prestaba el interesado y con ello daban por cierto lo que aceverara, posteriormente, por lo ru-- dimentario y poco seguro de esta forma, se recurrió a terce--- ras personas, quienes tenían que atestiguar de los actos en -- que habían participado, pero esto, aunque mejor que lo ante--- rior, traía aparejadas graves complicaciones, puesto que, su-- poniendo que los testigos fueren de buena fe, podrían ser de -- mala memoria o aún, fallecer con anterioridad al acto en que -- se tuviera necesidad de que rindieran su testimonio. Pero, la seguridad buscada encontró la fórmula deseada, con la escritu-

ra, puesto que, cualquier tipo de convención o acto encontraría la permanencia que les daría seguridad y por lo tanto una mayor posibilidad de desarrollo.

Es en este momento histórico donde aparecen en las distintas y tan variadas civilizaciones los personajes, que aunque de diferente nombre, (puesto que lo tenían de acuerdo con las civilizaciones a que pertenecían) vinieron a resolver problemas imperiosos en los que urgía su presencia. "Scribas", "Singraphos", "Tabeliones" o "Amanuences" etc.

Poco a poco la trascendencia que tuvo la función que desempeñaron, hizo en ellos, como exigencia, la probidad y discreción a tal grado, que se sancionaba fuertemente a los que carecieran de estas cualidades; aunado a esto, le fueron reconocidos importantes privilegios que los llevó a estar por lo general dentro de las clases más importantes de su época.

Y es así es como evolutivamente se logró la regulación jurídica de su intervención por parte del Estado.

## HEBREOS

Las fuentes históricas que tenemos de los Hebreos nos hablan de los "Scribae", quienes eran los Notarios, y quienes pa--



rece ser, estaban divididos en varias categorías, casi todos -- ellos en la clase sacerdotal y así existían los "Scribae Regis" (los scribas del rey) quienes eran los más importantes personajes del reino, ya que además daban fé de los actos ejecutados -- por el rey, omitían leyes o hacían justicia, así como aconsejaban al rey.

En segundo lugar se encontraban los "Scribas Templis" o -- del templo, quienes estaban encargados de dar fé de los actos -- y ritos del culto.

En tercer lugar los "Scribas Populis" o del pueblo, de --- quienes se dice que eran simples redactores de contratos privados.

## ASIRIOS

Entre los Asirios, la institución notarial fué de grandes -- relieves, Tenemos noticias, gracias a las investigaciones que -- culminaron con el descubrimiento en el Palacio de Azur Benihadal, por parte de los ingleses, de una gran biblioteca que data del -- siglo séptimo Antes de Cristo, conservándose en ella una gran cantidad de tablillas de arcilla, que contienen los documentos notariales. Siendo estos documentos tan importantes, que hay autores que los citan como orígenes de varios contratos como el de arren-

damiento o anticresis. Y es posible, que desde entonces se les encomendaban, tanto la redacción correcta de los contratos, como su adecuación a los principales y con reglas de Derecho.

### E G I P T O

Mientras más se ahonda sobre la Egiptología, más importancia e influencia demuestra haber tenido la civilización egip--cia en la antigüedad, pues está demostrado que fué de ésta, donde se copiaron algunas instituciones que después florecieron en Grecia y con posterioridad en el Imperio Romano, quien nos lo -  
dió a conocer a través de sus codificaciones.

"De esas instituciones fué el notario, que era conocido - con el nombre de "Scribae", el cual era ejercido exclusivamen--te por los sacerdotes, quienes lo rodearon de formas sacramen--tales y ritos para su ejecución." (1)

En opinión del profesor Seidl "La diplomática de los Egip--cios arranca del documento en papiro, y ésta por tanto ya por - el material, más cerca del documento en papiro del período He

---

(1) Jiménez Arnau: Introducción al Derecho Notarial. Pág. 8

lénico-Romano posterior y de nuestro documento actual, en papel, que el ladrillo de los Babilonios o la tabla encerada de los Romanos. Egipto nos muestra, pues, lo más antiguo de nuestra historia de la forma de documentos. En la época más antigua entre los negocios de Derecho Privado, vemos un documento garantizado por un sello oficial pero garantizado frente a añadidas o falseamientos posteriores por la observancia de un rígido formulario y la firma del Notario "SIC" y de los testigos; y en los últimos siglos, por lo menos, los archivos constituían otra protección más contra aquellas alteraciones.

#### G R E C I A

"En Grecia se les llamaba "Singraphos" y "Apographos" usualmente. Algunos investigadores señalan que eran llamados de acuerdo con sus funciones (Mnemon, Pro-mnemon, Sinpromnemon y Hiernomnemon), siendo el más importante de todos estos el primero, puesto que era el encargado de formalizar y registrar -- los tratados públicos y las convenciones y contratos privados."

(2)

#### R O M A

Sobre Roma se señala que sus leyes encomendaban actos no--

(2) Jiménez Arnau. Op. Cit; Pág. 28

tariales a multitud de personas. Los investigados hablan del "Tabello", "Tabularios", "Notarius", "Amanuensis". "Argentarios" y muchos más con lo que se demuestra que la función estaba dispersa. A través del "Tabullarius" y del "Tabello" se llega a la figura del Notario distinguiéndose de los nuestros en que la solemnidad de los actos no es el resultado del instrumento, sino de la práctica ritual.

"TABULARIS"

Este precedió al "Tabello" y desempeñan funciones oficiales del censo, así como era a quien se le encomendaba la redacción, guarda y custodia de los testamentos, contratos, etc..

"TABELLIONIS"

Estos eran funcionarios privados que se dedicaban a redactar y conservar testamentos e instrumentos en especial los "Instrumenti" de los contratos literales. Se nos presentan como el antecedente que en su evolución reunirá las funciones de verdadero Notario dentro de Roma.

"NOTARIIS O NOTARIUS"

Se supone que debía su nombre a que eran las personas en

cargadas de tomar razón por medio de notas o minutas de los actos en que intervenían; estos estaban supeditados a la persona a cuyo servicio se encontraba. Por lo general esta función la realizaban los esclavos.

"SCRIBAES"

Estos también tenían un cargo público y daban fe exclusivamente a los actos oficiales. Eran escritos en escritura y por lo tanto tenían como función la de escribir los decretos, redactar las sentencias, arreglar y llevar las cuentas del Estado y custodiar los archivos y documentos. Este cargo era exclusivo de los ciudadanos que gozaban de grandes privilegios.

"ACTUARIJ"

Eran los ayudantes de los Magistrados y Jueces y sus funciones eran las de redactar los decretos, los fallos o sentencias.

"ARGENTARIJ"

Eran los que se encargaban de dar fe de los contratos o -

negociaciones en que mediaba dinero.

"CHARTULARII"

"Estos oficiales públicos tenían el importante cargo de guardar y custodiar los instrumentos públicos." (3)

A través de las novelas de Justiniano, "Puede encontrarse una organización completa sobre el modo de ser, no sólo -- de los tabeliones, sino de los que pudieran denominarse La -- Corporación del Tabelionado y los requisitos a que se subordinaba su intervención en la vida jurídica de aquel entonces".

(4)

EDAD MEDIA

Señalan algunos autores que existía una tendencia en todos los países Europeos encaminada a reforzar en todos los -- escribanos su papel de fedatarios, aunque no es posible hasta el momento precisar la historia del notariado en ésta época

---

(3) Azpeitia, Esteban, Derecho Notarial Extranjero. Pág. 14 --

(4) Idem. Pág. 13

ca. Indiscutiblemente fué cada vez más prestigiado el "Instrumentum" extendido y suscrito por el Notario, puesto que apareció en el Siglo XIII el Notario como representante de la fé pública.

La labor que como precursor llevó a cabo Irnerio, quien a fines del Siglo XI escribe su *Formularium Tabelliorum* y junto con Ramier de Perurgia, autor de la "Ara Notarie", se llega a la figura de Rolandino Rodolfo, quien fué el más alto exponente de la escuela de Bolonia, Notario en Bolonia y profesor que daba lecciones públicas de notaría.

Las obras de Rolandino tuvieron mucha difusión en toda Europa lo que hizo posible su influencia en todos lados.

Se le ha considerado como "La figura más grande que ha existido en el notariado".

Las obras de Rolandino fueron las siguientes:

1. "Suma Artis Notarie", llamada *Summa Aurea*, *Diadema*, *Summa Rolandina* o *Summa Orlandina*, que estaba dividida en tres partes que eran: Contratos, testamentos y juicios. Se supone que tuvo como propósito el corregir y mejorar las fórmulas notariales que hasta ese entonces usaban.

2. "Aurora", llamada así ya que contiene los comentarios a la suma.
  
3. "El tactus notalarus", es un estudio introductivo a la ciencia notarial en la que aparte del Derecho Notarial Formal hay un estudio de los aspectos más importantes del derecho sustantivo de interés al Notario, especialmente los contratos.
  
4. "Flos testamentorum" ó "Flos ultimarum voluntatem".  
Que habla sobre la sucesión testamentaria.
  
5. "De officio tabellinatus en Villi vel castris", "es la que se ha considerado como de menor valor científico, debido a que está formada por una serie de lecciones prácticas y consejos a los Notarios rurales de entonces". (5)

Para resumir el desenvolvimiento que tuvo este período - citamos a Azpeitia quien dice: "En Italia la legislación notarial logró extraordinaria importancia en los diferentes Estados, alcanzando su máximo desarrollo en el Piamonte, en los

---

(5) Jiménez, Arnau. Introducción de Derecho Notorio. Pág. 15



Estatutos del Conde Pedro II en 1265; de Amadeo VIII, primer Duque de Saboya, en 1430; de Manuel Filiberto de 1561, etc".

(6)

En Francia el notariado se forma en idéntico ambiente y con análogas orientaciones, con alguna nota peculiar como en las Capitulares de Carlo Magno y en la Ordenación de la Notaría Unica en la Ciudad de París, con sesenta Notarios en el palacio de Preboste, en la época de San Luis en 1270. Más tarde, las tendencias del Renacimiento Romanista toman ya carta de naturaleza en tiempos de Felipe el Hermoso, 1302.

En Portugal el notario no aparece hasta el siglo XIII, alcanzando desarrollo merced a las disposiciones de Alfonso II en 1211 y 1223, y más tarde, en el reinado de DON DENIS, con las ordenanzas llamadas Alfonsinas, Manuelinas y Felipinas. En relación con el reglamento o estatuto legal de los Tebelioniis expedido durante el reinado de DON DENIS, afirma Aurora de Casteo, Notario contemporáneo de Lisboa que: "... transcurridos seis siglos, los Notarios Portugueses de hoy, se parecen asombrosamente a los que hubo en tiempo de DON DENIS, de tal modo, que el Notario es la más tradicional de

las Instituciones Portuguesas". (7)

## E S P A Ñ A

Siguiendo a Oteló y Valentín, se puede distinguir seis períodos que van desde la Independencia Española de Roma hasta la Epoca Contemporánea.

### Primer Período.-

Este primer período comprende desde la Independencia de Roma hasta el Siglo XIII. Se atribuye a Kasiodoro quien era Senador del Rey Teodorico, una extraordinaria observación que consiste en distinguir el papel de los jueces, del papel de los Notarios, azeverando que aquellos sólo fallan contiendas en tanto que estos tienen como misión el prevenirlas. También dentro de este período forman parte las nombradas 46 fórmulas visogóticas, según las cuales los órganos para la formación del instrumento público son:

Primero.- Los otorgantes.

Segundo.- Los testigos presenciales que llegaron a exigirse hasta el número de doce. Según ellas, el

---

(7) Jiménez Arnau. Op. Cit. Pág. 198.

escriba presencia, confirma y jura en derecho pero no -  
interviene a menos que se solicite.

En el año de 641 se promulgó el "Fuero Juzgo" que fué el primer código general de la Nacionalidad Española y en donde al reglamentar a los escribanos, los divide en escribanos del pueblo y comunales, cuya funciones escribir y leer las leyes, - para evitar el falseamiento de su promulgación o inclusive de su contenido.

En este primer período se habla del notario para confirmar los contratos.

#### Segundo Período.-

Este comprende del siglo XIII al XV y tiene como características que en él se determina la función como pública y aparece el fuero real y las siete partidas.

#### A.- El fuero real.

Llamado también fuero de las leyes o fuero del libro de los consejos de Castilla, habla de los escribanos públicos, -

jurados, para que no hubiere dudas y así evitar las contien-  
das. Obligó a otorgar testamento ante escribano así como a  
 tomar nota de los documentos que redactaban o en que interve-  
nían. Y así tenemos en el libro primero, título séptimo "De  
 los escribanos Públicos".

LEY PRIMERA.- Atribuye con exclusividad el Rey, el nom-  
 bramiento de los escribanos y fija su retribución o aran-  
 cel; por su importancia la transcribo a continuación. --  
 "...donde establecemos, que en las Ciudades e Villas ma-  
 yores, que sean puestos Escribanos públicos, o que sean  
 jurados; o puestos por el Rey, por quien él mandare, o -  
 por otro home. E los escribanos sean tanto en la Ciu-  
 dad, o en la Villa, según el viere a menester, y por bien  
 tubiere; y estos escribanos, fagan las cartas lealmente,  
 derechamente, las que les mandare facer. E si la carta  
 fuere de mil maravedis arriba, reciba el escribano por -  
 su carta dos sueldos Burgaleses; o si valiere de mil ma-  
 ravedis ayuso, fasta cien maravedí, reciba un sueldo Bur-  
 gales...." (8).

