

127  
rej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

"EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL, MEDIO DE  
AUTENTICIDAD Y SU TRASCENDENCIA EN LA  
SEGURIDAD DEL PATRIMONIO"

T E S I S

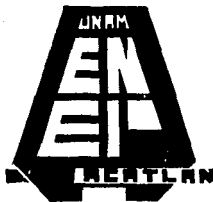
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

RAUL GONZALEZ VACA



STA. CRUZ ACATLAN, NAUCALPAN, EDO. DE MEX. 1992



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## **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.

## P R O L O G O

Pareciera que por tener el Derecho Notarial, una existencia como tal, desde el siglo XIII de nuestra era (en Italia, Francia, España), cuya implantación en nuestro país data desde la época colonial, la generalidad de la gente debiera practicar invariablemente el uso del instrumento público notarial en los contratos en los que intervienen, principalmente en aquéllos en los que el objeto versa sobre bienes raíces; - ésto no sucede tan reiteradamente en la práctica, pues esto sólo lo realizan en de una manera frecuente personas que se dedican al ramo de bienes raíces, o bien, personas que por su preparación intelectual (principalmente juristas), tienen a su alcance el conocimiento de la seguridad que brinda un documento público como por ejemplo el instrumento público notarial que es el más usual.

En la presente obra se plantea la necesidad del otorgamiento de los contratos bajo la forma escrita del instrumento público como el mejor medio para alcanzar la seguridad jurídica del patrimonio de los particulares, pues es en esta forma, en la que se le dará a un contrato la calidad de auténtico. Destacándose que es este el método más eficaz para asegurar el cumplimiento de las obligaciones.

Es objetivo de éste trabajo, establecer la trascendencia que representa el instrumento público notarial en la seguridad jurídica del patrimonio. Para poder convertir éste objetivo, de una mera hipótesis a una verdadera teoría; se ha esbozado un estudio de figuras jurídicas acordes al tema tales como el análisis del instrumento público notarial, tanto en sus elementos objetivos y subjetivos, como en su análisis desde el punto de vista de la dimensión papel del mismo, digámos a manera de estudio anatómico; y conceptos básicos tales como la seguridad jurídica, la firma, el patrimonio, los alcances del instruemnto público, etcetéra. De manera que sí, el planteamiento en ésta obra, acerca de la necesidad del instrumento público notarial en la seguridad jurídica del patrimonio es una premisa, también podemos decir y concluir que el mismo es un "instrumento" que el Estado pone al alcance de sus gobernados como un medio para lograr la paz social en el llamado "Estado de Derecho". Pues aquí se habla de que los particulares pueden -- proteger su patrimonio mediante el instrumento público notarial, no sólo de los demás particulares, sino que inclusive frente al Estado; por lo que se aborda un apartado especial al tema de la seguridad jurídica en su significación como garantía individual.

RAUL GONZALEZ VACA

## I N D I C E

### CAPITULO I "ANTECEDENTES HISTORICOS"

	pág.
A).- Los hebreos	1.
B).- Los egipcios	4.
C).- Los griegos	5.
D).- Los romanos	6.
E).- Francia	16.
F).- España	19.
G).- México	25.

### CAPITULO II "EL INSTRUMENTO PUBLICO Y LOS ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN."

A).- Concepto	33.
B).- Los elementos del instrumento público	38.
a).-Diferencia entre escritura y acta	38.
b).-El acto o actuación notarial	42.
c).-El objeto o finalidad y el contenido	47.
d).-Los otorgantes	49.
e).-Las disposiciones normativas	50.
f).-Autorización preventiva y autorización definitiva	52.
g).-La inscripción registral	53.

### CAPITULO III "ESTRUCTURA DEL INSTRUMENTO PUBLICO."

A).- El proemio	56.
B).- Antecedentes o declaraciones	61.
C).- Las cláusulas	65.
D).- La firma	67.
E).- Las anotaciones	73.

### CAPITULO IV " EFECTOS DEL INSTRUMENTO PUBLICO."

A).- Formales	76.
B).- Probatorios	85.
C).- Ejecutivos	89.
D).- Registrales	90.

### CAPITULO V "LA AUTENTICIDAD, LA SEGURIDAD JURIDICA Y EL PATRIMONIO."

A).- Concepto de autenticidad y su acepción jurídica	93.
B).- Concepto de Seguridad jurídica y su significación como garantía individual	95.
C).- El patrimonio, su concepto y clasificación	101.
D).- Relación del instrumento público con la autenticidad, la seguridad jurídica y el patrimonio	108.

CONCLUSIONES	110.
--------------	------

BIBLIOGRAFIA	112.
--------------	------

A).- LOS HEBREOS.

Existen diversos autores que se ocupan de estudiar el origen de la actividad notarial, y es con ellos con quienes hemos de encontrar los datos acerca del surgimiento y la evolución del documento notarial, es decir, del instrumento notarial.

Así, Alfonso M. Barragán, al referirse a los antecedentes que él llama prehistóricos, considera que la función notarial aunque en su forma más elemental, debió de aparecer -- cuando el hombre de alguna manera dispuso de un medio de escritura, y cuya práctica quedó encomendada, sin duda, a quienes por sus condiciones de honradez, respetabilidad y arte en el dominio de la escritura sobresalían de entre sus semejantes. Siendo estas personas las que transmitieron las reglas primeras de la incipiente vida jurídica,virtiéndolas en los primeros convenios que ajustados a las costumbres de la época, y que no obstante a la falta de una técnica jurídica como la de hoy en día, cumplían una de las finalidades del derecho: la seguridad. De lo que resulta que la actividad de la persona que sabía escribir, tuvo un carácter voluntario, por cuanto que su intervención fué en el ámbito privado y por no haber norma que la hiciera obligatoria.(1)

Para nuestro derecho positivo vigente no tiene una gran importancia el estudio detallado de los antecedentes de la actividad notarial, por la razón de que la trascendencia que pueden tener en la actualidad, no es jurídica y más aún si se considera que los antiguos escribas tales como los legógrafos de Grecia, los egipcios y los tabelliones romanos, no eran peritos juristas en el amplio sentido de la palabra.

1.- Barragán, Alfonso M.; "Manual de Derecho Notarial"; págs., 14 y s.s.

No puede negarse que desde la antigüedad se encuentran vestigios de la institución notarial que es materia de nuestro estudio. Antes de la invención de la escritura alfabética, -- los pactos o convenios se efectuaban en forma oral, en presencia de testigos rodeados de ciertas prácticas solemnes con el propósito de perpetuar la existencia de dichos actos. Se intentaba, ya que la permanencia y constancia del acto celebrado ha sido la finalidad que a través de una larga evolución se ha logrado con la creación del protocolo que conserva indefinidamente al documento.

El escriba hebreo, como aparece en ciertos pasajes Bíblicos, era realmente un amanuense, que si bien es cierto que poseía conocimientos jurídicos, no se le atribuía un valor especial al documento que redactaba, sino que más bien, dependía de la fama personal del escriba. Según el pasaje de la Biblia, (Libro del profeta Jeremías, en su capítulo 32, versículos 8 a 15) éste profeta compra un campo a su primo Hanamel, suceso que tiene lugar en el año 629 a.C., aproximadamente. Aquí pueden apreciarse algunas de las características y formalidades de esa época, las cuales para mayor comprensión se transcribe lo más importante de esa antigua compra:

... "Compré, pues, ese campo a mi primo Hanamel de Anatot y le pagué como precio diecisiete siclos de plata. Después hice la escritura de contrato y la selle, busqué unos testigos y pese la plata en una balanza. En seguida to me la escritura de compra, su ejemplar sellado y la copia abierta según las prescripciones de la Ley, y se la entregué a Baruc hijo de Nerías, hijo de Macías, en presencia de mi primo Hanamel, de los testigos que habían firmado la escritura de compra, y de todos los judíos que se encontraban en el patio de la guardia.

Delante de Elbs dí ésta orden a Baruc: to ma éstos documentos, ésta escritura de compra el ejemplar sellado junto con la copia abierta y colócala en un cántaro de greda a fin de que puedan conservarse mucho tiempo."...

Para los hebreos, al celebrar un convenio era suficiente que una de las partes tuviera conocimiento en el arte de la escritura, con lo cual se formalizaba y redactaba el convenio. Y en atención a que, por lo general, los contratantes carecían del entonces privilegiado conocimiento del escribir, tenían la necesidad de recurrir al oficial o funcionario público al que le correspondía el desempeño de esa actividad, es decir, al escriba o escribano.