LEY SEGUNDA.- Impone al Escribano la obligación de guar-

---

(8) Ibidem. pág. 203.

dar las notas que sirvieron para extender el documento - auténtico, que se entregaba a los interesados, dándole - un carácter secreto a este antecedente de los protocolos, estableciendo además la responsabilidad material del escribano; al respecto dice: "Los Escribanos públicos tengan la nota primera que tomaren de las cartas que ficieren; porque si la carta se perdiere o viniere sobre ella alguna duda, que pueda ser probado por la nota donde fué secado. En aquella nota no la muestre, ni faga - por ella otra ninguna de las partes, sin mandado del Alcalde;... o si el Escribano no quisiera guardar la nota, o la perdiere por su culpa o daño, viniere a alguna de - las partes por el péchele el Escribano todo..." (9)

LEY TERCERA.- Establece el signo notarial como garantía de autenticidad, dándole un carácter obligatorio y reconociendo las elevadas características de la función. -

Al respecto dice: "pues que el oficio de los escribanos es público, e honrado, e comunal para todos; Mandamos a todos los escribanos que... la faga sin todo otro alon- gamiento, e no la dexe de facer por amor, ni desamor, ni por miedo, ni por venganza de algún home; e todas las - - cartas que ficiere el Escribano, meta a su señal conocida porque puede ser sabida que conocida la carta, cuál Escriban la fizo, ponga que es carta fecha della". (10)

(9) Ibidem. Pág. 204.

(10) Ibidem. Pág. 20b.

LEY CUARTA.- Establece la posibilidad de testimoniar las notas del escribano fallecido, por el escriban que le sucediere por mandato del Rey, fundando la sucesión en la custodia de las notas, antecedentes de los protocolos; - al respecto dice: "Equando el Escribano moriere, los alcaldes recauden luego las notas del Escriban de todas las cartas que aquél Escribano fizo, e debenle dar al otro Escribano que viniere en su lugar, por mandato del Rey". (11)

LEY QUINTA.- "Como ningún Escriban debe poner en la carta sino lo que ante él pasó" imprecación a la verdad que desgraciadamente no tiene sanción expresa en el mismo texto.

LEY SEXTA.- Derecho del otorgante de una carta de obtener la primera copia, al respecto dice: "Como el escribano es tenuto de dar la carta al que la debe dar; si no -- fuere mandado por el alcalde que no la dé". (12)

LEY SEPTIMA.- Establece un precedente claro y terminan--

---

(11) Ibidem. Pág. 207

(12) Ibidem. Pág. 209.

te de la fé de conocimiento de los otorgantes, regulando el ejercicio personal del cargo, sin posibilidad de substitución, al respecto dice; "ningún Escribano Público no faga carta entre ningunos homes, menos de los conocer, e de saber sus nombres, si fueran de la tierra, e si no fueran de la tierra los testigos sean de la tierra, e homes conscidos. E ningún Escribano no meta otro Escribano, que escriba en su lugar, más cada uno faga las cartas con su mano; e si acaesciere que algún Escribano enfermare, o por otra razón no pudiere facer las cartas que ellos mandaron, vaya a algunos de otros Escribanos públicos que las faga". (13)

En el Libro Segundo, título, se habla de las cartas y traslados y en lo principal exige:

LEY PRIMERA.- Que las cartas se redacten con la intervención de tres testigos a lo menos, además del escribano.

LEY TERCERA.- Que se ponga en ellas el año, día y hora y el signo del escribano y se hagan derechamente en todas las otras cosas, como mandan las Leyes, y si no se

---

(13) Ibidem. Pág. 209

hiciera que no valga.

LEY CUARTA .- Se dan las normas a seguir para cuando sea necesario el cotejo de letras en caso de duda.



## CAPITULO II. \_ FORMACION DEL INSTRUMENTO PUBLICO.

EL NOTARIO.

a).- Para el maestro Borja Soriano el Notario es "El funcionario investido de fe pública que hace constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados quieran ó deban dar autenticidad conforme a las leyes, y además se encuentra la autorización para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de la solemnidad y formalidad que la Ley requiera". (14)

El notario, cuando fuere requerido está obligado a ejercer sus funciones, sin embargo, debe rehusarse a ejercerlas - si el objeto y fin es contrario a una ley de interés Pública o a las buenas costumbres.

El notario debe asentar en todas las actas y escrituras, su nombre, apellido y número de notaría que le corresponde, y no solamente en éstas, sino también en las razones de apertura de volúmenes.

---

(14) Ibidem. Pág. 212.

El notario debe ser expedito en el ejercicio de sus funciones al otorgarse el instrumento ante su fe y al autorizarlo.

El notario goza de una jurisdicción para autorizar instrumentos otorgados ante su fe, si estos son otorgados, o bien, autorizados fuera de ésta, el instrumento sera nulo.

Asimismo, la escritura o acta (instrumento) ser nula si notiene la firma de todos los que en ella intervinieron, incluyendo la del fedatario.

El notario como profesional del Derecho debe ilustrar jurídicamente a las partes, explicarles el valor y fuerza legal de los actos que deseen otorgar y su contenido en la redacción del instrumento.

b).- Documento.- Dentro de este apartado he de considerar al protocolo, el idioma, la grafía, el orden cronológico el apéndice, el testimonio, los archivos y el índice, puesto que todos ellos integran en conjunto al instrumento público.

b.I.- PROTOCOLO.- El notario lleva un juego de libros a los

que en conjunto se llama PROTOCOLO (Artículo 42 de la Ley del Notariado).

Dentro del mismo se extiende las escrituras públicas y actas notariales en las que se hacen constar los actos o hechos jurídicos a los que los interesados quieran o deban dar autenticidad, los volúmenes no podrán pasar de diez y deben ser uniformes, encuadernados y empastados, constando de cien- to cincuenta hojas, es decir, trescientas páginas cada uno.

A su vez, cada hoja deberá tener un margen para razones y anotaciones, además de los márgenes de protección.

El juego de Libros se autoriza por el titular de la oficina jurídica y de gobierno (44 Art.) y si por algún motivo los libros en que el notario actuará no estuviesen debidamente autorizados, al ejercicio de sus funciones se les aplicaría la nulidad a que se refiere la Fracción I del Artículo 103 de la Ley del Notariado. Por su parte el Artículo 47 nos menciona la razón de apertura que el Notario deberá poner en cada volumen; y el Artículo 40 de la forma en que se deban colocar los sellos.

Los Artículos 53 y 54 establecen el procedimiento para el cierre de libros; y el 57 impone al notario la obligación de guardar bajo su custodia su juego de libros, prohibiendo

se saquen de la Notaría si no es por el mismo Notario, y para casos especiales.

b.2.- IDIOMA.- En relación al idioma el Artículo 62 impone la obligación al Notario de redactar las escrituras o actas en español; y la fracción X del precepto antes citado obliga a mencionar las generales del intérprete que deberá intervenir en su caso, conforme a lo preceptuado por el Artículo 67, cuando el otorgante no supiere el idioma español.

b.3.- GRAFIA.- En lo relativo a la grafía, el Artículo 49 autoriza a escribir manuscrito o a máquina, con tinta firme e indelible, limitando a cuarenta el número de líneas por página, equidistantes. El Artículo 61 del mismo Ordenamiento, también habla de tinta indelible y letra clara, sin abreviaturas ni guarismos o huecos, estableciendo reglas para salvarlas "entre líneas" y testaduras y para llenar los espacios de los que también habla el segundo párrafo del Artí\_\_

culo 22. Finalmente habría que mencionar los "apígrafes marginales", tales como: Número de instrumento, tipo de acto o hecho jurídico, y nombre de los otorgantes que se reglamentan en el artículo 48.

b.4.- ORDEN CRONOLOGICO.- La Ley cuida de que no pueda ser falseada la fecha del instrumento, estableciendo normas -- regidas que convergen todas a lograr esa finalidad. Por ejemplo la obligación contenida en el Artículo 50 de usar los libros en orden riguroso conforme a la numeración de los mismos -- instrumentos, pasando de un libro a otro hasta llegar al último y volviendo a empezar por el primero, a cuyo efecto los libros se enumeran.

A su vez, el Artículo 51 obliga a la numeración de los -- instrumentos progresivamente, sin interrupción alguna, pues aún la escritura de "no pasó", conserva su número.

El Notario tiene la obligación de expresar el lugar y fecha del instrumento; asimismo deberá indicar la hora cuando la Ley lo ordene. Si por algún motivo se tuviere que adicionar el instrumento público, antes de que firme definitivamente el Notario.

La adición o variación se asentará sin dejar espacio en blanco mediante declaración de que fué leída y explicada aquella.

Los Artículos 72 y 43 señalan en qué momento y condiciones podrá autorizar el notario definitivamente el instrumento; si este no fuere firmado por las partes y testigos, en su caso, dentro del término de un mes, contado de fecha a fecha inclusive, a partir del día en que se extendió la escritura en el protocolo, el notario deberá poner al pie de la misma la razón de "NO PASO", esta razón será definitiva, puesto que esa escritura no podrá renacer a la vida jurídica, en cambio, si se trata de falta de pago de impuestos ó algún otro requisito exigido por las Leyes administrativas ó fiscales, se pondrá la razón de "NO PASO" al margen, esta será provicional, pues en caso de revalidarse la escritura por pago de Impuestos, renace a la vida jurídica. Por último, el Artículo 77 prohíbe a los notarios revocar, rescindir o modificar escrituras, mediante simples razones marginales, obligando expresamente a tirar otra escritura, haciendo a su vez una anotación en la escritura que modifica.

b.5.- APENDICE.- Es la carpeta en la que el notario deposita los documentos relativos a los instrumentos de cada vo

lumen, este se considera parte integrante del protocolo. Los documentos del apéndice se agrupan en los legajos (Artículo 56), los cuales deberá compulsar el notario cuando de ellos haya hecho una inserción en el instrumento.

El Artículo 62-3, permite que la personalidad se acredite agregando al apéndice los documentos que la comprueben, y la Fracción 9, se refiere a las actas de protocolización, y obliga al notario a hacer constar que agregará los documentos materia del instrumento al apéndice, en el legado con el número del acta y bajo tal letra que le corresponda, prohibiéndole que protocolice documentos cuyo contenido sea contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

A su vez la Fracción II del Artículo 56 establece que al agregar al apéndice cualquier documento, el notario deberá expresar el número del legajo y la letra bajo la cual se coloca en el legajo.

b.6.- TESTIMONIO.- Es la copia en la que literalmente se transcribe una escritura o acta notarial con los documentos anexos que obran en el apéndice al final de cada testimonio se hará constar su número de orden de expedición, el testimonio será autorizado por el notario con su firma y se-

llo, a cada parte ó interesado podrá expedirle un primer testimonio, un segundo testimonio, etc. sin necesidad de autorización judicial.

b.7.- ARCHIVO .- Los libros cerrados de su protocolo, el notario debe guardarlos durante cinco años, contados desde el día en que el Archivo General de Notarías haya puesto la certificación de cierre. Una vez concluido ese plazo. El notario entregará los libros al mismo archivo, lugar donde permanecerán definitivamente. Los Artículos 56 y 57 establecen que las carpetas de los apéndices se encuadernarán ordenadamente, empastándose en volúmenes, prohibiendo que los documentos se des closen del apéndice y obligando al notario a conservarlos, siguiendo a su volumen respectivo.

b.8.- INDICE.- Los notarios tienen la obligación de llevar un índice por duplicado de cada juego de libros, por orden alfabético de apellidos, de otorgantes y de representantes de estos, volumen y fecha. Un ejemplar del mismo se entregará con los volúmenes y apéndices respectivos al Archivo General de No tarías y el otro lo conservará el Notario.

C.- OTORGANTES.



Como su nombre lo indica los otorgantes son aquéllas personas que comparecen ante el notario a hacer constar un acto o un hecho jurídico.

En la Fracción XIII del Artículo 62 de la Ley de Notarías se establece que el notario debe hacer constar que conduce a los otorgantes, que les leyó íntegramente a todos la escritura, que les fué explicado el contenido y su fuerza legal y - que estando conformes con el mismo, lo ratifican y firman. Asimismo, hace constar la fecha de firma de la escritura por los intervinientes.

El artículo citado anteriormente en su Fracción XII impone al notario la obligación de mencionar las generales de todos los comparecientes, testigos e intérpretes, mismas que se componen del nombre, nacionalidad, lugar de nacimiento, fecha de nacimiento, ocupación, estado civil y domicilio.

D).- ACTOS O HECHOS JURIDICOS.- En este apartado he de referirme exclusivamente a los requisitos de forma que debe revestir el acto ó hecho jurídico, que se plasma en el instrumento público.

D. 1.- COMPARECENCIA.— La primera parte de la escritura es la comparecencia, cuyo contenido será; el lugar, la fecha y en su caso, la hora, el nombre y número del notario; los nombres de los intervinientes, se expresará el carácter con que intervienen, y en su caso de representación de quienes comparecen; así como la expresión del acto o actos que contendrá el instrumento. El hecho de establecer la titularidad de los derechos materia de la escritura es muy importante, puesto que el notario antes de proceder a la realización debe aclarar si el bien de que se trata es del compareciente.

D.2.- ANTECEDENTES.— En este capítulo del instrumento se describirá el objeto sobre el que recaerá la voluntad y justificar la dependencia jurídica de ese mismo objeto, respecto del sujeto; a esta descripción se refiere la Fracción VI del Artículo 62, disponiendo que deberá hacerse en forma clara, de tal suerte que no pueda confundirse con otro, y que si tratara de inmuebles, deberá aclararse si son rústicos o urbanos, su ubicación, colindancias y de ser posible, su extensión en superficie, también en caso de existir gravámenes, deberán mencionarse, pues de otro modo no quedaría bien delimitado el objeto.

El notario consignará en la escritura los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para formular dicha escritura, es decir el título de propiedad debidamente registrado, tratándose de inmuebles, lo que permite establecer la dependencia jurídica del objeto del contrato con respecto a su titular.

Tratándose de bienes registrables, el notario deberá tomar la precaución de examinar los asientos del registro, pues de ellos se deducirá el alcance igual que frente a terceros pueden tener los pactos que se formalicen en el instrumento.

D.3.- CLAUSULAS.- Después de haberse precisado los sujetos y los objetos del acto, se determinan los pactos que forman el negocio jurídico, que debe contener el instrumentos; ésta es la parte fundamental de la escritura, puesto que constituye la expresión de la voluntad, misma que crea derechos y obligaciones recíprocas.

El notario debe consignar el acto, en cláusulas redactadas con claridad y concisión (Art. 62-VI y VII), así mismo, determinará las renunciaciones de derechos o de Leyes que válidamente hagan los contratantes; siendo muy importante esta parte de la escri-

critura, pues en ella se plasma la misión creadora del notario y la calidad de su técnica jurídica.

D. 4.- OTORGAMIENTO.- Comprende la firma, la cual constituye la ratificación de lo estipulado en el instrumento de que se trate.

La lectura del instrumento es un presupuesto lógico e indispensable del otorgamiento, que se hace con el fin de que el otorgante conozca el alcance y consecuencias legales de lo pactado ó estipulado.

D. 5.- LA AUTORIZACION.- Es aquel acto por medio del cual el notario dá nacimiento al instrumento público como tal, esto es mediante la imposición de su firma y sello. La autorización puede ser preventiva cuando falta algún requisito administrativo ó fiscal, que impida al notario legalmente autorizar en definitiva en cuyo caso pondrá el notario la razón "ante mí., su firma y sello (Art. 68).

La autorización definitiva (Art. 69) no podrá ponerse más que cuando se hayan llenado todos los requisitos o no haya ninguno que la Ley exija. Dicha autorización deberá conte-

ner el lugar, fecha, firma y sello del notario. Si el notario que hubiese autorizado preventivamente una escritura dejare de tener ese carácter por cualquier motivo, su sucesor podía autorizar definitivamente la misma o en su caso el titular del Archivo General de Notarías.

Como el término que tienen los interesados para firmar la escritura es de 1 mes contado de fecha a fecha, cuando este no se lleve a cabo el notario tendrá que poner en la escritura la nota de "no pasó". Si un instrumento contiene varios actos jurídicos, aquel que se hubiere firmado por todos los otorgantes del mismo deberá autorizarse aunque deje de firmarse por los otorgantes de otro.

Es conveniente mencionar por último que el instrumento que contiene un acto jurídico se llama escritura, y el que contiene un hecho jurídico se llama acta.

Podríamos definir el acto jurídico como "una manifestación exterior de voluntad, mismo que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad"<sup>(15)</sup>.

(15) Guerra Martínez, Guillermo. El Derecho Notarial. Ed. Porrúa S.N., México, 1978, Pág. 116.

---

Y el hecho jurídico como un fenómeno natural o del hombre que realiza la hipótesis normativa para que se produzcan las consecuencias de derechos.

Al término del desarrollo del presente capítulo podemos concluir que, "el instrumento público notarial es el documento público autorizado por el notario, producido con el ánimo de probar hechos como solemnizar o dar forma a negocios o actos jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos". (16)

---

(16) Guerra Martínez, o.p. cit. pág. 147

## C A P I T U L O    I I I

## F E   P U B L I C A

A).- INTRODUCCION.- Este concepto ha sido objeto de numerosos estudios, por ser un concepto fundamental. A esta circunstancia se debe la existencia de diversas controversias que se suscitan, ya sea en su significado, ya en su validez o ya con relación a la persona que da esta fe pública, En el transcurso de este capítulo veremos algunos conceptos que de la fe se tienen.

"Decir fe pública es mencionar un contenido complejo pues tanto implica a la persona que autoriza la Ley para dar aquella, como al instrumento en el que esa persona actúa. Por lo tanto tenemos que da Fe Pública el Funcionario Público. (17)

Reviste la otra función en tanto que da a conocer a las partes, los beneficios y perjuicios que al celebrar un determinado negocio jurídico, contraen, y les hace saber, para su tranquilidad, la seguridad que el instrumento público notarial tiene en sí, puesto que uno de los principales fines de la fe pública es preservar, proteger, y asegurar los actos o hechos

---

(17) Ibidem, Pág. 152.

jurídicos en él contenido.

b).- DEFINICION.- La fe pública ha sido objeto de numerosas definiciones e interpretaciones, razón por la cual transcribo únicamente las que considero de más importancia.

Gramaticalmente hablando, fe pública: creencia, veracidad, seguridad, convicción, confianza, etc. que tenemos de algo en particular.

En su sentido teológico es creer, aún sin comprender, las verdades que nos predica la iglesia; es por lo tanto la fe individual interior como no obligatoria.

Jiménez Arnau, cita la siguiente definición de Fe Pública de Gonzalo de las Casas: "Fe Pública es presunción legal de veracidad respecto de ciertos funcionarios a quienes la Ley reconoce como propios y verdaderos, facultándolos para darla a los hechos o convenciones que pasan ante los Ciudadanos"

La íntima vinculación que existe entre la fe pública y función notarial origina deficiones como las siguientes:



"Es certificar los escribanos por escrito alguna cosa que ha pasado ante ellos" (19).

La fe pública propiamente se le atribuye al notario, des de la antigua Roma.

"La escritura pública (instrumenta el documento publico), que datan a fines del periodo clásico, son oficiales, públicos" (20).

La fe pública la tienen los funcionarios públicos y oficiales públicos, y al notario público a quien la Ley le da el calificativo de funcionario público.

"Notario es el funcionario investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de la Ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos". (21).

La formulación de los instrumentos se hace a petición de la parte (Art. 10 Ley del Notariado).

---

(19) Orellano : M. Curso de Derecho Notarial. Montevideo, 1938, p. 69.

(20) P. Van Weteer: Droit Romain, T.L. Chavalier Narazque: Paris, 1893, Pág. 262.,

(21) P. Van Wetter. op. cit. pag. 263

El Artículo segundo de la Ley del Notariado de 1946, de fine al notario como, "la persona, varón o mujer investida de fe pública para hacer los actos y hechos jurídicos a los que 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".

La acción de dar fe pública del funcionario u oficiales públicos al servicio del Estado, está limitada por el puesto que desempeñan y el Estado responde de sus funciones. La fe pública que dá el notario se toma como una presunción de veracidad pública.

El escribando da fe pública de actos y hechos jurídicos de los particulares y responde de las acciones de las cuales dió fe, el documento Notarial es presunción de veracidad y es una prueba preconstituída frente a terceros.

El notario público actúa de los particulares a la Autoridad. Un funcionario público del Servicio del Estado por ejemplo: un Juez actuará de la autoridad, al particular. "El Funcionario nunca debe hechar al olvido que detrás de los expedientes viven seres humanos de carne y hueso a los que está

obligado a servir con justicia y con rapidez" (22).

Don Alfonso Trueba Olivares en su obra "Defensa de los Jueces" cita su párrafo de la Suprema Corte de Justicia en relación al Juez: "Todo juez es una persona pública y no privada. Debe por tanto sujetarse a las constancias y actuaciones públicas del proceso, y nunca proceder por conceptos ajenos ni por su ciencia privada" (23)

El notario es una persona pública ya que es reconocido por la misma Ley como funcionario público, sí está sujeto a la Ley pero como perito del Derecho, busca siempre la forma de interpretar la voluntad de las partes sin perjuicio de las mismas.

Del enunciado anterior, con relación al Juez.

"Todo Juez es una persona pública y no privada, observamos que el notario tiene dos aspectos, es público en cuanto la Ley le otorga tal denominación, pero sus servicios van di-

---

(22) Werner Golchmidt. Introducción al Derecho. Buenos Aires 1962. Edit Aguilar, pág. 301.

(23) Alfonso Trueba Olivares, Defensa de los Jueces, Ed. Jus, México, 1960; Pág. 19.

rigidos a los particulares, al buscar el beneficio de sus intereses, está realizando su función como Profesional del Derecho y su aspecto humanitario, por lo tanto dar fe pública de los actos o hechos jurídicos que los particulares le piden es una función pública y a la vez privada. El notario responde de cuyos actos o hechos da fe, además en función como profesional tiene autonomía, no está sujeta a la determinación del Estado". (24)

Sólo en los casos en cuyo objeto o fin sea contrario a una Ley de interés público, o a las buenas costumbres, por ende la fe pública que el notario da, es la autorización con su sello y firma de los actos y hechos jurídicos contenidos en un instrumento público, y que la Ley presume verdaderos, salvo prueba en contrario.

Apreciamos pues, que la fe pública la dan los notarios y funcionarios públicos, los documentos expedidos por ambos funcionarios, para la Ley tienen valor.

El dar fe implica ciertos requisitos para el notario, siguiendo los enunciados de Carral y de Teresa son:

---

(24) Alfonso Trueba O. Op. Cit., Pág. 20.

a).- "Una fase de evidencia, dice que el acto de fe dimana del autor y el destinatario la recibe por que para él, el hecho o acto es evidente. El requisito es ser persona pública, que vea el hecho ajeno, o que narre el propio. A las actuaciones del notario público la Ley les confiere un valor especial dado que el notario para llevar a cabo sus funciones fedetarias reviste de todos sus actos ó hechos de solemnidad y formas legales, esto con el fin de dar mas garantías y seguridad a los particuales.

b).- Una fase de objetivación y de conteneidad, la primera se refiere a la forma legal que el notario da a los actos ó hechos jurídicos mediante el instrumento público, es decir lo escribe y guarda para que pruebe la realización de ese acto ó hecho jurídico que se realizó.

Es la presentación por escrito objetivamente para la mayor credibilidad del mismo.

La cortaneidad quiere decir que el notario debe realizar el acto de dar fe, con los requisitos de evidencia, solemnidad y objetivación, al mismo tiempo". (25)

(25) Ibidem, Pág. 22

También se ha concebido a la "Fé Pública" de dos formas :

a). Fé pública derivada b).- Fé pública originaria.

La fé pública originaria.- Es la narración que el notario hace en el instrumento público, de los hechos ó actos ju<sup>ri</sup>dicos vistos y oídos por él, así como de la interpretación que realiza de la voluntad de las partes, es un documento directo.

La Fe Pública Derivada.- Es cuando el notario actúa dan<sup>do</sup> fe. Vivencia de la preexistencia de otro documento, transcribiendo la fórmula: "Concuerda fielmente con su original que tuve a la vista". (26)

La fé pública es auténticar por medio de los sentidos de la veracidad de los actos que ante el escribano que los emplea. manifiesta como verdaderos para lo cual pone su sello y firma en el instrumento público.

c).- Diversas concepciones doctrinales de fe pública:

La fe pública en materia de interpretación presenta dos

(26) P. Van Wetter. Op. Cit., Pág. 262.

sentidos, el gramatical o vulgar y el sentido jurídico. Dar fe en sentido jurídico en un acto positivo: atestiguar la verdad de los actos o hechos jurídicos que los notarios autentifican conforme a las leyes, invistiendo dichos actos o hechos de solemnidad y formas legales.

Gramatical o vulgarmente es prestar crédito a lo que otra persona o autoridad manifiesta.

Como vemos, el concepto de la fé pública está vinculado con el notario público. Los romanos la concebían como la investidura solemne que daba a los escribanos; los tabellions (tabelliones vet notarii) por "la tablas" que fueron sus primeros instrumentos en la Justiniano.

"El escrito del tabellión debía estar hecho en presencia de tres testigos, las partes, el tabellión y los testigos debían firmarlo; si estaba recibido en Constantinopla aún necesitaba con el fin de prevenir faltas, que el tabellión colocara en la primera página un timbre (protocolum) conteniendo la firma del "comos largirionum" y a la fecha de fabricación del papel" (27)

(27) Johannes Hischberger. Cita a Descartes, Brave Historia de la Filosofía, Edt. Herder. Barcelona 1968. pág.163.

La investidura es un bien jurídico que propiamente la Ley le confiere el notario público.

"Lo que veo, suelen decir, lo que una vez nos ha engañado puede volver a engañarnos y así se acabó la confianza, lo mismo sucede incluso con el pensar puro, por ejemplo con la deducción, pues el pensar lógico puede también errar" (27).

El enunciar a Descartes fué con el propósito siguiente, el dudar es humano, nadie lo discute pero el Estado ha querido que la credibilidad de la fe pública se encuentra dentro del ordenamiento jurídico legal, impuesto por el Gobierno Estatal cuya creencia se impone al pueblo.

La fe pública es una verdad que se tiene que tomar como cierta no se deja al albedrío de la persona el dudar, el no creer en determinada persona, ley o cosa.

La fe pública es la veracidad que dá el notario público de los actos y hechos que pasan ante él.

La fe pública en el caso del notario público, la concepción Mengual así: "El fundamento de la fe pública haya en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad o armonía, a

---

(27) Ibidem, Pág. 163.



fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquéllas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal" (28).

La fe pública es protegida por el derecho, la ley le da efectos probatorios frente a terceros pero esto, tomando en consideración la calidad propia de la intervención del escribano en el ejercicio de sus funciones.

Cuando nos referimos a la fe pública como creencia colectiva, nos estamos enfocando en dirección al ámbito que el derecho dá al notario de legalidad de los actos que éste certifique, por lo cual no debemos confundir a la fe pública como la buena fe; que es la que protege el Código Penal para el Distrito Federal, al enunciar en su capítulo "delitos contra la fe pública" como son: el adulterar documentos, sellos (Artículos 241,242).

Dichas circunstancias ya citadas, nos permiten conceptuar, en un campo más amplio a la fe pública como la calidad o medida de eficacia que tienen los actos o hechos jurídicos, que el es

---

(28) *Ibidem*, Pág. 164.

cribano dá a los instrumentos públicos certificando y dando fe de su veracidad, siendo esto una garantía social y jurídica de las partes que acuden a él.

El estado tutela a la fe pública ya que ésta se concibe como una emanación del Poder Estatal, misma que transfiere a los funcionarios públicos y el notario público y, a cuya creencia y validez obliga el Estado, no mal se refería Carrera al decir: "La fe pública es como una realidad positiva que nace de un hecho de una autoridad superior". Al pueblo se le dá como una convicción coactiva por mandato de la Ley.

Si el estado no diera protección o tutela a la fe pública esta no tendría sentido de ser. Por lo que una definición de fe pública que menciona el caos que vendría si no se diera el valor que se le dá lo menciona Azpeitia. Dice: "Ni las Leyes ni las sentencias judiciales, ni los documentos notariales podrían tener eficacia entre la sociedad organizada si a cada momento pudiera ponerse en duda la legitimidad o autenticidad de su contenido" (29).

se dice que la fe pública es una atestación que el notario público dá a los actos o hechos jurídicos que pasan ante él, en una presunción de veracidad, se presume cierta, pero si admite (29) Ibidem, Pág. 165.

prueba en contrario; no es del todo una verdad plena. El mismo derecho limita el contenido de esa atestación en el instrumento público. El artículo 102 de la Nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal dice: "En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura, que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el notario dio fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes.