El escriba hebreo presenta diversos tipos, según la actividad concreta a que estaba destinado; así tenemos que los escribas del rey se les asignaba el nombre de reales; escribas de la Ley; escribas del pueblo; y escribas del Estado, entre los más importantes. Los escribas del rey, eran los encargados de autenticar los actos en que el rey interviniese. Los escribas de la Ley, estaban encargados de dar su más fiel interpretación a todos los textos legales dándoles lectura delante del pueblo; y también formulaban el derecho (ley) y lo aplicaban para la solución de casos prácticos. Por otra parte, los escribas del pueblo eran los considerados como más diestros, prácticos y conocedores del derecho; asesoraban e impartían sus conocimientos a los ciudadanos que lo requerían, redactaban los acuerdos y convenios — que los particulares les ponían a su consideración.

Froylán Bañuelos(2) cita una fórmula para la celebración del matrimonio entre los hebreos, según la cual, después de la fecha se declaraba que la mujer era entregada en estado virginal, por lo cual el hombre pagaba una suma de dinero, señalándose las obligaciones mutuas de respeto entre los consortes; las

2.-Bañuelos Sánchez, Froylán; "Derecho Notarial"; pág.



obligaciones del hombre de proporcionar a su esposa la protección alimento y vestido que la ley exigía; la dote que la mujer aportaba al matrimonio y la custodia que el hombre adquiría respecto de los bienes que en concepto de dote aportaba la esposa.

Por su parte, los escribas del Estado tenían a su -- cargo la función de ser los escribanos y secretarios del consejo de Estado, así como de los tribunales y de los establecimientos -- públicos, correspondiéndoles a éstos funcionarios exclusivamente el derecho de estampar el sello estatal o público para dar la autenticidad que requería la ley, las sentencias de los tribunales, los actos de los particulares, etc. Autenticidad que permitía ejecutar los actos mencionados.

#### B).- LOS EGIPCIOS.

El escriba egipcio, por lo que aparece de los documentos, tablillas y papiros que se han hallado, era más redactor -- que el hebreo, sólo que no presentaba las características del notario actual. En Egipto existieron escuelas como las de Heliópolis y Abydos en las que se preparaban las personas que pretendían alcanzar las altas magistraturas. Por lo que hace al escriba, comenzó a fungir como un delegado de los colegios sacerdotales, a los cuales correspondía redactar los contratos. En Egipto, el sacerdote, por su calidad de funcionario público era realmente el notario, así de ésta manera y como el documento autorizado por el escriba, carecía por sí mismo de autenticidad, se debía acudir al magistrado para revestir al documento de esa autenticidad, estampando el sello, con lo cual el documento privado pasaba a ser pú-

blico dada la intervención de ese funcionario del Estado.

### C).- LOS GRIEGOS.

Los oficiales públicos griegos que eran los encargados de redactar los contratos, ya son mencionados por Aristóteles hacia el año 360 a.C., época en la que ya era tan necesaria la función de dichos oficiales, ya que se hablaba que existían de diversas clases en todos los pueblos griegos civilizados. Así tenemos al oficial público llamado "mnemón" persona a quien estaba encomendada la conservación, registro y memoria de todos los actos y tratados públicos, así como de los actos privados. Con lo que dichos actos adquirirían autenticidad, dada la intervención de ese funcionario. El "mnemón" griego, como su nombre lo indica, era atento, cuidadoso y de excelente memoria; era un profesional que prestaba un servicio al lado de los jueces, muy parecido al de los secretarios de acuerdos de hoy en día, por lo que se le encargaba la toma de notas por escrito de los trámites y decisiones, basándose en la confiabilidad de su memoria.

En ese tiempo, año 360 a.C., ya existía la escritura en Grecia y se clasificaba en dos tipos: La escritura científica o reglada, también conocida como Hieronemonía (mnemonía sagrada) y; la escritura vulgar a la que simplemente se le denomina mnemonía.

La escritura vulgar consistía en una serie de notas que reproducían el lenguaje por medio de signos dactilógicos, signos que más tarde fueron designados con el nombre de "verba visible" y también con el de "notaria verba". La escritura vulgar se

vió imposibilitada a generalizarse dado el obstáculo que representaba la diversidad de dialectos, además las personas ilustradas - sólo empleaban la escritura científica o hieronemonía, que se aplicaba concretamente para la redacción de las leyes y contratos públicos y en pocas ocasiones para los contratos privados.

Más tarde comenzó a manifestarse con más regularidad la "mnemonía", cuando Solón autoriza el otorgamiento de testamentos que eran formalizados con la intervención de un magistrado - (el cual tenía un parecido con los notarios), respecto a éstos - testamentos era costumbre que la custodia de los mismos quedase a cargo de ciertos sacerdotes ya que su guarda, custodia y conservación no era obligatoria.

Por lo que hace al "hieromnemón", cabe mencionar que su función era tan importante que en Bizancio se le llegó a considerar - como uno de los funcionarios de los de más alto rango para el Estado.

#### D).- LOS ROMANOS.

La función legitimadora tiene su antecedente en Roma con la figura conocida como "cesio in iure", cuyo origen no ha sido posible precisar y sólo se supone que se remonta a tiempos anteriores a la Ley de las Doce Tablas; aunque su desarrollo es posterior a ésta Ley.

Es el pueblo romano el que más aportaciones ha dado a nuestro derecho contemporáneo, en virtud de que la mayoría de las disposiciones jurídicas actuales tienen su antecedente en la grandiosa y bien estructurada legislación romana, cuya técnica ha maravillado a todos los juristas. De manera que ésta sorprendente fuente del derecho ha dado su nombre al sistema que bajo los linea

mientos romanistas siguen países como el nuestro. Es Roma en donde habremos de encontrar los antecedentes más directos del objeto de el presente trabajo, la función notarial.

Los vestigios más antiguos de la función notarial, según Mommsen y Mayns, citados por Bañuelos Sánchez<sup>(3)</sup> que consideran que son los encontrados en una tabla de bronce hallada en Roma en el siglo XVI, misma que contiene un fragmento de una Ley cuya finalidad era reglamentar el servicio de los que se hallaban a las ordenes de los magistrados romanos y cuyos empleados recibieron el nombre de "scribae", "viatores" y "proecone". Agregando dicho autor que ésta Ley recibió el nombre de "Lex Scribis Viatoribus et Proeconibus". Y continúa éste autor<sup>(4)</sup>, hablando en relación a éstos antecedentes, al decirnos que otra tabla similar hallada en Mazienzo, en la que aparece inscrita una hipoteca que gravaba una finca ubicada en Veleja, con el propósito de garantizar una renta creada por Trajano en favor de unos vecinos de ésa villa, inscripción a la que se le llamó "Tabulla Alimentaria Trajani", la cual data del año 103 de nuestra era. Habiendo, entre otras, más inscripciones relativas a actos como los de emancipación, testamentos, constitución y reconocimiento de servidumbres, etc.

Ante todo, escriba, era quien sabía leer y escribir cuyo conocimiento llevaba a realizar destacadas funciones dentro de la sociedad, ya que ese dominio y acceso al conocimiento de las letras no era muy común.

3.- Bañuelos Sánchez, Froylán; ob.cit., pág. 17.

4.-Ibidém.

Es fácil imaginar que la actividad de interpretar y enseñar las leyes estaba a cargo de los escribas. En Roma los escribas de ningún modo se confunden con los juristas, ya que ; mientras los escribas copiaban y conservaban las leyes, pudiendo llegar a conocerlas por razón de su oficio, sólo las reproducían ; por otra parte, la creación de las mismas, si era obra de los juristas de manera que como dice Ignacio M. Allende<sup>(5)</sup>, "por -- sus manos pasaban la administración pública en todos sus organismos y ramificaciones, pero fundamentalmente, como pendolistas , y no puede encontrarse en los orígenes de la actividad documental o fijativa del tabellio romano una significación jurídica, creativa o configurativa". Así los tabelliones, recibían un nombre según la corporación a la que pertenecían y en razón de la actividad concreta que desarrollaban. Unos tenían por misión escribir en tabletas de cera, los notarii eran diestros en escribir con abreviaturas , a medida en que el orador dictaba los escritos o discursos; otros tenían como ocupación conservar los libros.

Muchos autores coinciden en considerar a Roma como el germen del notariado con las características del principio del poder de dar fe, dándose en personas que se conocieron con los nombres de "tabularios", "tabelliones" y los "notarii".