La Jurisprudencia dice al respecto: "Escrituras públicas conservan el valor probatorio que la Ley les concede, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas"

El instrumento público como prueba y la fe pública contenida en el mismo, es objeto de un capítulo que trataremos con posterioridad.

Las concepciones que se den de la fe pública así como de sus interpretaciones, van encausadas a proteger los actos o hechos

jurídicos que la contiene.

En la fe pública notarial, la solemnidad, las formas legales, al protocolo, etc., están encausados a dar mayor seguridad, garantía y validez a la fe que da el escribano.

C- Concepción Doctrinal de Fe Pública.

La sociedad se estructura por un ordenamiento jurídico - cuya base principal es la Ley, esta Ley debe en su contenido y existencia por todos ser creíble y tomada como cierta, ya - que de esta forma se obliga su cumplimiento por medio de la - autoridad pública en quien radica la fe pública, para dar fe de los actos o hechos jurídicos que realizan los gobernados - con estricto apego a la Ley, de ahí se dice que, simultánea- mente a la Ley nace la fe pública.

Eduardo Bautista Pondé, concibe a la fe pública en razón de su formación como unitaria, señala que diversos autores - que han mencionado una gran variedad de fe pública, cita a - Mengual y éste dice en relación a la fe pública: "Se haya en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armo- nía, de dotar a las relaciones jurídicas entran en la vida - del derecho y su estado normal" (31)

Pondé mencionaba también en su libro de definición de fe pública. "Es el asentamiento que con carácter de verdad y de certeza prestado a lo manifestado por aquellos a quienes el -

---

(31) Bautista Ponde Eduardo. Triptico Notarial. Editorial de Palmas. R. Aires. pág. 173

poder público reviste de autoridad asignándolos una función"  
(32)

De lo anterior decimos que la fe pública es una garantía para la armonía de los ciudadanos que se gobiernan bajo un régimen legal, en el cual la fe pública tiene un papel de primera instancia.

Otero y Valentín define la fe pública. "La fe pública - es de la sociedad y debe prestarla por igual a todos sus membros. Testimonio público de la sociedad porque ella lo da mediante sus órganos y lo acepta. La sociedad necesita certeza de la verdad jurídica para la vida de los derechos con relación al tiempo y con expresión de quién ejerce potestad". "El estado recoge en la sociedad de la fe pública, la ejerce, la conserva y la propaga con su testimonio oficial de evidencia y la sociedad la recibe de buen grado como precepto y deber - por razones de modalidad que influyen en su conciencia" (33)

Como observamos, la fe pública es una fe humana; decimos que es la creencia colectiva que se tiene a un funcionario público, pero que no es necesario que sea unánime. Jiménez Arnau,

---

(32) Bautista Pondé, Eduardo. o.p. cit. pág. 26

(33) Ibidem.

define a la fe pública tomando en consideración la creencia colectiva, dice que "Cuando se trata del segundo punto de vista en consideración de la fe, es decir, de la fe pública o colectiva, no cabe duda que puede llegarse a una convicción o creencia por una suma de procesos intelectuales que no es preciso que sea unánime de lugar a lo que pudieramos llamar la aceptación vulgar de la fe pública.

Continúa exponiendo, hasta llegar al punto en que menciona que esa acepción vulgar de la idea de la fe pública no coincide con el sentido jurídico que la expresión tiene, jurídicamente de la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, de una creencia que se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social" (34).

En su aceptación técnica Jiménez Arnau la define como "La función específica, de carácter público, cuya misión, es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos

(34) Bautista Ponce Eduardo: Op. Cit; Pág. 28

a su amparo" (35).

Se resume que es una presunción de verdad ya que la creencia que tengan los ciudadanos de la fe pública no tiene que ser por todos plena, unos pueden estar de acuerdo y otros no, pero la ley se impone, es coactiva. La fe pública debe ser tomada por todos como verídica y no dudar de los hechos o actos jurídicos de los cuales los funcionarios públicos dieron fe como ciertos y verdaderos, el principal enfoque es no dudar de la fe pública por que si las autoridades dudasen de la fe que dá un funcionario a los actos o hechos de los cuales el tomó como verdaderos, sería poner en duda la legalidad o autenticidad de su sostenido" (36)

pou dice: "La fe pública es la confianza que exige la Ley en los actos atestiguados por autoridad o funcionario público, previo el cumplimiento de las formalidades exigidas por la misma ley" (37)

La mayoría de los autores señalan un Estado de Derecho así como la característica de impositiva y coactividad que se dá a la fe pública como verdadera, que no deja al libre albedrío si-  
no que se impone su verdad, y debe aceptarse como cierta la fe

(35) Ibidem, Pág. 29.

(36) Ibidem, Pág. 29.

(37) Ibidem. Pág. 30; 31 y 32.



que dan los funcionarios públicos.

El estado es el que va a dar a la fe pública la certitud coactiva, así como la reglamentación de las funciones que competen a los funcionarios públicos.

Jiménez-Arnau distingue a la fe pública en atención a:

- A) La fe pública administrativa... B) Fe Pública Judicial.
- C) La fe pública extrajudicial o fe pública notarial;
- D) Fe Pública registral.

Hay varias fe pública, de acuerdo a la tendencia divisionista o de acuerdo a ordenaciones de funciones.

"El hecho enunciativo de distintas denominaciones de fe pública quizá no sea suficiente para negar una conceptualización unitaria de la fe pública al pensamiento de Jiménez-Arnau, ya que toda esta división la relaciona con el amplio concepto de "fe pública" única y dentro de la cual pueden hacerse distinciones o distinguos en razón de las diversas funciones, y en atención a la clase de hechos, que puede aceptar posibles distinciones basadas en hechos, pero que al final es una sola fe pública" (38).

(38) Bautista Pondé E. Op. Cit. Pág. 70.

Mengual y Mendual dice que la fe pública puede prestarla por igual todos los miembros de la sociedad. Cuando pasan a la categoría de hechos jurídicos, la mayor credulidad para que obtengan el máximo de eficiencia" (39)

Se podría citar diversas clasificaciones de fe pública, así como autores que las mencionan. Pondé no considera que se pueda fraccionar, dice que es una sola, dá un ejemplo de fe pública como un todo, es decir es unitaria, el cuerpo humano dice: nos lo enseñan dividiendo en tres partes, cabeza tronco y extremidades, pero en sí el cuerpo es uno solo, lo mismo ocurre con la fe pública, es unitaria, pero se dan fe pública de acuerdo con los hechos o situaciones en que se dá esa fe. El agrimensor tiene fe pública, porque traza planos con valor de instrumento público, intentando una configuración asimilativa a la escritura pública, esta creación tiene un origen privado, con posterioridad la administración pública la asigna mediante el acto aprobatorio con valor de documento público, intentando una configuración asimilativa a la escritura pública, esta creación tiene un origen privado, con posterioridad la administración pública la asigna, mediante el acto aprobatorio con valor de documento público, ahora en el caso del notario desde su origen es un instrumento público, porque su autor tiene fe pública, emana de él, don fedante, con la misma jerarquía que el poder (39) Ibídem, págs. 35 a 40.

administrativo.

La fe pública aunque con diversas divisiones es una sola, dar fe es amparar los actos que realizan los funcionarios públicos.

Se da fe pública, administrativa, legislativa, judicial, fe notarial, etc.

La fe pública es la creencia, certeza que se tiene de los actos o hechos que realizan los funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones, es la ordenación jurídica y política, que hace que esa fe "pública única" se exteriorice mediante leyes en los actos del poder administrador, legislativo o judicial, o con carácter personal por medio del notario, decimos que tales actos que realizan los órganos estatales constituyen cuerpos gubernativos, por eso Pondé denomina a esta manifestación de fe pública como "fe de cuerpo".

Dice Pondé que la fe pública administrativa, legislativa y judicial son un todo, es decir, es un cuerpo que tiene, facultad; fideifaciente, quiere decir esto, que la fe pública no es personal en estos poderes. Por ejemplo, el poder ejecutivo no tiene fe pública, los directores, los ministros y directores de

reparticiones públicas, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia, los jueces, carecen del don fideifacentes. El oficial notificador dá fe, pero todos los grados desde el más grande hasta el más pequeño dan fe pública, pero será fe pública jurídica, legislativa o judicial, nunca personal porque ellos no tienen fe pública como persona sino como cuerpo.

En el caso del notario es el único que posee la capacidad de dar fe personal, individualmente, es decir, no actúa como un cuerpo íntegramente de un determinado poder, sino que el notario da fe de los actos o hechos que realiza.

Sanahuja al referirse al notario dice, que la fe pública que dá, "es personal e intrasferible". El notario en oposición a los funcionarios de los tres poderes, posee individualmente fe pública, la fe pública que dá, por ejemplo, el poder administrativo no se relaciona con la persona sino con el cuerpo al que pertenece, lo mismo ocurre con el Juez, el dá fe pública judicial.

Las diversas divisiones de la fe pública no significa que una tenga mayor poder que otra, todas estas fe, tienen igual valor fedante, que aunque la fe pública siendo única no cambia su imperativo, ni certeza, ni la personalidad del fedante es de

cir, el poder ejecutivo al dar fe pública no se convierte en poder legislativo, ni viceversa, es decir la fe pública está enfocada a los actos o hechos de los funcionarios, quiere decir que la fe pública que dá el presidente de la República será fe pública administrativa, la del escribano, será fe pública notarial.

Martínez Segovia aclara el concepto de fe pública notarial. La concibe como "La autoridad que la ley acuerda al notario dar valor jurídico o parte del documento notarial y de su contenido negocial o de hecho entre partes y con respecto a terceros, autoridad de plena fe que solo puede ser vencida por aquella o falsedad" (40)

El mismo autor dice que: "La función notarial en el ordenamiento jurídico, tiene como única fuente la Ley. Por eso se puede incluir, entre las notas que la caracterizan". (41)

La sociedad necesita la seguridad y garantía de una fe pública verdadera y legal que las autoridades estatales reconozcan, ya que en sí, el contenido de la fe pública va dirigido a la función, hechos y actos que dan lugar a la creación, extinción o modificación de derechos y obligaciones entre particulares.

(40) Bautista Pondé. op. cit. p. 79.

(41) Ibidem. Páa. 70

El concepto de fe pública es muy amplio, no solamente compete al notario dar fe pública, existente en las relaciones de los particulares múltiples acciones y de índole diverso; al igual que el notario hay funcionarios públicos autorizados para dar fe pública de determinados actos que se realizan en su presencia y que él autoriza, para dar fe pública con su firma, certificando la veracidad de lo acontecido ante él, actos ya sean administrativos, judiciales o legislativos.

Las "fes públicas" más importantes, las clasificaremos de acuerdo a la función de los tres poderes del Estado, por ser él, a través del derecho el que reglamenta las funciones de la fe pública y son: la fe pública administrativa, la fe pública judicial, la fe pública legislativa.

La fe pública notarial se mencionará brevemente, ya que el estudio de esta tesis se enfoca a ella.

#### D) 1.- Fe pública administrativa.

Expuesto el concepto de fe pública, y para comprender mejor lo que es fe pública administrativa iniciaremos con la función administrativa: "es una actividad del estado que realiza bajo un orden jurídico y consiste en la ejecución de los actos

La Ley da a las actas extendidas por un oficial del Registro Civil, prueba plena en juicio o fuera de él, constituye una prueba frente a terceros, y no puede ser redarguida de falsa una acta o testimonio en la que conste la fe del oficial del Registro Civil de haber pasado en su presencia y ante testigos.

El carácter público del Registro Civil, comprende a éste dentro de la fe pública administrativa.

Registro Público de la Propiedad.- La fe pública que se confiere al Registrador es con el fin de dar garantía y seguridad al registro o inscripción practicada ante el Registrador, que también tiene la facultad de calificación, que le permite deshechar el instrumento notarial cuando no reúna los requisitos señalados para poder inscribirlo basándose en el principio de legalidad, es decir, se impide mediante la calificación del registrador. La inscripción de títulos inválidos o imperfectos, es con el fin todo esto, de dar por hecho de que todo lo registrado lo ha sido legalmente.

La misma ley en el artículo 3003 del Código Civil, faculta al registrador para rechazar el título, cuando no reúne los requisitos señalados por ésta.

la normación jurídica de la administración en la procuración de los actos administración de los derechos e intereses legítimos de los administradores sino con arreglo al derecho y, control de la legalidad de los actos administrativos con intervención de órganos jurisdiccionales" (42)

Las instituciones como son: el Registro Civil y el Registro Público de la Propiedad en los cuales basaremos nuestro breve estudio a la fe pública administrativa, se estructuran de funcionarios designados por el Estado y facultados a dar fe de los actos que los particulares realizan, y cuyos objetivos son de interés legal y social.

Iniciaremos con el Registro Civil, que es una institución de origen eclesiástico, se manifestó a través de los registros parroquiales, hasta que el Estado separa de la iglesia esta facultad, es decir, como consecuencia de la ruptura del estado y la iglesia, mediante el acuerdo tomado en el Concilio de Trento, se instituyó que cada parroquia llevara el registro en tres libros, de los nacimientos, las defunciones y los casamientos.

El sistema de separar la iglesia del Estado, es relativamente moderno, el Estado como dador de fe pública de los actos

---

(42) Nava Negete, Alfonso, Derecho Procesal Administrativo. Edt. Porrúa, México 1959, pág. 37.



que se registran en los libros, hace constar de manera auténtica, el estado civil de las personas, mediante la intervención de funcionarios estatales dotados de fe pública, con el objeto de que las actas y testimonios que otorguen, tengan un valor probatorio pleno, dada la importancia que tiene los actos que se celebran en el Registro Civil, se requiere para que el oficial del Registro Civil reúna determinadas formalidades para certificar actos específicos como señalan los Artículos 121 al 127 del Código Civil, es decir, en los casos de nacimiento, la presentación de la vida del recién nacido, en el fallecimiento de una persona, para levantar el acta de defunción, se pide al oficial se asegure suficientemente de que efectivamente esa persona murió. Artículo 117 del Código Civil y con fundamento en este da fe, ya sea al nacimiento de la persona; su cambio de estado, matrimonio, divorcio, y su fin, la muerte.

Los instrumentos en los que da fe el oficial del Registro Civil, también requieren de determinadas solemnidades, como son la presencia de testigos que hacen constar la veracidad de algunos hechos que se mencionan en el instrumento, y en caso de nacimiento o muertes, se requiere la presencia de declarantes que comparecen ante el oficial del Registro Civil, informar sobre determinados hechos.

El Registro es una institución administrativa, su objetivo, es la publicidad, ideando para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos.

El registro es un medio de prueba de lo consignado en el asiento, es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir eficacia frente a los terceros.

El registro, es un proceso de jurisdicción voluntaria, obtiene de la relación del Estado con el particular. El registrador no puede registrar de oficio, es necesario que el particular acuda ante él, es decir, dará fe inscribiendo en el registro público mediante una solicitud, por este proceso se entiende que actúa en un acto de rogación.

La fe pública registral o "Fides Pública" es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición. La legitimación es un traslado de la prueba, el legitimado no tiene que probar nada, es el reconocimiento del acto efectuado como verdadero.

"El título según don Jerónimo González Martínez, se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de sopor-

te a la propiedad" (43).

Roca Sastre es el autor que menciona Luis Carral y de Teresa, en su libro de Derecho Registral, al enunciar la importancia que se encuentra en el título en sí, dice al respecto en relación del autor mencionado. "Que la fe pública registral actúa incrustada en el título" (44)

En México, a diferencia de otros países, la inscripción o el asiento en el Registro Público, es voluntario, no se sigue de oficio y se deja a la persona interesada acudir ante el registrador, mediante la rogación para que asiente en el libro de registro el título.

La garantía de seguridad que va incrustada con la inscripción y la fe del registrador es una prueba frente a terceros de la inscripción que se asienta en el Registro.

La publicidad es la seguridad y protección que el particular pide a la autoridad estatal para que se reconozcan sus derechos frente a terceros.

La autoridad administrativa da fe a los funcionarios públicos que certifican la inscripción en el Registro Público de

(43) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. Pág. 60.

(44) Ibidem. pág. 236.

la Propiedad. Dicha fe que dan los funcionarios, en este caso los registradores, tienen por objeto el dar valor y seguridad a los actos celebrados ante ellos y son para la Ley una prueba plena.

El acto de dar fe pública administrativa esta controlado por la misma Ley, y "Los actos por los que el Poder ejecuta el poder estatuido en las normas o declarado en las resoluciones es objeto de la fe pública administrativa" (45).

---

(45) Carral y de Teresa Luis . op. cit. pág. 60.

## D) 2.- Fe pública Jurídica.

Los documentos judiciales gozan de fe pública judicial, revisten su valor autenticador de los documentos que expiden mediante la fe pública que la Ley otorga a todos los actos que certifican.

Luis Carral y de Teresa mencionan en su ya citado libro, el razonamiento de ganahuja que dice: "Las resoluciones mediante las cuales el poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica, son objeto de la fe pública judicial".

(46)

En este tema trataremos la fe pública que otorga a: el secretario judicial; el actuario; y al ministerio público.

El funcionario que da fe del acto procesal es el secretario judicial. En la antigua Roma figuraba como "Tabellión, su función es similar a la del notario en cuanto a certificaciones se refiere, ya que el secretario judicial da fe de los actos que el juez realiza. A diferencia del notario que da fe y además estructura el contenido del instrumento en que interviene. El Secretario Judicial, no puede intervenir en la mis-

(46) *Ibidem*. pag. 60.

ma forma que el juez, sólo se limita a dar fe de los actos realizados por el Juez.

Al igual que el secretario, el actuario da fe pública de los actos judiciales que ante el se llevan a cabo, pero su intervención es más directa que la del secretario judicial.

La certificación que dan de veracidad de los actos o hechos que se llevaron a cabo ante ellos, la Ley dá un valor probatorio frente a terceros, es prueba plena, y no puede redargüirse la falsedad de dichos documentos.

Los antecedentes históricos más antiguos del secretario judicial se encuentran en los escribas del Egipto, que tenían a su cargo la función de redactar toda clase de documentos tanto públicos, como privados, incluyendo a los judiciales, más bien hacían la función de notarios.

El cargo de escriba en la antigüedad era considerado ser vil, porque como tal lo desempeñaban los esclavos y los libertos, pero esta razón no era suficiente para que no influyera a personas dedicadas a esa función y que fueran de una extrema cultura.

En la época Española, se les dió el nombre de escribanos y en Italia, se les denominaba cancilleres.

La siete partidas (siglo XII), mencionan el verdadero antecedente de los secretarios judiciales, a los cuales se les llama escribanos y desempeñan funciones judiciales y notariales, ambas funciones las desempeñaron, hasta que la Ley Española del Notario, separa la función notarial y la del escribano judicial, ley que se expidió en 1842.

Los requisitos que debe tener un secretario judicial o actuuario se encuentran en el Artículo 13 de la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, se dice que deberán ser mexicanos, mayores de 25 años, licenciados en Derecho, con título debidamente registrado y notaria buena conducta.

El secretario como auxiliar de la función jurisdiccional, aunque aparece como tal en la Ley, es un auténtico funcionario judicial que realiza actividades o funciones judiciales, ya que autoriza las actuaciones o documenta las notificaciones que hace, los acuerdos que en colaboración con el juez dicta, la fe que dá de los actos del propio juez certificándolos como verdades, y así sucesivamente, contribuye a una verdadera fun-

ción judicial.

El ministerio público.- Tiene el carácter de Órgano Estatal permanente para hacer valer de la pretensión penal dada del delito, se le encomienda el ejercicio de la acción pública. El ministerio público como representante de la sociedad y en satisfacción de sus legítimos intereses vigila que se apliquen las sanciones como lo establecido por ley como un acto de prevención y advertencias para los infractores del orden público.

Su origen se ha dado en épocas antiguas, para los griegos de la antigüedad eran los "tosmoteti" que se dedicaban a acusar ante el senado a los funcionarios públicos por delitos que habían cometido.

En Roma eran los "Fisci advocatum", es decir, defensores o abogados del fisco, con el tiempo ejercieron también la actuación penal.

Alcalá-Zamora y Castillo menciona un antecedente más preciso del actual ministerio público en el Derecho Español en el siglo III.- el ministerio público tenía funciones de proteger los intereses de la sociedad y del Estado, su responsabilidad



de los funcionarios de la Federación del Distrito Federal y al  
tos funcionarios de los Estados.

Del Ministerio Público puede decirse lo siguiente:

- I.- Que es una institución jurídica social de tal importancia que se encuentra prevista y autorizada por la Constitución Política Mexicana. (Art. 21,73 fracción VI, inciso 5, 89 fracción 11)
  
- II.- Que el ejercicio de la acción penal la está encomendada exclusivamente al ministerio público, según lo establece el Artículo 21 constitucional.
  
- III.- Existen en nuestro Derecho, cuatro clases de Ministerio Público a saber, el Federal, el Local del Distrito, los correspondientes a los Estados de la República Mexicana y el Militar.
  
- IV.- Forma parte de lo que en derecho se llama magistratura dado a esa aceptación más general, o sea la de categoría, que corresponde a la persona que desempeña un alta función pública en el Gobierno del Estado.
  
- V.- Para nuestro derecho es uno de los integrantes del Po

der Ejecutivo, porque el Procurador General de La República y del Distrito Federal es nombrado por el Presidente de la República y colabora con él. En teoría se afirma que la Institución del Ministerio Público debe ser independiente, inamovible, autónoma, unitaria y responsable.

VI.- Su independencia respecto a los demás poderes no necesita ser explicada porque corresponde a la atribuída a los funcionarios del poder judicial" (47).

Se habla de una autonomía que en realidad no existe, ya que en el sistema legal Mexicano. El ministerio Público está su jeto a las disposiciones del Poder Ejecutivo.

Existen en México dos clases de procuradores. El Procurador General de Justicia de la Nación y el Procurador General de Justicia del Distrito Federal. La Procuraduría de la República sirve de consejera al ejecutivo y de representante de la sociedad en todos los asuntos de carácter federal así, también la Procuraduría del Distrito Federal tiene que ver con todos aquéllos asuntos referentes a leyes comunes y ordinarias, aplicables en el Distrito Federal, de igual manera, se tienen los Estados procuradores de justicia que apliquen leyes estatales den

---

(47) Pallares Eduardo. Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa  
1972. pág.347.

tro de su jurisdicción, y servirá de consejero al gobernador del Estado y representa de igual manera a la sociedad de su localidad.

El ministerio público es y debe ser, el más fiel guardián de la ley, órgano desinteresado y desapasionado, que representa a los intereses más altos de la sociedad. Institución que lo mismo debe velar por la defensa de los débiles, los incapaces o los ausentes, que decidido alzarse pero sin ira ni espíritu de venganza, a la justa penalidad de un criminal en defensa de la sociedad, en resumen, el más celoso guardián del nacimiento estricto de las leyes" (48).

En realidad, el tema del ministerio público es extenso, la palabra judicial que más estudios ha tenido por ser la función que ejerce de suma importancia para la sociedad y el Estado, no es extrañar el por qué, el Estado da tal credibilidad a los actos o hechos jurídicos que él certifica que pasan ante su presencia y de los cuales da fe.

El ministerio público como funcionario público que es, se apeg a cumplir las obligaciones que le impone la ley y princi

---

(48) V. Castro Juventino: El Ministerio Público en México. Edit. Porrúa, 1976. pág. 31.

palmente las que expresa el Artículo 17 Constitucional.

De ahí decimos que los actos jurisdiccionales que ejecutan los órganos del poder judicial, son actos concretos y relativos a un caso determinado y no a una generalidad de posibilidades.

El órgano jurisdiccional tiene diversos funcionarios públicos dotados de fe pública para dar fe de los actos que ante él pasa, y constituyen para la Ley una prueba plena de veracidad del instrumento que certifica la fe que en él se encuentra incierta.

#### D) 3.- Fe Pública Legislativa.

Toda norma jurídica o acto acreedor del Derecho en objeto de fe pública legislativa. El poder legislativo federal se encuentra integrado por personas cuya nominación el pueblo elige, sus facultades se encuentran señaladas por los Artículos 77 al 79 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.

Carl Schmitt al referirse al legislador, dice: "El legislador mismo queda vinculado a su propia Ley y que su facultad

de legislar no es el medio para dominación arbitraria" (49)

Se cree en la función legislativa al crear la norma, por que el pueblo eligió la forma en que ha de ser gobernado. La credibilidad de justicia de una norma, está en que el Poder Legislativo que es designado por los gobernadores, no puede crear una norma en perjuicio de sus habitantes.

El acto legislativo consiste en que las cámaras Legislativas expiden leyes, es decir, normas jurídicas, que su principal característica es la generalidad de las mismas y su carácter abstracto, se dirigen a un grupo humano, y a situaciones jurídicas que pueden presentarse en la realidad social y que se aplicarán al caso concreto, además de ser impositivas y abstractas porque no conciernen a determinado caso concreto; sino, siempre y cuando se presente la hipótesis en que la norma jurídica se basa.

La Ley es toda norma jurídica dictada por el Poder Legislativo, con carácter general, abstracto, obligatorio, imperativo mencionado por la fuerza" (50)

Un ejemplo de fe pública lo constituye el Decreto, es una imposición del Poder Ejecutivo y que firma el Secretario del (49) Carl Schmitt. Teoría de la Constitución. Edit. Rev. de

Derecho Privado. Madrid. pág. 142.

(50) Pallares Eduardo. op. cit. págs. 40 y 41.

despacho correspondiente y sin la firma de éste, no tiene validez. Es semejante a la función jurisdiccional en la que actúan El Juez y el Secretario Judicial, pero es el Secretario el que da fe de certeza a los actos del primero, certifica el acto como verdadero. Al firmar el Secretario del despacho correspondiente la disposición del poder ejecutivo, adquiere junto con la publicidad, su fuerza obligatoria.

D) 4.- Fe Pública Notarial.

Los actos o hechos jurídicos de los cuales el escribano da fe pública notarial, calificándolos como verdaderos y revisándolos de solemnidad y forma legal, es lo que se entiende como fe pública notarial y su finalidad de preservar, garantizar y producir los actos y hechos en el futuro, como prueba preconstituida. Convirtiendo los actos jurídicos privados y extra judiciales en actos legales. La fe pública notarial será objeto de un estudio más amplio en el capítulo siguiente.

Concluimos diciendo que la fe pública es una sola, que es distinta es la personalidad del fedante, así como la individualidad o cuerpo y, las facultades que la Ley asigna a dichos funcionarios públicos.

Explicando el concepto así como las diversas clases de fe pública, iniciaremos el estudio de la fe pública notarial.

Orellano define la función del notario como: "es un atributo a la propia calidad de escribano que reviste el funcionamiento y éste, con solo intervenir y autorizar un acto cualquiera con su firma, le impone autenticidad, que es lo que en el fondo implica la fe notarial de que es depositario" (51)

Autenticar, revestir de solemnidad y forma legal a los actos o hechos jurídicos que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos, y dar fe pública en el instrumento público con su sello y su firma significa dar fe pública.

La Ley del notariado para el Distrito Federal en su artículo primero menciona que la función notarial esta a cargo del Ejecutivo de la Unión, quien la ejercerá por conducto del Gobierno del Distrito Federal y que por delegación se encomienda a profesionales del derecho.