Los tabularios, tenían un cargo meramente administrativo, cuya actividad fundamental consistía en la elaboración del censo, su labor era oficial y cuyo desenvolvimiento se reali

5.- Allende, Ignacio M; "La Institución Notarial y el Derecho"; pág. 26.

zó en el seno del derecho público, y por lo que hace al campo de el derecho privado, su actividad sólo pudo consistir en la custodia de documentos que los propios particulares desearan confiarles. De aquí puede afirmarse que el tabulario fué el antecesor del tabellión. Los tabelliones (nombre que proviene del término latino tabellia, tabilla), son considerados los verdaderos antecesores del notario actual. Al tabellión correspondía la obligación de redactar una minuta (scheda) del acto, conservar esa minuta bajo su más estricta custodia, sin poder delegarla en otro y, expedir copias de ellas, su ingreso al servicio está sometido a reglas precisas. El aspirante debe contar con conocimiento de las leyes, debe tener buen carácter, no llevar vida disoluta y ser escogido de entre personas prudentes, juiciosa e inteligente y, por último, debía contar con una buena salud que lo hiciera apto para el cargo.

Los escribas romanos, en general, eran secretarios de los funcionarios y magistrados. Con el "Corpus Iuris Civilis" de Justiniano, la actividad del escribano comenzó a tomar una dirección que lo encaminaba a tomar el carácter de una profesión autónoma. Siendo ésta legislación una verdadera reglamentación del quehacer notarial y el origen legal del protocolo.

Durante la época del Imperio Romano es cuando los escribas o "scribae" son substituidos por los "notarie", que originalmente fueron unos estenógrafos y, es hasta más tarde, a fines del imperio cuando los funcionarios llamados "tabelliones" toman ese sitio. Dichos funcionarios no tienen parecido con los "tabularii", no obstante, después de Justiniano, éstos términos se confunden. Los funcionarios encargados de la redacción de los actos jurídicos (durante los reinados bárbaros) se designaban con

los nombres de "scribae", "cancelari" y "notarii".

Los escribas anotaban en las tablas, los actos jurídicos, tomando el nombre del magistrado a quien auxiliaban, así había "scriba pretoris", "scriba questoris", "scriba edilittii", etcétera. Al decir de los "notarii" (derivado de la voz "nota"), eran designados con ese nombre por la forma gráfica y material de prestar su función, es decir, por la peculiaridad de escribir con notas o signos que les permitían una gran rapidez. Se dice que el primero en utilizar dichos rasgos o signos fué Tulio Tiro, por lo que recibieron el nombre de "Tironianas", que posteriormente cayeron en desuso. Pero fué Julio Tardif quien las reveló y dió vida nuevamente a mediados del siglo XIX.

Los "notarii", tenían como función, recoger las discusiones de las asambleas, las sesiones públicas, las sentencias y mandatos de los magistrados y tribunales militares y, en ocasiones, se les encomendaba la elaboración de escritos jurídicos de carácter privado.

Es en la edad media cuando comienza a emplearse el término notario. Se hace la aclaración, que el escriba o el tabellio romano y el de la era medieval son muy distintos, ya que al transcurso del tiempo, la importancia, regulación jurídica y especialización, fué depurándose y transformándose de manera gradual hasta llegar incluso, a lo que hoy en día conocemos como notario. Más donde se le encuentra al notario actuando ya, en su función genuina (aunque no se le designara todavía como notario) es en el otorgamiento de testamento por "aest et libram". Lo cual consistía en una verdadera simulación de una compraventa, en la que intervenían cinco testigos, que después fué en número de sie-

te, el "libre-pens" y el atestado", siendo éstos dos últimos funcionarios públicos; el "libre-pens", sostenía la balanza en la que el heredero ponía una moneda después de manifestar su voluntad (significando la moneda el precio de la "venta"), el "atestado" se acercaba a los testigos recordándoles su obligación. De esta manera se caracterizaban la perpetuidad, veracidad y autenticidad de la actividad notarial.

Con Caracalla, se extendió el derecho romano a todos los súbditos del imperio. La materia judicial, recayó entonces en los "advocati" o "causadici". La función de redactar actos y contratos quedó encomendada a ciertos escribientes, quienes se daban cita en los mercados con la finalidad de celebrar dichos actos. A estos funcionarios se les llamó "pragmatici" o "tabeliones" (sinónimo de documento o instrumento : "tabulla"). Por otra parte, no debemos confundir a éstos tabeliones con los tabularii ya que éstos últimos eran empleados encargados de la contabilidad provincial y municipal; además en las ciudades, estaban encargados de la guarda y custodia de los archivos municipales, así como de intervenir en los actos que requerían de esa función, para revestirlos de autenticidad, tales como la rogación de los impúberes, en los testamentos de los ciegos y, en los inventarios de personas recién fallecidas. Otra diferencia entre los tabeliones y los tabularios, consistía en que los primeros, en un principio no tuvieron ningún carácter oficial, mientras que los segundos eran empleados públicos; consecuentemente, los actos en los que intervenían los tabularios tenían el carácter de auténticos, no así los actos en los que intervenían los tabeliones, pues adquirieron ese carácter hasta más tarde en que la institución se fue desarrollando.

Así que cuando su desarrollo adquirió importancia, la autoridad pública les impuso cierta disciplina, teniendo so-



bre ellos la autoridad judicial. Una vez adquirida la autenticidad en los actos en los que intervenían los tabeliones al plasmarse en un documento (instrumenta pública o publicae confecta), su contenido constituía prueba plena, bastando el requisito, en caso de controversia, de que dicho funcionario jurase la realidad del contenido de aquél documento.

Al decir de la regulación de la actividad notarial, así como de su fundación, cabe hacer notar a Justiniano y a Rolando como precursores. El documento fijativo y auténtico de los hechos y actos jurídicos, confeccionados por persona idónea fué una preocupación de los gobernantes, por resultar una apremiante necesidad jurídica.

La Novela 45 de Justiniano reglamentaba las actuaciones notariales. Constituye el origen legal del protocolo. La Novela 48 establece la manera en que correspondía empezar las escrituras y los requisitos a que debían sujetarse los tabeliones. En la Novela 76 se establece la relevancia probatoria de la escritura pública por la sola intervención del notario, al preceptuar -- que:

"...más si el mismo notario escribió por sí todo el instrumento, y lo perfeccionó, o si está presente el que lo escribió o por otra causa no puede él comparecer, atestigüe sin embargo, bajo juramento su propia intervención, de suerte que no haya lugar al cotejo, y sean también así fidedignos los documentos; porque el testimonio prestado por voz del que lo perfecciono y que tiene -- agregado juramento dió cierto valor al negocio".

Con la creación del protocolo con Justiniano, comienza la regulación institucional del notariado.

A dos siglos y medio de Justiniano, Carlomagno gobierna y legisla, para el año 800 revivir el espíritu de Roma en el -

Sacro Imperio. Carlomagno dispuso que los instrumentos de los escribanos, tuviesen el mismo carácter, fuerza y efectos que una --sentencia inapelable. Ya aquí el orden jurídico tiene a su alcance el documento oponible "erga omnes", por el hecho de ser otorgado ante notario.

Es de destacada importancia la Constitución del Emperador León "el filósofo", obra que representa un avance en el desarrollo de la actividad notarial, al hablar de los requisitos para el desempeño de la función, consideraba condiciones tales como el debido conocimiento de las leyes, prestancia en la escritura, sabiduría e inteligencia, esto por lo que hace al aspecto intelectual. En el aspecto moral, el aspirante no debía ser hablador, ni porfiado, de buenas costumbres, y de singular prudencia, como no cometer faltas en su actuación, bajo pena de ser destituido. Por lo que toca al orden físico, se exigía un examen, del cual aún se ignora en que consistía.

El emperador "folósofo", fué más allá de los requisitos anteriores, exigiendo además, un examen practicado por el primicerio y los tabularios que aquél preside y, después de aprobada esa suficiencia era elegido por votación.

Es de vital importancia la Constitución del Emperador Maximiliano I de Alemania, obra creada en el año de 1512, ya que contiene disposiciones fundamentales que aún perduran en el notariado moderno. Así comienza a perfilarse la figura del notario como persona que por delegación del Estado, puede dar fe pública en el ejercicio de sus funciones en los actos que solicitan los particulares.