Esta delegación tiene por función la de dar fe pública, a

---

(51) Orellano. M. Curso de Derecho Notarial, Monterrey, 1938. Rev. de Escribanos de Uruguay, t. 7. pág. 152.

un particular con patente de notario, se encuentra mejor explicada en Carnelutti, quien dice lo siguiente: "Las reglas del Derecho que no han nacido de la naturaleza sino de los hombres, han de ser impuestas mediante un orden; los artículos del Código no son cada uno más que un orden o un pedazo de orden; y el Derecho, visto en un conjunto es un tejido de órdenes." (52)

Existen numerosas definiciones del Derecho Notarial pero todas enfocadas a la esencia de sus sentidos, califica e informa a los mismos en el instrumento público y autorizándolos con su firma, dá fe de veracidad.

Carnelutti en otro ejemplo dice: "Pero estas no son los ordenes del legislador. El legislador al por mayor se asemeja al comandante de un ejercito. ¿Y quién se imagina que éste manobra con el solo mando del General? Hay por el contrario una serie de mandos a fin de que el movimiento se propague hasta el último soldado..." (53)

La fe pública notarial, en principio, no opera sobre el de

(52) Carnelutti Francesco. Metodología del Derecho. Edt. Rey de Derecho Privado. 1915. trad. Dr. Angel Ossorio. págs.39 y 159.

(53) Carnelutti Francesco. op. cit. págs. 39 y 159.



recho objetivo sino sobre el hecho que origine derechos subjetivos.

González Palomino señala dos características en el testimonio notarial: "es un testimonio rogado, y segundo no tiene otro campo que el del instrumento público" (54)

De lo anterior se dice: como testigo rogado que es el que se encuentra ajeno a los hechos, es imparcial. Las partes acuden a él para que dé fe de los actos o hechos que se crean, en cuanto al campo de acción, es el instrumento público en el que fija, y auténtica el negocio jurídico, de ahí, que un documento notarial dé fe pública como prueba preconstituida.

#### LA ACTIVIDAD NOTARIAL

Para iniciar el estudio de la actividad notarial es necesario, primero, explicar qué es el derecho notarial y la figura del notario.

Jiménez Arnau dice: "Derecho Notarial es un conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de

---

(54) González Palomino. Introducción al Derecho Notarial. Madrid 1948, pág. 60.

la función notarial y la teoría formal del instrumento público". (55)

No hay duda, que el notario, al hacer uso del derecho, lo aplica en todas sus formas para lograr la perfección del instrumento público.

Carnelutti nos explica la complejidad del Derecho y su estudio, así como se comprende las dificultades que tiene un estudioso del derecho al interpretarlo y explicarlo.

Menciona Carnelutti en su obra Metodología del Derecho: "si la realidad es una inmensidad. ¿Cómo se ha de ver el dato íntegro, o sea el dato real? Ocurre a los científicos del Derecho, que para poder estudiar éste formidable mecanismo, lo han de hacer en trozos" (56)

Las funciones de un notario y las normas que rigen su función no pueden colocarse en las ramas conocidas en que se divide el derecho.

---

(55) Jiménez-Arnau. Op. Cit. Pág. 13

(56) Carnelutti Francesco. op. cit. Pág. 73

C A P I T U L O   I V

LA PRELACION REGISTRAL COMO BASE  
DE LA SEGURIDAD JURIDICA.

## CAPITULO IV. IMPORTANCIA.

Indudablemente este principio es básico y fundamental - dentro de cualquier Sistema Registral; se basa en el antiguo apotegma romano: "prior temporis priorior jure", e incluso en un principio físico: Dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el mismo espacio.

El momento mismo de entrada en el Registro Público de la Propiedad del derecho inscribible, mediante la presentación - en la Oficialía de Partes de la Oficina Registral del documento en el que se contenga ese derecho, hace nacer la prioridad o prelación para los fines de la publicidad y de los efectos de la inscripción frente a terceros.

Tradicionalmente el sistema de Registro adoptados por - nuestros Códigos Civiles de 1870, y 1928, es el sistema Declarativo. El Derecho real que será materia de la inscripción, nace fuera del Registro, mediante el acto jurídico o el contrato que le dá origen y se perfecciona por el consentimiento de las partes y la formalidad que la Ley exige; pero para su<sub>u</sub> efectos frente a terceros, necesita de su inscripción en el Registro, sabido es que este sistema por el Código de Napo

león y por la Ley Hipotecaria Española y derivado al Código Civil Mexicano, a través del llamado proyecto de García Goyena, hace que la inscripción en el Registro sea postestiva y no obligatoria, como sucede en los sistemas Constitutivos de los Códigos Suizo y Alemán. La sanción, si no se registra, consiste en que el derecho no es oponible frente a terceros, pero la inscripción, una vez practicada, dá una gran fuerza al titular registral por la presunción probatoria legal que establece.

Precisamente porque el derecho nace fuera del Registro, el cual una vez inscrito, lo declara y lo hace público, es por lo que a este Sistema se le denomina Declarativo.

Dentro de esos enunciados y las consecuencias del Sistema, tiene una gran importancia, por lo mismo, "el principio de inscripción", que precisa la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y derechos reales. Los derechos inscritos adquieren mayor fuerza y protección por la presunción de exactitud de que están investidos y por la fuerza probatoria que el principio de publicidad", que revela la situación jurídica de los inmuebles y derechos reales que los afectan y mediante esta publicidad complementada con el "principio de especialidad o determinación". precisa quién es el dueño de una propiedad inmueble según el Registro, se particulariza el inmueble, su descripción y las medidas y colindancias del mismo, sus accesiones, sus gravámenes y limitaciones de domi-

nio, sus cargas y servidumbre activas y pasivas y el sujeto o titular de esos derechos; se combate la clandestinidad de la propiedad y de las hipotecas y se estudia la historia de la finca y de los distintos eslabones que forman la cadena de las inscripciones, mediante la aplicación del "principio de rogación o de instancia" , para perfeccionar el derecho inscrito que en su contenido, goza de los principios "de legalidad" por medio de calificación registral y de "legitimación", "impenetrabilidad" y "fe pública registral".

Pero todos estos principios que solamente estamos enunciando y no desarrollando en todas sus consecuencias, de acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia, requieren indudablemente de la prioridad o prelación dentro del mismo ámbito registral, de tal manera que los efectos de la prioridad en el mundo registral, deben considerarse ya no solamente como declarativos, sino esencialmente constitutivos, por lo que se refiere a esa preferencia al enfrentarse dos derechos inscribibles por la posibilidad de dos títulos que los aparen y que sean contradictorios, teniendo en cuenta que en nuestro sistema registral declarativo, ambos nacieron fuera del Registro..

## II Problemas de la Prioridad.

Problemas de la Prioridad.

A.- Dos derechos cuya coexistencia sea imposible, verbigracia: Dos ventas de la misma finca amparadas por títulos - inscribibles, que en el ámbito registral y objetivamente considerados sin afrontar el problema de la buena o de la mala - fé del sujeto o titular registral, producirán entre dos terceros adquirentes de buena fé, la impenetrabilidad o preclusión registral.

B.- Dos Derechos que aún cuando pueden coexistir exigen un puesto, una preferencia, un rangodiferente. Ejemplo: Dos hipotecas sobre una misma finca. En este caso la coexistencia es posible, pero en orden diferente de preferencia una es primera y la otra es segunda.

C.- Un derecho personal que se particulariza sobre una finca enfrentando una anotación preventiva a un derecho real o dos anotaciones preventivas entre sí. Verbigracia: Un embargo sobre la finca que fue transmitida a un tercero de buena fé o que discute la preferencia frente a un acreedor hipotecario, o frente a otro embargante. En este caso puede o no haber coexistencia de los derechos derivados del acto jurídico que les dá origen pero en orden diferente de prioridad.

Para resolver estos problemas y la existencia de dos mundos diferentes aún en el ámbito jurídico de acuerdo con nuestro sistema declarativo, debemos contemplarlo en cada uno de sus ámbitos y establecer un principio contradictorio dentro -- del mismo principio de prioridad y del viejo apotegma: "prior tempore prior jure".

En el mundo jurídico extrarregistral se establece y subsiste la antigua regla romana de "La Mancipatio" y la "in Jurecessio"; "El primero que adquiere es el propietario".

En el mundo tabular o registral, la regla desaparece y se crea una nueva: "Es primero en derecho el primero en registrar".

Enfoquemos el problema dentro de nuestro sistema registral y de acuerdo con la Ley Positiva.

### III.- Disposiciones Legales que regulan la Prioridad.

El Artículo 3015 de nuestro Código Civil en vigor dispone: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".



Es en esta disposición de la Ley en donde el Legislador abre la puerta de la prioridad. Reconoce como antecedente el Artículo 3216 del Código Civil de 1884 y los Artículos 3350 y 3352 del Código Civil de 1870- Vemos el comentario que de estas disposiciones legales hace el tratadista mexicano Manuel Mateos Alarcón en sus estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal promulgado en 1870 con anotaciones relativas a las reformas introducidas por el Código de 1880:

"El Registro debe de llevar a la fecha del día en que los documentos sean preceptados; y hecho que sea, se deben devolver los documentos al que los presente, con nota de quedar registrados en tal fecha y en tal número y página del registro."

"La razón es, porque el interesado ha cumplido con el deber que la Ley le impone de presentar el título para su inscripción y no es culpa suya que no lo haga el registrador en el acto mismo en que lo reciba con tal objeto y por tanto no le debe causar perjuicio alguno, el cual se le causaría indefectiblemente si la inscripción no llevara la fecha del día en que presentó sus documentos"... "Lógico era suponer que bajo este sistema no cupiera señalar un término dentro del cual deberían presentarse al registro los títulos sujetos a inscripción para producir efectos jurídicos contra tercero, porque en el interés del adquirente está llenar los requisitos de la Ley para que sus

derechos no se hagan ilusorios y que debe imputarse a sí mismo las consecuencias de su conducta negligente".

"sin embargo, nuestro Código se aparta de ese rigorismo que nosotros creemos necesario y teniendo en consideración que los interesados pudieran pulsar dificultades no imputables, que vencer para la presentación de sus títulos, declaró por equidad en el Artículo 3353 (Código Civil de 1870-3215 del Código de 1880) que los contratos que fueran registrados dentro de quince días de su fecha producirían su efecto, con relación a tercero desde la fecha del título respectivo"... "En consecuencia podemos establecer que respecto de los títulos traslativos de dominio, el Código Civil no sólo otorga la preferencia al que primero se inscribe, sino que cierra la puerta, impide la inscripción de otros títulos traslativos de dominio y otros que lo graven si son anteriores en fecha a aquél".

"Es una consecuencia del sistema que hemos expuesto que los contratos que fueran registrados fuera del plazo de los quince días que concede para la inscripción el Artículo 3353 del Código Civil de 1870, solo produzcan efecto, como lo declara el Artículo 335, (Código de 1870, concordante con el 3216 del de 1884) con relación a tercero desde la fecha del registro".

De estos comentarios y a la luz de nuestros primeros Có  
digos de 1870 y 1884, encontramos que en el ámbito registra-  
 la prioridad descansa siempre en el principio: "qui prior est-  
 tempore potior est jure".

#### IV.- El aviso Preventivo Notarial.

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito y te  
rritorios Federales de 1982 complementando y perfeccionando -  
 el principio de prioridad y el punto de partida de la misma -  
 desde el día y hora de presentación del documento inscribible  
 en la Oficina Registradora, que está regulada por el Artículo  
 3015, anteriormente comentado, va más allá, para establecer -  
 un contrato más cercano e inmediato con el nacimiento del ac  
to contractual que da origen al derecho inscribible y al efec-  
 to estable:

"Art. 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en -  
 la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique-  
 limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raí  
ces, o cualquier derecho rcal sobre los mismos, o que sin ser  
 lo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga  
 el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certifi  
cado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en rela  
ción con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de-  
 aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que  
 se trate, los nombres de los contrantes y el respectivo ante-  
 cedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin -  
 cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente

la nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fué presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere

privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario, o el juez competente que se haya --- cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de -- los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere."

Esta disposición legal que como decimos anteriormente - conecta el acto jurídico contractual que da nacimiento al derecho inscribible, preconstituye la prioridad, dentro de nuestro sistema registral declarativo, antes de la presentación del documento que motivará la inscripción definitiva, ya que la expedición del testimonio de la escritura correspondiente está sujeta a todos los retrasos originados por los trámites de las exigencias fiscales y administrativas que las leyes - respectivas señalan y por los inconvenientes burocráticos -- que impiden la pronta expedición del testimonio y la autorización definitiva de la escritura correspondiente, para la oportuna presentación del documento en la Oficialía de Partes de la Oficina Registradora.

Al producirse mediante el aviso notarial la anotación preventiva que el artículo ordena, se ha dado un gran paso - para la seguridad y salvaguarda de los derechos del tercer - adquirente de buena fe.

Sin embargo, aún cuando este aviso preventivo que está en principio salvaguardando la prioridad del adquirente, es según lo expresó un comentarista de la Ley Hipotecaria Española "un venturoso hallazgo de la Legislatura Mexicana al -- promulgarse en 1932, el Código Civil de 1928 que perfecciona los efectos del sistema declarativo", sus implicaciones es\_\_ tán todavía distantes de lograr ese perfeccionamiento, ya que aún antes de que las exigencias de pagos fiscales, notas del Impuesto de Adquisición, declaraciones para el pago de los - Impuestos sobre la Renta y sobre traslación de dominio, com\_ plicarán cada vez más la autorización definitiva de las es\_\_ crituras, haciendo ilusorio el término de un mes en que sub\_ sisten los efectos del aviso preventivo notarial, ya que el - Lic. Ignacio García Tellez miembro de la Comisión Redactora - del Código de 1928 Civil Mexicano", después de transcribir -- como una novedad en nuestra legislación el Artículo 3018 re\_\_ formado por el 3016 que comentamos, expresa: "Con la disposi\_ ción transcrita se hace posible que los títulos que deben re\_ gistrarse conserven la prelación que conforme a la Ley debentener según la fecha de su registro, prelación que es una pa\_ labra vana con el modo de hacerse el registro que actualmente se observa."

#### V.- La Prioridad y el Tercero Registral.

Enfoquemos ahora las soluciones de los problemas de la prioridad desde el punto de vista del "Tercero Registral".