Esta Constitución introduce las siguientes aportaciones: por lo que hace a la forma de comenzar los instrumentos públicos, que al principio, una vez invocado el nombre del cual provie

nen todos los bienes, se ponga el año de la salvación, la indicación del nombre y del año príncipe, el mes, el día, la hora, el lugar; después el hecho o el acto realizado, la exposición de los testigos cuyos nombres y apellidos se designen claramente y; al final el signo y la subscripción del notario, que siempre debe ser rogado o requerido para ello, lo cual debe testimoniarse. Algunas otras modalidades que introduce esta Constitución, consiste en recomendaciones al notario en el sentido de la guarda y custodia de los protocolos, así como el cuidado en la expedición de las copias que del mismo puede extender; por otra parte hace patente la importancia de que el notario no relacione circunstancia alguna con el acto celebrado ante su presencia, si no la ha percibido con sus sentidos, bajo pena de destitución. (6)

6.- Bañuelos Sánchez, Froylán; ob., cit.; pág.34.

Rolandino y la escuela de Bolonia. La Figura de Rolandino Passagerio a quien también se le conoció como Rolandino Rodulfo, notario y profesor de Bolonia hacia el año 1234, destaca por la importancia de sus obras relacionadas con nuestra materia. Rolandino sostuvo que la notaría es un arte y una ciencia cuyo plano de sustanciación se haya en el notariado. Lo cual tiene su mérito por advertir el carácter científico de la materia notarial, cosa que no fué advertida por la gran mayoría de los juristas de su época. Con tal exaltación, Rolandino llegó a colocar al notariado, no sólo en un sitio que le correspondía dada la importancia y trascendencia que implica la alta responsabilidad de la creación del instrumento notarial, sino también creatividad intelectual. Las aportaciones de Rolandino en pro del notariado lo llevaron a tener no sólo seguidores en la península itálica, sino también más allá de sus fronteras, tal es el caso de España.

De entre las obras de Rolandino se encuentran : " La Summa Artis Notariae" (también llamada "Summa Aurea"); "Diadema - Summa Rolandina" y "Summa Oriandina". Esta última consta de tres partes, consistentes en contratos; testamentos y; juicios.

" El Tractus Notalarum " es una importante obra por constituir una introducción a la ciencia de la notaría, comprendiendo aspectos formales, así como aspectos sustantivos que interesan al notario sobre todo en materia de contratos, entre las de mayor importancia.

Por lo que hace a la "Summa Artis Notariae", constituye una obra destinada a corregir y mejorar las fórmulas notariales por lo que respecta a la forma o redacción de los instrumentos públicos.

## E.) FRANCIA.

Hacia el siglo XIII, la mayoría de los actos en los países de derecho escrito eran otorgados ante los notarios, a quienes Houdard denomina " magistrados independientes ", quizá por la reticencia de siempre a calificarlos como profesionales. Cabe mencionar que cuando las provincias meridionales fueron anexadas al reinado, los Reyes de Francia no tocaron la institución notarial, sino, que al contrario, les entregaron el monopolio de la escrituración, creando junto a ellos a los notarios reales. - Todo esto trajo consigo una serie de desordenes debido principalmente a la independencia que tenían los notarios, lo cual hizo necesaria una reglamentación al respecto y, que estuvo a cargo de Felipe "el hermoso", bajo su ordenanza dictada en julio de -- 1304. Este precedente histórico demuestra que en Francia, al inicio de la institución notarial existió el profesional liberal, lo que se vió superado con ese tipo de legislaciones que trajeron aparejadas una serie de avances; basta mencionar que con Carlo-- magno, el documento creado por el notario adquirió una fuerza -- probatoria especial.

Es admirable la fe que los reyes de Francia tuvieron siempre en los notarios, tales como Carlomagno, Felipe "el hermoso", Carlos III, Francisco I, Enrique IV y el rey San Luis quien es conocido como el fundador moderno de la institución.

En la época de la Revolución francesa, los notarios\_ eran de tres clases: reales, señoriales y apostólicos, que serían suprimidas por la Ley de octubre de 1791 y, por su parte la del 25 ventoso - del año XI introduce la modificación de reestructurar el notariado pero en realidad la institución no se vió afectada en lo substancial.

La revolución no restó importancia a la función notarial puesto que el concepto vigente que los revolucionarios tenían era el siguiente:

" Al lado de los funcionarios que juzgan y concilian las diferencias, la tranquilidad llama a otros consejeros que siendo tanto consejeros desinteresados de las partes, como redactores imparciales de sus voluntades les hacen conocer la extensión de sus obligaciones contraídas, redactan sus compromisos con claridad , dando el carácter de un acto auténtico y la fuerza de un juicio, -- perpetuando su recuerdo y conservando su depósito, impidiendo cualquier diferencia que nazca entre los hombres". (7)

Es importante hablar aquí de la Ley Ventoso del año XI, correspondiente al 16 de marzo de 1803, producto de la revolución francesa. Esta Ley traslada al ámbito del notariado las consecuencias políticas de ese movimiento social a lo que se suma la influencia que más tarde tuvo el Código de Napoleón. Constituye una amplia reforma en todos los órganos e instituciones jurídicas de Francia. Con ésta Ley se pone fin a la confusión -- que existía entre fe pública judicial y fe pública extrajudicial.

7.- Allende, Ignacio M.; "La Institución Notarial y el Derecho"; ob., cit., pág. 34.

La enajenación de oficios, también se ataca en ésta Ley del Ventoso del año XI, aunque no la resuelve totalmente. Esta Ley atribuía al notario la calidad de funcionario público al que se le encomendaba la tarea de recibir los actos y contratos que los particulares debían o deseaban darles la autenticidad de el documento público. El artículo 1º facultaba al notario a dar fe de los contratos y demás actos extrajudiciales conforme a la ley. Por otra parte el artículo 11 expresaba que los notarios se designarían por nombramiento real; el 19 disponía que los actos notariales harían fe en juicio y serían ejecutorios en toda la extensión del reino; el 25 imponía el requisito de que en los instrumentos públicos, los notarios darían fe de que conocen a las partes.

Los principios de fundamentación de ésta Ley así como la importancia de su reglamentación, han tenido una trascendencia que ha influido en la legislación de muchos países, tales como España que, a su vez, los transmitió a las colonias establecidas en América, colonias que sólo se limitaban a reproducir lo que recibían de la península ibérica.

## F). ESPAÑA.

Para un mejor estudio de la historia del notariado - español, se ha optado por dividirla en tres etapas que van desde la independencia española de Roma hasta la época contemporánea.

Primer período. Abarca desde la independencia de Roma hasta el siglo XII. Casiodoro, quien fuera senador del rey godo Teodorico, distingue entre juez y notario, diciendo que el primero tiene como función resolver las contiendas y, el segundo, prevenirlas. Corresponden a éste período las 46 fórmulas visigóticas en las que se preveía como elementos necesarios para la formación de los instrumentos públicos a los siguientes: los otorgantes; los testigos, que llegaron a existir hasta en número de doce. Según éstas fórmulas, el escriba presencia, confirma y jura en derecho e interviniendo a solicitud de las partes. El escriba juraba en derecho para que fuese creída por aquellos que no escuchasen o presenciasen el acto, lo cual constituía un principio de fe pública.

El Fuero Juzgo del año 641, también conocido como el "Primer Código General de la Nacionalidad Española". Este Ordenamiento clasificaba a los escribanos en comunales y del pueblo. Aquí los escribanos leían y escribían las leyes, para evitar el falseamiento, tanto de su promulgación como de su contenido. En este período se habla del notario para confirmar los contratos.

Segundo período.- Comprende del siglo XII al siglo XV. Se caracteriza porque aquí a la función notarial se le designa pública al luz del Fuero Real y las Siete Partidas. Por su



parte el Fuero Real que data del año 1255, estableció como requisito que los testamentos se otorgaran ante escribanos. Aquí los escribanos tomaban nota de los documentos que redactaban, - con la finalidad de que si posteriormente se extraviaba el documento, se pudiese aclarar cualquier duda al respecto. Por lo que concierne a la legislación de las Siete Partidas, se imponía al escribano que sus notas se inscribiesen en el libro que llaman de registro o minutarario. La caracterización de éste período, se puede precisar, según Carral y de Teresa, (8) en los siguientes puntos:

- a).-Se reconoce la función instrumental, como de interés social, imponiéndose - en inmuebles y testamentos.
- b).-El escribano tenía que procurar conocer directamente a los otorgantes.
- c).-Intervención de tres testigos como mí nimo.
- d).-Los escribanos deben llevar su registro o minutarario por año, y al final debían poner su seña o signo, debiendo -- conservar el registro.
- e).-La redacción debía ser sin abreviaturas, manuscrito por el notario.
- f).-Las cartas podían ser reproducidas, - siempre que mediara la autorización del alcalde.
- g).-Al ocurrir el deceso del escribano, el

8.-Carral y de Teresa, Luis; "Derecho Notarial y Derecho Registral"; págs. 70 y s.s.

alcalde regogía sus archivos ante la presencia de testigos para ser entregados al sucesor.

- h).-En las Partidas se consagran los requisitos generales que debían contener las escrituras, modelos o fórmulas sobre los actos y contratos más usuales.
- i).-En relación a la eficacia de las cartas o escrituras, se establecieron tres requisitos, primero el interesado debía probar que quien las había autorizado era un escribano público en esa fecha; segundo, si si el escribano negaba, la carta sería falsa, es decir, para que tuviera eficacia, ésta debía ser aceptada por el escribano al que se le atribuía; tercero; la deposición de testigos no valía ante o en contra de la del escribano de buena fama, siempre y cuando apareciera la nota en el registro pero sí no se encontraba prevalecía el dicho de los testigos.

El Ordenamiento de Alcalá del año 1348, se proponía coordinar las leyes y conciliar los sistemas de ritos y costumbres jurídicas. Comprende dos leyes importantes para el notariado. En Primer lugar, la Ley Unica del Título dieciseisavo que -- preveía que cualquier persona que se hubiese obligado a algo, no podía aducir falta de forma o solemnidad, ni falta de intervención de escribano público, pues la obligación contraída y el contrato aceptado valía y debía ser otorgado en cualquier manera --

que aparezca que uno se quiso obligar a otro. En segundo lugar tenemos la Ley del Título Decimonoveno, la que establece que el testamento debe otorgarse ante escribano público, ante la presencia de tres testigos como mínimo y vecinos del lugar; imponiéndose la unidad del acto y reconociéndose como válido testar sobre una parte de los bienes y la otra dejarla intestada.

Por cuanto hace a las Siete Partidas, que consideran do la función notarial como pública expresaban que ésta se extinguía con la muerte del titular por ser un oficio propiedad del reino y no particular. Tal situación no tuvo aplicación en la práctica, sino que, al contrario, se estilaba que por entenderse a perpetuidad, dicha facultad de autenticar se ponía en el comercio, por lo que se compraban y vendían y, más aún, se heredaban. A semejante práctica, se le dió el nombre de "enajenación de oficios", todo lo cual trajo consigo un desprestigio de la institución, pues la multiplicidad de oficios rebajó el nivel moral y técnico de los escribanos, debido a que la escribanía la ejercían quienes no precisamente tenían la preparación y vocación adecuadas para ello y, si muchas veces, eran las personas que con sólo tener los medios económicos, tenían acceso a tan importante función. Fué tan alarmante la enajenación de oficios que se fueron dictando disposiciones para enfrentar y dar fin a tan nocivas prácticas, Fueron los Reyes Católicos quienes prohibieron dar por precio los oficios que deberían proveerse a la pluralidad de votos en los consejos.

Tercer período.- Denominado "Reforma de los Reyes Católicos". En este período se distinguen dos épocas:

a).-La primera comienza poco antes del descubrimiento de América y llega hasta el siglo XV. Aquí se dictaron cinco disposiciones acerca de los escribanos. Así -

en 1480 se revocan los oficios de los Consejos y las Cartas Reales que permitían heredar, renunciar, traspasar los oficios; también hubo disposiciones que exigían un examen, así como reunir ciertos requisitos para poder despachar las escribanías; además se determinó la competencia jurisdiccional del escribano, disponiéndose que las escrituras de contratos, obligaciones y testamentos debían pasar ante escribanos reales y públicos de número de los pueblos. En 1491 se vuelve a insistir respecto a la competencia, ordenando que ningunos otros escribanos reales o apostólicos dieran fe ni recibieran los contratos sobre ventas, permutas o cualquiera otra enajenación de bienes raíces, quedando prohibida la autorización de dichos actos a los escribanos del Concejo, los de Cabildos, los escribanos de cámara y otros. Los escribanos de número estaban obligados a dar copia de las cartas a los recaudadores de las Alcabalas para hacer efectivo el impuesto sobre las enajenaciones de bienes raíces. Así mismo se ratificó la práctica de utilizar obligatoriamente la escritura pública en las enajenaciones de inmuebles. Las características de esta primer época consistieron en restringir el nombramiento de los escribanos; la restricción en la enajenación de oficios; la implantación del examen y otros requisitos para el ejercicio de la escribanía; los escribanos reales y los públicos de número fueron los encargados de autorizar y actuar en asuntos extrajudiciales en cuanto estuviesen relacionados con inmuebles; el valor de las cartas de los escribanos era relativo y poco confiable.

b).-Segunda época.-Se caracteriza por cinco disposiciones ; Los escribanos estaban obligados a presentar los títulos en los Ayuntamientos, cuando optaran por renunciar a sus oficios; se ordenó que los registros de escrituras se entregasen al escribano sucesor del fallecido o privado del oficio, con lo que se hizo patente el carácter no patrimonial de

el oficio; en 1503 se prohibió nombrar más escribanos en los lugares donde los hubiera de número; en ese mismo año se dispuso que los escribanos asentaran los derechos que llevan a las partes, tanto en el registro como en las cartas y; también en 1503 se dictaron las leyes sobre la integración del protocolo y disposiciones afines.

El Protocolo.- "Se ordena que en vez de una relación, sea integro y directamente recogido el otorgamiento público; que los originales se conserven por el escribano y éste sólo dé copias literales de él. Que cada escribano tenga un libro de protocolo encuadernado en el que escriba por extenso las notas de las escrituras, en las que se contenga todas las escrituras por extenso, especificando todas las condiciones y partes, cláusulas y renunciaciones y sumisiones. Se ordenó en la Ley la. "...que así como fuesen escritas tales notas, los dichos escribanos las lean, presentes las partes y los testigos; y, si las partes las otorgaren, -- las firmen de sus nombres, y si no supieren firmar, firmen por ellas cualquiera de los testigos o otro que sepa escribir el cual dicho Escribano haga mención como el testigo firmó por parte del que no sabía escribir; y si en leyendo dicha nota y registro de la dicha escritura fuese algo añadido o menguado, que dicho escribano lo hay de salbar y salve, en fin de -- tal escritura, antes de las firmas, por -- que después no pueda haber duda de si la dicha enmienda es verdadera o no; y que los dichos escribanos sean avisados de no dar escritura alguna signada con su signo sin que primeramente al tiempo de otorgar de la nota, hayan sido presentes las dichas partes y testigos firmada como dicho es." (9).

9.- Carral y de Teresa, Luis; "Derecho Notarial y Derecho Registral"; ob., cit., pág. 75.

## G.- MEXICO.

## Epoca prehispánica.-

Hasta antes del descubrimiento de América, no existió funcionario alguno que en nombre del Estado diera fe de los actos y acontecimientos, tal como el fedatario o notario público de hoy en día y, sólo existió un funcionario llamado "tlacuilo" que dadas las características que presentaba, se le ha comparado con los antiguos escribas egipcios y con los mneones de Grecia. Este personaje, el "tlacuilo", figura precolonial que gracias a su habilidad en la escritura se encargaba de la redacción de contratos, y que además por su conocimiento en la leyes era hábil en la elaboración de documentos y en asesorar a los contratantes. Aunque no tenía el carácter de un funcionario público, propiamente hablando, era prácticamente el único encargado de esa función, pero careciendo de fe pública. Además el término "tlacuilo", servía para designar tanto a los escritores como a los pintores. Debemos recordar, que la escritura empleada por los pueblos de la América precolonial no era alfabética, sino ideográfica, por lo que los acontecimientos más importantes eran registrados en representaciones jeroglíficas, básicamente en piedra.

## Epoca colonial.-

Prácticamente todas las leyes de España tuvieron aplicación general en la Nueva España, incluyendo las notariales. Los protocolos de esa época constituyen un vasta fuente para conocer las costumbres en las relaciones contractuales. Esta época se caracterizó por la amplia intervención notarial que abarcó materialmente todo lo relacionado a los contratos.