Don Jerónimo González y Martínez, tratadista del derecho Hipotecario Español y Director de los Registros en España en uno de sus comentados artículos de la revista "Crítica de Derecho Inmobiliario", se hace esta pregunta: ¿Quien es ese personaje misterioso a quien se denomina "tercero y a quién parece que todo el mundo se preocupa en proteger ? y responde: - Examinemos en cada caso concreto la titularidad registral, -- apliquemos en ese caso los principios registrales y el tercero saldrá solo.

Los tratadistas del Derecho Inmobiliario, la Doctrina y la Jurisprudencia, teniendo en cuenta la complejidad de la materia y aún la promiscuidad y en algunos casos la confusión de los preceptos y normas que rigen la Institución Registral, estudian una serie de postulados que regulan y encausan las disposiciones legales y a los que denominan "principios registrales". Según las definiciones del tratadista español Roca Sastre, estos principios son las orientaciones capitales, las líneas directrices del Sistema, la Serie Sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o condensación del orden jurídico registral. Son una exágesis de los preceptos legales sobre el Registro Público.

A ellos no hemos ya referido y entre ellos destaca primordialmente el de prioridad o prelación para la protección del tercero, el cual como dice D. Jerónimo González Martínez hará acto de presencia en cada caso concreto al aplicar estos principios y la titularidad registral.

Todos los problemas de la prioridad que hemos planteado encuentran siempre a este tercero, ya sea al contratar con el-

titular registral o al presentarse el conflicto de prelación entre dos terceros.

Muchas discusiones, estudios y ponencias se han presentado tanto por los tratadistas y estudiosos de la materia, - cuanto por abogados litigantes para esclarecer este concepto del tercero registral, existe también numerosas jurisprudencias tanto de la Dirección General de los Registros y los -- Tribunales Españoles y Franceses en la aplicación de la Ley - Hipotecaria Española, con sus respectivos Códigos Civiles, co- mo muy particularmente, en la jurisprudencia y ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en nuestro país, -- que se ha pronunciado precisando ese concepto de acuerdo con- la llamada Doctrina Borja Soriano.

Siguiendo por lo mismo al Maestro Don Manuel Borja So- riano extractamos los conceptos por él vertidos en un magis- tral estudio sobre el Tercero Registral.

El tercero, en términos generales (gramaticalmente ha- blando), es todo aquél que ha sido extraño a un hecho o a un- acto.

"Tercero", jurídicamente hablando, es toda persona aje- na a los otorgantes o contratantes. Se requiere por lo tanto pa-



ra encontrar esta denominación jurídica del tercero, La celebración de un acto jurídico o de un convenio o contrato entre dos partes, al que la persona que llamamos tercero es extraña por no haber intervenido en ese acto, convenio o contrato.

"Tercero adquirente". : Es aquél que sin haber intervenido en un acto, convenio o contrato, específicamente determinado, entra en relación con alguno de los contratantes respecto de la misma cosa que fue materia del acto, convenio, o contrato para adquirirla.

Tercero registral: Aquella persona que siendo ajena al acto o contrato inscrito, ha adquirido del titular registral la propiedad, la posesión o algún derecho real sobre el mismo bien materia del acto o contrato que motivo la inscripción.

Tercero quirografario o personal, en materia registral: Es aquél que contrató en términos generales con el titular registral un crédito personal o adquirió de él un derecho personal y por falta de pago de su crédito o del cumplimiento de los derechos o acciones que le competen ha trabado embargo sobre un inmueble inscrito o favor del mismo titular registral.

No entraremos a dilucidar el problema frecuentemente sus-

citado en los tribunales, sobre si el embargante es o no tercero, para efectos registrales en el aspecto jurídico de la cuestión que nos llevaría a un estudio sobre la distinción entre el real y el derecho personal y la consecuencia de estas diferencias respecto al tercero de derecho real y los acreedores quirografarios o personal embargante, estudiaremos tan sólo este problema desde el exclusivo punto de vista de la aplicación del principio de prioridad al tratar de resolver las consecuencias y soluciones de estos problemas, mediante las reglas del mismo principio y las disposiciones legales que lo desarrollan y lo protegen; bástenos decir sin embargo, que de acuerdo con la doctrina del Maestro Borja Soriano, aceptada y consagrada en diversas ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que forman jurisprudencia, no se considera el tercero embargante como tercero registral, ya que aún cuando mediante los procedimientos judiciales y mediante las acciones ejercitadas por este acreedor personal de un titular registral, hubiere logrado el embargo de inmuebles inscritos a nombre de su deudor, el embargo se deriva de sus acciones personales que no por ello cambian su naturaleza ni lo convierten en sujeto activo de derechos reales que nunca llegó a tener y que por lo mismo, no puede enfrentarse dentro del mismo rango y categoría a un tercero registral que ha adquirido la propiedad, la posesión u otro inspi-

rada la disposición contenida en el Artículo 3008 párrafo segundo del Código Civil de 1928 que previene:

"En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismo o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que parece dueño en el Registro".

Esta disposición legal que en unión del párrafo primero del mismo artículo y de los Artículos 3006 y 3007 del propio Código que le preceden, consagran los principios de "legitimación y fé pública registral".

En la técnica registral la transmisión de la propiedad y la posesión y de los derechos reales y los gravámenes hipotecarios, originan una inscripción principal; en cambio los embargos producen un asiento de anotación preventiva, precisamente para prevenir a los terceros de la afectación que el inmueble sufre por el embargo.

Esta técnica actualmente está mal regulada en nuestra legislación, ya que no existe propiamente una distinción singular ni en el Código ni en el Reglamento del Registro respecto a estas dos clases de asientos en los libros del Registro.

#### VI.- La Regulación de la Prioridad.

En las reformas del Código Civil y en el Reglamento del Registro correspondiente, se hace ya la distinción precisa entre los diferentes asientos que deben practicarse en los libros del Registro y al efecto en las Reformas del Código contenidas en el Decreto del 31 de Diciembre de 1951, publicadas en el Diario Oficial de 18 de Enero de 1952, que debió entrar en vigor al publicarse el reglamento, lo que se hizo en el Diario Oficial de 15 de Diciembre de 1952, para entrar en vigor el 1o. de Julio de 1953, juntamente con las reformas al Código y que por razones que no vienen al caso referir, se suspendió en su aplicación, por posterior decreto del 3 de Junio de 1953, publicado en el Diario Oficial del 20 de Junio del mismo año, se abordaron tanto la clasificación de los asientos, como el problema específico de la prelación al enfrentarse una anotación preventiva, con un derecho real, conteniéndose estos supuestos que rigen la prioridad en el Artículo 3013 de la Reforma al Código que establece:

Art' 3013: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución". El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el Artículo 3016. (Este artículo de las reformas del Código se refiere al aviso preventivo notarial consignado en el actual Artículo 3016, (3018) del Código Civil de D 28, que arriba quedó transcrito).

"Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real - motivo de éste, será preferente aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

El artículo 3015 reproduce exactamente la disposición del anterior artículo 3017 del Código de 1928, haciendo nacer la prioridad desde la fecha y hora de la presentación del documento en la Oficina Registradora, salvo el caso del aviso preventivo notarial que se regula en el artículo siguiente -- 3016 actual, Artículo 3018 del Código de 1928 aún cuando con una ampliación a noventa días del término de su vigencia.

El artículo 3042 del Código Civil señala: "En el Regis  
tro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reco\_  
nozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extin  
ga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos -  
reales sobre inmuebles."

Con ello se precisa los títulos que son materia de una  
inscripción principal; y el artículo 3043 del Ordenamiento,-  
determina: "Se anotarán preventivamente en el Registro:

II.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya -  
hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor".

Como puede verse en estas disposiciones, la regulación-  
de las reformas al Código Civil que además están complementa\_  
das en el Reglamento, no deja lugar a dudas en la solución --  
del problema del enfrentamiento del derecho real con el asegu  
ramiento del derecho personal de un acreedor embargante en ma  
teria de prioridad.

No obstante y mediante la aplicación del principio en -  
toda su extensión, subsiste la prelación en todas sus conse\_  
cuencias primaras, particularmente en el enfrentamiento de --  
dos derechos reales, de dos actas de embargo entre sí o aún -

del acreedor embargante frente al tercero registral, siem\_\_  
pre que el acta de embargo se presente al Registro con ante\_  
rioridad a la constitución del derecho real que se le opon\_  
ga.

## VII.- La Prioridad y la Publicidad Formal.

Dentro de nuestro Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, especialmente por lo que atañe a la publicidad formal, como presupuesto principal, ésta ha de dar valor publicitario al libro diario de entradas, en donde se anotan los asientos de presentación de todos los documentos inscribibles o anotables, los cuales a partir de ese momento (fecha y hora de su presentación), surten los efectos de prioridad que se regulan en los artículos 3017 y 3018 del Código de 1928, correspondientes, como lo hemos visto, a los artículos 3015 y 3016 del Código Civil en vigor.

Esta reforma es fundamental en el sistema declarativo adoptado por nuestras leyes, ya que ni el Código Civil ni el Reglamento del Registro de 1940 prevenían nada contra el particular; dándose el caso que con relativa frecuencia ocurrió, no sólo en el Registro de la Propiedad del Distrito Federal, sino muy particularmente en algunos de los Registros de los Estados, de que se expedía un certificado que se les solicita la libertad y gravámenes o de que determinado inmueble reporta ciertos gravámenes, mediante la consulta que el registrador, por medio del controlador respectivo, hacía de los gravámenes que aparecían de las inscripciones que obran en los libros del Registro y en las anotaciones marginales, pero no en los asientos de presentación del libro de entradas que no se-



reflejaban todavía en los libros de inscripción del registro y en estas condiciones una copia certificada de acta de embargo, un aviso preventivo notarial e incluso un testimonio de hipoteca o hasta de algún contrato traslativo de dominio había ingresado ya en la Oficialía de Partes de la Oficina - y estaba surtiendo efectos de prelación desde la fecha y hora de su presentación. Con ello, la publicidad formal derivada del certificado, queda bastante maltrecha y origina perjuicios a terceros de buena fe y el notario respecto al cual se expidió el certificado, dando lugar a contiendas y litigios y aún a responsabilidades de los registradores.

Por esta razón en el Artículo 3044 de nuestro Código Civil, se regula el contenido de los asientos de presentación de los documentos inscribibles o anotables, que mediante el procedimiento y la calificación registral, habrán de producir una inscripción principal o una anotación preventiva en los libros del registro y en el reglamento cuya vigencia quedó en suspenso, así como se previenen en el artículo respectivo, que el registrador deberá expedir los certificados de existencia o libertad de gravámenes o de la existencia o inexistencia de algún derecho, con vista no sólo de las inscripciones, anotaciones preventivas, notas y demás asientos que obren en los libros del registro, sino también

con vista en los asientos que haya en los libros de entrada y de trámite.

Al ponerse en vigor estas disposiciones legales, la -- publicidad ha dado un gran paso para garantizar el derecho -- de prioridad.

#### VIII.- El Proyecto para la anticipación de la prioridad.

No obstante, las medidas legislativas y reglamentarias que hemos comentado hasta ahora, no son suficientes para dar una verdadera garantía a la prioridad y con ello dar una seguridad más eficaz al tráfico de los inmuebles y de los derechos reales que sobre ellos descansan.

Se adelantó bastante en cuanto a claridad y facilidad -- de consulta de las inscripciones, cuando entró en vigor finalmente las reformas al Código Civil, ya que se vuelve a la única base indisputable de todo buen sistema registral establecida ya en el Código de 1870, de llevar el folio real o la hoja individual de cada finca, indebidamente abandonado; se protege también la publicidad material y formal con el nuevo sistema que dará valor a los asientos de presentación en el libro de Entradas y en los de trámite de la Sección Inmobiliaria y el Registro, mediante adecuadas medidas administrativas y ---

cuidadosa selección de su personal, posiblemente podrá dar un buen servicio de que ahora carece; pero con ello no habremos resuelto el problema básico de la prioridad.

El derecho, hemos dicho, según nuestro sistema contractual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, en cuyo momento nace fuera del registro que es declarativo y no constitutivo, ni menos aún sustantivo y se formaliza mediante el otorgamiento de la escritura pública o excepcionalmente del documento privado debidamente ratificado y aún cuando su inscripción en el registro es potestativa y no obligatoria, no sólo no surtirá --- efectos frente a terceros, sino se realiza, sino que crecerá de la gran fuerza y valor probatorio que la misma inscripción le dá una vez practicada.

Pero desde el momento del nacimiento del derecho, hasta el otorgamiento y firma de la escritura por las partes, que producirá el aviso preventivo notarial, para asegurar la prelación y preferencia del derecho del adquirente, median diversos trámites dilatorios y formales.

Una gran solución ha dado el Derecho Argentino, seguido por las legislaciones Uruguaya, Peruana y de otros países subamericanos, que siguen también como la nuestra, el sistema de clarativo del registro.

Esta solución que salvaguarda el principio de prioridad se llama en Argentina "El bloqueo del registro".

Por medio de este bloqueo se produce un cierre transitorio del registro de una finca sobre la que su titular ha contratado con un tercero, ligando la prioridad a la publicidad formal.

El procedimiento de la legislación Argentina es exclusivo para los escribanos con fé pública notarial, equivalentes a los Notarios Públicos en nuestro país y consiste en que cuando el titular o propietario registral de un inmueble, ha celebrado con un tercero un contrato traslativo de dominio,

o la constitución de un derecho real, verbigracia una hipoteca acuden ambos con el Notario, quien, con el acuerdo de ambas partes, solicita del registro la expedición de un certificado de gravámenes o de libertad de los mismos y al mismo tiempo le pide que se bloquee el registro particular de la finca de que se trata por el término de un mes, plazo durante el cual, mediante una anotación preventiva, quedará cerrado el registro de ese inmueble, hasta la presentación del testimonio de la escritura que perfeccione ese mismo contrato, Durante el plazo de bloqueo o de cierre transitorio del registro particular de la finca de que se trata, podrán ingresar otros documentos, avisos preventivos, copias de actas de embargo o de demandas o aún testimonios de escrituras contradictorias del derecho que protege la anotación preventiva de bloqueo, y estos documentos tomarán su turno de prioridad de acuerdo con la fecha y hora de su presentación. Si la operación que dió origen al cierre transitorio se realizó, los títulos que le son oponibles carecerán de eficacia registral, pero si no se realiza, transcurrido el breve plazo del bloqueo, el cierre transitorio quedará sin efecto y se dará curso a los otros documentos presentados por el orden de su prioridad.