Es de singular importancia hablar del primer instrumento otorgado en la vida notarial de México:

"... así vemos que el 9 de agosto de 1525, se abre el volumen primero del protocolo de JUAN FERNANDEZ DEL CASTILLO, con el otorgamiento de un instrumento que lleva el número uno. Se trata de un mandato conferido por Mendo Suárez a Martín del Río para cobrar \$62.00 más 4 tomines\_ de oro de minas a su deudor Pedro de Maya:(10)

Las disposiciones legales de ésta época, pueden resumirse de la siguiente manera:

a).- El Cedulaario de Puga.- Que comprende dos - cédulas reales las cuales disponían que el real escribano de mi-- nas debe desempeñar personalmente su función y que no debería co- brar honorarios excesivos.

b).- El Cedulaario Indiano de Diego de la Enci- na.- Este ordenamiento legal reguló tanto las características co- mo el uso del protocolo. Además contenía disposiciones sobre el sistema del archivo, sobre el manejo del oficio de escribanos de gobernación y de escribanos de cámara de justicia.

c).- Las Pandectas Hispano-Mexicanas de Juan N. Rodríguez de San Miguel.- Cuyos ordenamientos son una síntesis de normas auténticamente de creación mexicana relativas al notariado.

d).- La Recopilación Sumaria de Todos los Autos Acordes de la Real Audiencia y Sala del Crimen.

e).- La Recopilación de Indias y Autos Acordes\_ o Reales Decretos, Pragmáticas y Cédulas.

Estas últimas consisten en una serie de disposiciones diversas, todas relativas a la función notarial. Por lo que respecta a la recopilación que antecede sus disposiciones abarcan hasta hasta el año de 1775.

A continuación se aborda el tema de la organización notarial, es decir, la forma en que se agrupaban los que ejercían la función notarial, para el mejor desempeño de su trabajo.

La Cofradía de los Cuatro Evangelistas.- Fundada en el año de 1573, congrego a los escribanos de la Ciudad de México en una cofradía que recibió precisamente el nombre de "Los Cuatro Evangelistas". Hacia el año 1777 decayó la institución como tal, debido a que admitió a toda clase de personas.

El Real Colegio de Escribanos de México.- La redacción de su constitución estuvo a cargo de la Real Audiencia y del Consejo de Indias. Tuvo su aprobación para erigirse como colegio -- con título de real, por el Rey don Felipe V, el 22 de junio de 1792. Este real colegio reuniría a todos los escribanos. En 1793 el colegio estableció una academia de pasantes y aspirantes, en la que otorgaban certificados que avalaban la capacidad para el ejercicio del cargo; además contaba con una biblioteca como apoyo de los escribanos y estudiantes. Es el primero en su género en el continente, según se tiene noticia y, desde su fundación -- ha continuado con sus actividades hasta la actualidad. Hoy en -- día se le conoce con el nombre de "Colegio de Notarios de la Ciudad de México".



## México Independiente.-

Son siete los ordenamientos legales que han sido creados durante ésta época:

1.- Decreto sobre "Organización de los Juzgados del Ramo Civil y Criminal en el Distrito Federal." Este ordenamiento fue expedido el 30 de noviembre de 1834. Preceptuaba -- que en cada juzgado estuvieran anexos dos oficios públicos, vendibles y renunciables, atendidos por los escribanos propietarios o por por sustitutos cuando fueran requeridos.

2.- La Ley Central de 1853.- Conocida como -- "Ley para Arreglo de la Administración de Justicia de los Tribunales y Juzgados del Fuero Común", expedida por Don Antonio López de Santanna el 16 de septiembre de 1853. Este cuerpo legal - contiene la primera organización notarial auténticamente nacional. Aquí se habla del notario como "el escribano público de la Nación", al cual se le imponía como requisitos, ser mayor de 25 años; tener escritura legible, poseer conocimientos de gramática y aritmética; haber cursado dos años una de las materias del Derecho Civil relacionada con la escribanía, así como otra de práctica forense y otorgamiento de documentos públicos, dos años de experiencia; honradez y fidelidad; aprobar un examen ante el Supremo Tribunal y obtener el título del Supremo Gobierno. Ya se exigía la inscripción del título del "escribano público de la Nación" en el Colegio de Escribanos, así como el uso de su firma y signos característicos que también debían inscribirse en el colegio. Deja subsistentes a los escribanos actuarios para el servicio de los tribunales y les encomienda el ejercicio de los oficios de hipoteca.

3.- Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal.- Ordenamiento legal que data del año 1867. Define al notario como el funcionario que reduce a instrumento público los actos, contratos y últimas voluntades. Describe al actuario como el funcionario destinado para autorizar los decretos de jueces, arbitros y arbitradores. Por lo que esta ley consideraba a ambas funciones como incompatibles entre sí. Se atribuía a los notarios la facultad de autorizar toda clase de instrumentos pú**bl**icos y les imponía como requisitos para los aspirantes, a escribano: ser abogado o haber cursado dos años de preparatoria, dos años de estudios profesionales, ser mexicano por nacimiento, no menor de 25 años, sin impedimento físico para el oficio, no haber sido condenado a pena corporal, ser de buenas costumbres y conductas tales que lo hicieran apto para tal función. Exigía además , un examen celebrado en el Colegio que, una vez aprobado, se sustentaba otro examen ante el Tribunal Superior de Justicia y una vez aprobado este, estaba en condiciones de obtener el "fiat" y títulos otorgados por el gobierno.

El Protocolo.- Esta ley preveía su formación por -- acumulación de pliegos en papel sellado que eran cerrados en junio y diciembre de cada año, todo se encuadernaba cada seis meses ,llevándose un registro cronológico de los instrumentos.

Continuaban en vigencia los oficios renunciables y vendibles .Con esta ley se permitió más el acceso de los abogados al ámbito notarial.

4.- Ley de 1901.- En la exposición de motivos de esta ley se habla de la necesidad de que el notario sea un profesor del derecho , cuyo número debe ser limitado y debe ser vigilado por el gobierno. Obligaba al notario a contar con testigos de asistencia en su actuación. Los aspirantes debían estar

adscritos a los notarios para substituir a los testigos, con la diferencia de que al adscrito se le consideraba un testigo calificado. Regula sobre los impedimentos y obligaciones del notario.

En cuanto al protocolo, se obligaba al notario a llevarlo en libros empastados certificados tanto al principio como al final; pudiéndose usar hasta en número de cinco en forma cronológica. Aquí se hace distinción entre acta y escritura.

La función notarial sigue siendo vitalicia; los requisitos para ejercer el cargo siguen siendo semejantes a los previstos por las dos leyes anteriores, a diferencia de que en la que nos ocupa, se exige el título de abogado y se exige por primera vez una fianza que debía otorgar el notario para poder entrar en funciones y así poder garantizar las posibles responsabilidades en que pudiera incurrir en el ejercicio de sus funciones. Esta ley, además, incluía el arancel correspondiente. Se limitó el número de notarios en número de cincuenta. Aquí se terminó con los oficios vendibles y renunciables; además se prohibió el libre ejercicio de la profesión de abogado.

5.- Ley del 9 de enero de 1932.- Considera la función notarial como de orden público, cuya autorización para su ejercicio emana del Estado. Describe al notario como el funcionario con la fe pública encausada a la creación del instrumento público en el que hace constar los hechos y actos jurídicos a los que los particulares deseen dar autenticidad. Persisten los notarios titulares y los adscritos. El aspirante adscrito ve ampliado su campo de actuación al poder actuar indistintamente con el de número en forma independiente. Ya se podía actuar sin los testigos de asistencia. El adscrito suple al de número en las faltas temporales y, para el caso de cesación definitiva del titular, - podía entrar en funciones, siempre que haya estado antes en fun-

ciones o, en su defecto el nombramiento recaerá en el aspirante más antiguo. Ya aparece el índice por duplicado. El número de notarías se fija en 62 y cada notario puede actuar en todo el territorio del Distrito Federal. No obstante que se prohíbe el libre ejercicio de la profesión, se le permite al notario ser consejero jurídico o comisario de sociedades y ser árbitro o secretario en juicio arbitral. Cabe mencionar que nuestro actual código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, permite a el notario asumir las funciones de un secretario de acuerdos, como lo es el caso de las jurisdicciones voluntarias; así como en materia de sucesiones sean testamentarias o intestamentarias con el sólo requisito de haberse iniciado previamente ante el juzgado competente y de haberse reconocido los derechos hereditarios según lo prevén los artículos 68 y 782 del ordenamiento mencionado en relación con el artículo 161 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

6.- Ley del 31 de diciembre de 1945.- Mantiene el carácter público de la función al igual que el carácter de profesional del derecho del notario. Mantiene la definición de notario que da la Ley de 1932. El protocolo puede usarse hasta en número de diez. Diferencia entre acta y escritura,; la primera consigna un hecho jurídico y la segunda un acto jurídico. Se suprimen las minutas (escritos y contratos que posteriormente han de formalizarse). El número de notarios llega a 134, facultando al Poder Ejecutivo para la creación de nuevas notarías.

7.- Ley del 8 de enero de 1980.- Con relación a la Ley anterior se observan las siguientes variantes: Define al notario como el funcionario público investido de fe pública facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los -

instrumentos en que se consignen los hechos y actos jurídicos - (artículo 10); al protocolo lo define como el libro o juego de li bros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario asienta y autoriza las escrituras y actas y, se - pueden autorizar hasta en número de diez (artículos 42 y 44); el número de notarías llega hasta 200 pudiéndose crear diez nuevas notarías cada año (artículo 3); crea la confusión de que se habla en líneas anteriores, pues ésta ley dice que el acta relaciona\_ un hecho o un acto jurídico, mientras que la escritura consigna un acto jurídico.

Se aclara que la fecha de ésta Ley, mencionada co-- rresponde a la fecha de su publicación, toda vez que la fecha - de su expedición data del 31 de diciembre de 1979.

## A.- CONCEPTO.-

En el presente capítulo se analiza una de las formas de estudiar al instrumento público, por cuanto hace a sus elementos tanto objetivos como subjetivos, los que siendo regulados por una ley en particular, permiten en su conjunto, crear íntegramente al documento.

Es oportuno agregar que, no obstante que el instrumento público es el centro de nuestro estudio, ello no impide reconocer la importancia que tiene el fedatario encargado de su elaboración. Efectivamente, no hay que pasar por alto que a ambas figuras se les ha considerado como las dos columnas sobre las que se erige el Derecho Notarial. Al respecto, el tratadista Carral y de Teresa, dice:

"A sí como en el derecho real existe una relación de -- persona a cosa, en el derecho notarial, la persona es -- el notario y la cosa el instrumento público. El documento sin firma del notario no pertenece al derecho notarial. La actividad del notario sin documento, en potencia o en acto, es extraño al derecho notarial. Por lo mismo, el documento, como la cosa en el derecho real, es elemento esencial, principal y final del derecho notarial." (11)

Ahora bien, cabe destacar que dentro del mundo de las formas, el instrumento público pertenece al de las formas docu--

11.- Carral y de Teresa, Luis; ob., cit; pág. 24.

mentales escritas. Y si se quiere precisar, el documento es el gnero y el instrumento público la especie. Este último, a su vez puede dividirse en acta notarial y escritura notarial las que seran objeto de estudio en el apartado siguiente.

El vocablo "documento" no sólo se refiere a lo escrito, sino que también a lo no escrito. Esta palabra, etimológicamente, proviene del verbo latino "doceo, es, ere" que significa enseñar. Por eso se dice que cualquier pieza o monumento arqueológico puede ser designado como documento. Por lo que respecta al documento escrito, este puede ser público o privado.

En lo que corresponde al vocablo "instrumento", éste proviene del latín "instruere", que significa instruir, informar de lo que ha pasado; enseña y se refiere a todo aquello que - puede servir para dejar una constancia y fijar un acontecimiento.

Hay quienes han osado a contemplar bajo este rubro a los testigos. En un sentido más propio y más riguroso, instrumento es el escrito en que se perpetúa la memoria de un hecho, el - papel o documento con que se prueba una cosa, la descripción, memoria o nota de lo que uno ha dispuesto o de lo que ha sido convenido entre dos o más personas. La función del instrumento público es la de dar forma, y lo es también, la de prueba, ya que acredita visibilidad y existencia del acto o hecho jurídico que esterioriza y prueba. Se dice que hay instrumentos públicos de "ser" (actos solemnes "ad substantiam"). y de "valer" (actos "ad probationem"). Así las cosas, podemos hablar de instrumento público e - instrumento privado. A la luz de nuestra legislación procesal vigente el documento o instrumento público queda conceptuado así:

"Son documentos públicos:

I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas

con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas.

II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos y catastros que se hallen en los archivos públicos o los dependientes del Gobierno Federal.

IV.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a -- constancias existentes en los libros correspondientes.

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los -- archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes -- compete.

VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados -- antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quienes haga sus veces con arreglo a derecho.

VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de -- sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal o de los Estados y las copias certificadas que de ellos se expidieren.

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie.

IX.- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas -- por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio.

X.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley" (Artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

De la transcripción de éste precepto legal, podemos ver que las fracciones I, II, V y VII son relativas al instrumento público notarial; por su parte, el artículo 334 del propio ordenamiento legal en cita, reconoce como documentos privados:

"... los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y de que no esten autorizados por escribano o funcionario competente".

Los preceptos legales que se acaban de transcribir, sólo nos ejemplifican los documentos tanto públicos como privados, sin proporcionar una definición que los explique acertadamente. Esta cuestión



se tratara brevemente a continuación.

Instrumento público es el documento escrito que autoriza un oficial público investido de esa facultad o fe pública de la que deriva la autenticidad y veracidad que caracteriza al propio instrumento. La fe pública conlleva una creencia indudable, proveniente de la función o cargo que ejerce la persona encargada de dicha función y de cuya facultad está investida por delegación del Estado. La fe pública y, por ende, la autenticidad y veracidad son las principales características del instrumento público.

Por lo que corresponde a las diversas clases de instrumentos públicos, estos pueden clasificarse de acuerdo al funcionario a cuyo poder pertenezca y, es así como tenemos instrumentos públicos judiciales, administrativos, etcétera. Al lado de esta clasificación debe tenerse al documento o instrumento público notarial, cuya formación está encomendada al notario público que, si bien es cierto, no es funcionario público propiamente hablando, el documento por él creado, sí posee las características de la fe pública y, por lo tanto, la autenticidad y veracidad de la que hemos venido haciendo mérito.

El instrumento privado puede definirse como aquel que otorga una o más personas, sin necesidad de la autorización de un funcionario público investido de fe pública. Por lo que se le ha llamado documento "autógrafo" por la actuación privada que lo caracteriza. Situación esta que no acontece con el instrumento público al que se le ha denominado "heterógrafo", porque requiere tanto de la intervención de los otorgantes como de la del funcionario para su formación.

Para una mejor comprensión de la definición de instrumento público, a continuación se transcribe el precepto legal que contiene el artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles:

"Son documentos públicos aquellos cuya formación están encomendados por la ley , dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firma u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes."

Siendo documentos privados los que no reúnan los requisitos que establece el artículo 129 (artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles).

Por último, debemos agregar lo relativo al protocolo, al que habremos de referirnos brevemente. Es necesario explicar, que a ésta figura, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 42 define al protocolo designándolo como el "libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza, con las facultades de la presente ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe. Era preciso referirse al -- protocolo, puesto que es en él donde constan todos los instrumentos otorgados por el notario, y es aquí donde puede practicarse un cotejo o compulsu en caso de que se llegue a poner en duda la autenticidad de un testimonio o copia certificada de un instrumento público.

B.- LOS ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO PUBLICO.-

a).- Diferencia entre escritura y acta.-

Comencemos por analizar los elementos que la Ley del Notariado para el Distrito Federal nos proporciona para la diferenciación entre escritura y acta. Por una parte, el artículo - 60 sólo nos indica los diferentes casos en los que se está ante una escritura y, nos señala los siguientes:

"I.- El original que el notario asiente en el - libro autorizado conforme al artículo 46 de éste Ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.

II.- El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado.

El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares y agregarse al apéndice con sus anexos.

El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes y el notario.

La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro de protocolo".

Con relación a algunos requisitos que para la escritura se han dejado entrever de la transcripción de este artículo

lo, nos remitimos al contenido del capítulo III del presente tra  
bajo.

Por otra parte, el artículo 82 expresa:

" Acta notarial es el instrumento original auto-  
rizado en el que se relaciona un hecho o acto -  
jurídico que el notario asienta en el protocolo,  
bajo su fe, a solicitud de parte interesada."

De estos preceptos que han quedado transcritos se des  
prende, del primero, que en la escritura pública se hace cons-  
tar un acto jurídico, o bien, que se consigne un acto jurídico y  
un extracto de éste, ambos con sus elementos esenciales. Todo eg  
to, hasta aquí queda claro. Sólo que la confusión viene a partir  
del segundo precepto aludido, del cual se desprende que en el ac  
ta se relaciona un hecho o un acto jurídico. La diferencia no eg  
triba en que la primera (escritura), reuna todos sus elementos y  
la segunda (acta), esté autorizada; puesto que la autorización -  
es requisito último del instrumento notarial; lo cual implica -  
que, al igual que en la escritura, también el acta ha reunido di  
cho requisito, al decirse que debe tener sus elementos esencia--  
les . O a contrario sensu: Si el instrumento público (trátase de  
acta o escritura), posee todos sus elementos esenciales, debe po  
seer necesariamente la autorización puesto que es un requisito -  
esencial, el elemento último.