El proyecto de bloqueo o cierre transitorio del registro produjo como es natural entoda novedad jurídica, por la ten-

dencia conservadora que siempre ha existido en todas las instituciones tradicionales, una gran oposición y diversas polémicas que dieron lugar a controversias entre los juristas argentinos, a estudios, publicaciones y conferencias, entre éstas últimas, una muy bien fundada del escribano y Doctor en Derecho Miguel Falbo, publicada en la "Revista Notarial Argentina", defendiendo el proyecto, que finalmente fué aprobado y puesto en vigor con muy buenos resultados.

En la República de Perú, que también adoptó el bloqueo registral, éste se hizo extensivo a las Instituciones Oficiales de Crédito que al igual que el notario, pueden solicitar el cierre preventivo del Registro de una finca determinada, al igual que el notario, para seguridad de las transacciones que dichas instituciones realiza.

La objeción más insistente que se hizo al proyecto del bloqueo o cierre preventivo, consistió en la posibilidad de aprovecharlo para la simulación de conratos ficticios entre el titular registral y un aparente tercero, que pudieran solicitar del Notario que procediera a pedir el certificado de libertad de gravámenes y pidiera al mismo tiempo el bloqueo del registro de uno o varios inmuebles del propietario registral que simulara que venderá al supuesto tercero; pero aun

que esta posibilidad indudablemente puede realizarse, debe tenerse en cuenta que también existe en la actualidad, aún sin el bloqueo o cierre transitorio, si se realiza efectuando la venta aparece el inmueble, quedando sujeto el titular del registro propietario del inmueble y el tercero, que no será en este acto de buena fe, a las acciones civiles y penales que se derivan de esta simulación y en su caso, el ejercicio de la acción paulatina que ejercerán sus verdaderos acreedores. Ahora bien, si la simulación hipotética de que hablamos se intenta mediante el empleo del certificado de gravámenes o libertad de los mismos, pedido por el Notario a solicitud del propietario coludido con un supuesto tercero, en este caso de la mala fe, solicitando del registro, al mismo tiempo, el bloqueo, la simulación supuesta sólo tendría la efímera duración del término de vigencia de la anotación preventiva originada por el bloqueo, ya que mientras tanto, estarían ingresando en el registro los documentos que amparen los derechos de los verdaderos terceros de buena fe o de los legítimos acreedores del propietario simulador, tomando el turno de prioridad que les corresponde, según su respectiva fecha y hora de presentación en la oficina registradora, para surtir todos sus efectos al caducar automáticamente el bloqueo, una vez terminado su plazo; si la operación simulada se lleva adelante, cosa cada vez más costosa teniendo en cuenta el encarecimiento de los impuestos fiscales, se estaría en el mismo ca-

so actual en que también pueden realizarse y se llevan a cabo estas simulaciones.

Hay además quien ha insistido en la posibilidad de que el cierre transitorio o bloqueo del registro, se vaya solicitando sucesivamente en varias notarías, pero quien hace esta objeción no se ha compenetrado suficientemente de la mecánica del bloqueo dentro del procedimiento registral y dentro de la técnica de la aplicación de la prioridad y de la preferencia, ya que como antes decimos, los documentos que amparen los derechos de los verdaderos terceros registrales, que como condición esencial para su protección legal deberán ser de buena fe, o de los legítimos acreedores del titular registral, van ingresando en el Registro y tomando su turno de prelación y si no lo hicieren, este descuido es una renunciación sólo a ellos imputables al no utilizar la protección que el registro les brinda.

En cambio son indudables las ventajas que el sistema de bloqueo ofrece a los terceros de buena fe y aún a los notarios en el ejercicio de su función, por la gran tranquilidad que tanto a unos como a otros, les dá el saber que no podrán haber más gravámenes, limitaciones de dominio o impedimentos registrales que los que les expresa el certificado del registro que



se ha expedido simultáneamente con la anotación preventiva que bloqueó cerró preventivamente la partida registral del inmueble sobre el que se va a operar.

por otra parte, el mismo bloqueo protege recíprocamente al tercero de buena fe y aún al notario actuante de embargos simulados que pudiera intentar el titular registral, si no actuase de buena fé.

En mi concepto, el procedimiento de bloquo registral, de bidamente reglamentado, reafirma los principios registrales de publicidad, prioridad, legalidad y fe pública registral.

IX.- El Proyecto de Anticipación de la Prioridad, en las Reformas al Registro Publico de la Prioridad del Distrito Federal.

En el seno de la Comisión que ha venido estudiando las reformas al reglamento del Registro Público de la Propiedad, para que una vez estudiadas y aprobadas, sean en su oportunidad llevadas por el C. Jefe del Departamento a acuerdo con el C. Presidente de la República y en su caso promulgadas y con ello al Código Civil, del año 1952, se estudió también con todo interés por la conveniencia de la implantación del bloquo o cierre preventivo notarial, adoptado, por la legis-

lación argentina y después de varias discusiones y objeciones al sistema; y de consultar diversas opiniones, la Dirección de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal, con un gran sentido jurídico y comprensión del problema y poniendo en la balanza las ventajas y los inconvenientes que tendrán su adopción, resolvió aprobarlo, pero adecuándolo dentro de nuestro sistema de prioridad, reglamentado por el actual Artículo 3018 del Código Civil de 1928 equivalente al 3016 de las reformas al mismo Código promulgadas en el Diario Oficial del 18 de Enero de 1952.

La comisión estimó que dada la importancia del problema, al adoptar la medida deberá figurar como ley sustantiva y no meramente reglamentaria y por otra parte, que en lugar, de hablarse de bloqueos o cierres preventivos o transitorios del registro, se conservará la terminología del Código de 1928, creando un primer aviso preventivo notarial en concordancia e íntima relación con el que ya existe en el Artículo 3018 del mismo Código. Se procedió en concreto a estudiar redactar una reforma al Artículo 3016 del Decreto de modificaciones, quedando su redacción para su aprobación por el Ejecutivo y para ser enviada a las Cámaras Legislativas en los siguientes términos:

**"ARTICULO 3016"**

"Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea - inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes - en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, -- con esta solicitud y sin cobro de derecho por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de dere\_\_

cho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días - a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fué presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación -- del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operacionales que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, - con vigencia por noventa días, el notario, o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el -- mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado - por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, este deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que es

te precepto se refiere.

DE LA PRELACION, DEL PROCEDIMIENTO Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL.

SECCION PRIMERA

DE LA PRELACION.

"Cuando el titular registral de un inmueble o de derechos reales sobre el mismo, vaya a otorgar una escritura pública mediante la cual se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de esa finca o cualquier derecho real sobre la misma, el Notario ante quien ocurra el titular registral, solicitará del Registro un certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral y sobre los gravámenes que reporte el inmueble o la libertad de los mismos, haciendo constar en la solicitud, la finca de que se trate, el nombre o nombres del titular registral y del tercero a quien va a contratar o a quien vaya a beneficiar y el negocio jurídico que se va a otorgar ante la fe del Notario solicitante, la indicación de los números y demás datos bajo los cuales aparezca inscrita la propiedad o el derecho en su caso y expresamente se indicará en esa solicitud que se pide la a

notación correspondiente de ler. aviso preventivo a que se refiere el Artículo 3016 del Código Civil, en el registro de la finca para protección del tercero".

"El registrador con la solicitud del certificado en que se pida la anotación del primer aviso preventivo en el registro particular de la finca y mediante el pago de los derechos que se causen por la expedición del certificado, expedirá éste y asentará al margen de la inscripción de propiedad del inmueble o del derecho real de que se trate, una anotación de ler. aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales, a partir de la fecha de la expedición del certificado, término durante el cual no podrá hacerse operación registral alguna en relación con las inscripciones de la misma finca o derecho real inscrito".

"Si dentro de ese plazo se presenta el 2o. aviso preventivo notarial que previene que el Artículo 3016 del Código Civil, ya sea por el mismo Notario que solicitó la anotación del ler. aviso preventivo, o por otro, en relación con el mismo negocio jurídico que motivó la solicitud, los efectos del 2º. aviso preventivo se retrotraerán a la fecha de presentación del 1ro."

"Si pasados los treinta días no se hubiere presentado el segundo aviso

preventivo notarial del artículo 3016 del Código Civil, la primera anotación preventiva caducará y dejará de surtir efectos."

"Si durante la vigencia de cualquiera de las anotaciones de avisos preventivos a que se refiere este artículo, se presentare algún documento que tenga relación con la finca o derecho de que se trate se anotará marginalmente para que tome el rango o la prelación que le corresponda o si -- fuere contradictorio del que motivó la anotación del preventivo, surta sus efectos al caducar ésta, ya que de otra --- suerte no producirá efectos."

La claridad de la redacción de la reform al artículo del Código y al del Reglamento que acabo de transcribir hacen innecesaria cualquier explicación o ampliación a los -- comentarios contenidos en el presente trabajo.

## CONCLUSIONES .

- 1.- Desde tiempos remotos han existido los notarios, dando fe de actos y hechos jurídicos.
- 2.- Toda norma jurídica o acto acreedor del Derecho, es objeto de fe pública legislativa.
- 3.- La Ley es toda norma jurídica dictada por el Poder Legislativo con carácter general, abstracto, obligatorio, imperativo, mencionado por la fuerza.
- 4.- Los actos o hechos jurídicos de los cuales el escribano da fe pública notarial, calificandolos como verdaderos y revistiendolos de solemnidad y forma legal, es lo que se entiende como fe pública notarial.
- 5.- La fe pública es una sola, que es distinta de la penalidad del fedante, así como la individualidad o cuerpo y las facultades que la Ley asigna a dichos funcionarios públicos.
- 6.- La fe pública notarial no opera sobre el derecho objetivo, sino sobre el hecho que origina derechos subjetivos.
- 7.- El Derecho según nuestro sistema contractual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, en cuyo momento nace la fuerza del registro que es declarativo y no constitutivo, se formaliza mediante el otorgamiento de la escritura pública.



- 8.- La Ley del Notariado para el Distrito Federal menciona -  
que la función notarial está a cargo del Ejecutivo de la  
Unión, quien la ejercerá por conducto del Gobierno del -  
Distrito Federal y que por delegación se encomienda a -  
profesionales del Derecho.
- 9.- El notario al hacer huso del Derecho, lo aplica en todas  
sus formas para lograr la perfección del instrumento pú-  
blico.
- 10.- La disposición legal que concreta el acto jurídico con-  
tractual da nacimiento al derecho inscribible, preconsti-  
tuye la prioridad, dentro de nuestro sistema registral -  
declarativo, antes del documento que motivará la inscrip-  
ción definitiva.

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

- 1.- Acosta Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Edit. Porrúa. México 1984.
- 2.- Azpetia, Esteban. Derecho Notarial Extranjero. Edit. Trillas. México 1982.
- 3.- Buatista Ponde, Eduardo. Triptico Notarial. Edit. De Palmas. Buenos Aires.
- 4.- Bravo González, Agustín y Bialostosky, Sara. Compendio de Derecho Romano. Edit. Pax-México, México 1971.
- 5.- Carnelutti, Francesco. Metodología del Derecho. Edit. -- Revista de Derecho Privado. Madrid 1915.
- 6.- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 7a. edición. Edit. Porrúa. México 1983.
- 7.- Castro, Juventino V. El Ministerio Público en México. --- Edit. Porrúa. 1976.
- 8.- Duguit, León. Traité de Droit Constitutionnel. Tomo I París 1921.
- 9.- Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. 2a. Edición. Edit. Porrúa México 1939.

- 10.- González Palomino. Introducción al Derecho Notarial. -- Madrid 1948.
- 11.- Golchmith, Werner. Introducción al Derecho. Edit. Aguillar. Buenos Aires. 1962.
- 12.- Guerra Martínez, Guillermo El Derecho Notarial. Edit. - Porrúa México 1978.
- 13.- Hischberger, Johannes. Historia de la Filosofía. Edit. - Herder. Barcelona. 1968.
- 14.- Jiménez, Aranau. Introducción al Derecho Notarial. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1944.
- 15.- Nava Negreta, Alfonso. Derecho Procesal Administrativo. Edit. Porrúa. México 1959.
- 16.- Orellano, M. Curso de Derecho Notarial. Edit. Revista de Escribanos de Uruguay. Montevideo. 1938.
- 17.- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa México 1972.
- 18.- P. Van Wetter. Droit Romain. T.S. Chevalier Moresque. --- París 1893.

- 19.- Schmith, Carl. Teoría de la Constitución. Revista de --  
Derecho Privado. Madrid. 1949.
- 20.- Trueba Alvarez, Alfonso. Defensa de los Jueces. Edit. --  
Jus. México 1960.

## FUENTES LEGALES.

- 1.- Nuevo Código Civil para el Distrito Federal en Materia --  
Común y para toda la República en Materia Federal. Edit. Edi-  
ciones Andrade. México 1974 y reformas.
- 2.- Código Penal para el Distrito Federal en materia de Fuero  
Común y para toda la República en Materia de Fuero Federal. -  
Edit. Ediciones Andrade. México 1978 y reformas.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal  
Edit. Ediciones Andrade. México 1977.
- 4.- Ley del Notariado para el Distrito Federal 7a. Edición. -  
Edit. Porrúa. 1986.
- 5.- Nuevo Código Federal de Procedimientos Civiles. Edit. Edi-  
ciones Andrade. México 1974.
- 6.- Reglamento Público de la Propiedad. Edición del D.O. del  
6 de Mayo de 1980.

7.- Reglamento del Archivo General de Notarías. 7a. edición

Edit. Porrúa. 1986.