Es cuestionable que la autorización del instrumento público sea \_  
el requisito último, por lo menos en lo que respecta a los ins--  
trumentos que necesariamente deben estar inscritos en el Regis--  
tro Público de la Propiedad. Este elemento de la inscripción re-  
gistrál no es propiamente un acto que el notario deba efectuar, \_

lo cual requiere la calificación previa del instrumento, la que está encomendada al registrador público de la propiedad. Este tema de la inscripción registral, es abordado someramente al final del apartado C) de éste capítulo en el que además, se tratará lo concerniente a los elementos esenciales del instrumento público.

Continuando con el tema, habremos de decir que la diferencia entre acta y escritura, tampoco estriba en que la escritura consigne un acto jurídico y que el acta relacione un hecho o un acto jurídico. El tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al referirse a la Ley del Notariado del 31 de diciembre de 1945 y la del 8 de enero de 1980, dice:

"Desgraciadamente el legislador incurrió en imprecisiones técnicas al definir la escritura y el acta, la primera es aquella que hace constar actos jurídicos y la segunda hechos jurídicos. Sin embargo, la ley vigente establece que la escritura hace constar un acto jurídico y, que el acta relaciona un hecho o un acto jurídico. De la interpretación de estas últimas disposiciones, se desprende que cuando el notario otorga un acta no hace constar; por otro lado, conforme a ellas el notario ya no hace constar hechos jurídicos, sólo los relaciona bajo su fe. Olvidó también que el notario puede hacer constar o relacionar hechos materiales".(12)

Nosotros compartimos la distinción clara y precisa que hace la Ley de 1945, respecto a la escritura y el acta notariales, dada su precisión y funcionalidad técnica.

Tratando de subsanar la confusión creada la ley de 1980 se puede explicar diciendo que en las escrituras se hacen cons-

12.-Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "Derecho Notarial"; pág. 100.

tar actos jurídicos; en las actas se relacionan hechos o actos jurídicos. Por lo que, en las primeras hay un otorgamiento de voluntad y, en las segundas una relación de acontecimientos -- que pueden engendrar o no consecuencias de derecho. Y por ende en la escritura el notario actúa como técnico en derecho, analizando jurídicamente; mientras que en el acta, la función abstracta, sólo se da fe de lo que se percibe por los sentidos, - vista, oído, etcétera (fe de hechos lato sensu y hechos estricto sensu o actos jurídicos). Es decir, en la primera, los otorgantes manifiestan su voluntad de obligarse, no obstante a que de ello deriven derechos y obligaciones, verbigracia, el plazo de treinta días para el cumplimiento de una obligación de dar que contará a partir del requerimiento (artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal).

Hay otros elementos que nos permiten diferenciar entre acta y escritura. Esos elementos son su estructura y sus efectos de cada una.

En cuanto a su estructura, esta deriva del contenido el que obliga a establecer una formación y una redacción distintas. Esta distinción, desde luego, no se encuentra regulada en la ley, sino que sólo es un estudio doctrinario, lo cual será tratado en el capítulo siguiente. A continuación, sólo se muestra un cuadro sinóptico para establecer dicha diferenciación estructural.

ESCRITURA	ACTA
Proemio	Proemio
Antecedentes	-----
Ciáusulas	Contenido
Representación	-----
Generales	Generales
Certificación	Certificación
Autorización	Autorización

Por lo que hace a sus efectos, la escritura tiene como efecto primario, la expresión de la voluntad en un acto jurídico, para darle la forma exigida por la ley (formalidad), mientras que en el acta, el efecto, sería crear un medio de prueba. Al respecto, se hace un estudio más profundo en el capítulo IV de éste trabajo. Por todas estas razones nos inclinamos a aceptar la distinción que hace la Ley del Notariado de 1945. En conclusión, el acta, por contener un hecho jurídico, lógicamente no puede llevar un clausulado tal como lo lleva la escritura a la cual sí le atañe por serle un elemento indispensable.

Los puntos que a continuación se estudian, son sólo una forma de presentar al instrumento público para poder entenderlo mejor en lo que concierne a su estructura de fondo, puesto que en su estructura de forma presenta otra fisonomía, la que será abordada en el capítulo siguiente en el que además se tratará sobre su elaboración. Estos capítulos son aplicables -- tanto a las escrituras como a las actas, salvo las diferencias que las caracterizan, por lo que se harán las observaciones correspondientes oportunamente.

#### b).- El Acto o Actuación Notarial.-

El principio de la "unidad del acto".- Desde tiempos inmemoriales fué objeto de polémica el principio de la "unidad del acto", el cual consistía en que en la elaboración del instrumento público, todos sus elementos de fondo y de forma debían concurrir en un mismo acto para que se considerara válido. En su época de mayor rigidez, llegó a considerarse como inexistente

tente todo instrumento en cuya elaboración sus elementos no concurriesen en el acto único. Ya en nuestros tiempos, superado éste problema, el mencionado principio ha evolucionado hasta el grado de aplicar conceptos más acordes y flexibles, por lo que ahora se habla de la "unidad de texto y de contexto".

El acto notarial, también llamado proceso de formación del instrumento público, no constituye un acto administrativo, en tanto que el notario no está sujeto a una subordinación jerárquica ni a recurso administrativo alguno. La legislación notarial es un régimen jurídico propio que es el de la formación de la forma y de preconstitución de la prueba, lo cual queda absolutamente fuera del derecho administrativo.

El proceso de formación del instrumento público no podría cumplir con sus fines para los cuales existe si en él no aparece su legítima procedencia, si no hay seguridad de que realmente procede de la persona o personas a quienes se atribuye; esa seguridad y certeza proviene no sólo de la afirmación del notario de que determinadas declaraciones fueron hechas por tales o cuales personas, sino más bien, de la confianza de que la fe pública (de la cual se halla investido el notario) y que obliga a creer en lo que ha quedado asentado. De no existir esa seguridad, sería necesario que en cada caso que se pusiera en duda su autenticidad, el probar la identidad de las personas a quienes se atribuye y además, probar la autenticidad de los documentos que hayan servido de antecedentes para la creación del propio instrumento. Lo cual pondría en tela de juicio a los pilares sobre los que descansan los principios de la fe pública y del instrumento público.

Al estudiar el instrumento público, suele referirse a las condiciones que concurren en la actuación notarial, la



cual inicia con la presencia de la persona o personas interesadas, ante el notario, para someterle el acto o hecho jurídico - al que pretenden darle autenticidad, concluyendo con la autorización definitiva o en su caso con la inscripción registral del instrumento. Al efecto, Barragán ha dicho que el acto notarial comienza con la afirmación de un hecho:

"La afirmación de un hecho.- El proceso de formación del acto público notarial se inicia con la afirmación de un hecho que hace el notario: la presencia de una persona o de varias simultáneamente que solicitan su actuación y que van a intervenir en la formación del instrumento. La afirmación de ese hecho - efectuada por el notario le confiere calidad de auténtico, es decir, lo acreditan como cierto o indubitable, y es un hecho cuya trascendencia no puede negarse porque es la condición necesaria, la base indiscutible de todo el proceso." (13)

La autenticidad aludida por éste tratadista es in cuestionable, pues es la que acompaña al instrumento público - durante todo su proceso de formación, cuya calidad se extiende más allá después de su creación, es decir, una vez creado comienza su vida jurídica produciendo todos sus efectos.

No podemos referirnos al acto notarial, sin antes hacer una retrospectiva acerca de las nociones del acto jurídico - para posteriormente formular una definición del acto notarial. A con tinuación pasamos a exponer en forma sucinta la teoría del acto

jurídico. El nacimiento, la modificación y extinción de los derechos tienen su origen en hechos o actos que junto con las normas jurídicas forman la trama de la vida del derecho, por eso se ha llegado a decir que "el derecho nace del hecho". Ahora bien, existen hechos que no tienen repercusión en la vida del derecho; también hay hechos que son susceptibles de producir el nacimiento, la modificación o extinción de una relación jurídica (recordémos que la relación jurídica se integra con el sujeto o sujetos, el objeto y el propio acto jurídico).

Es el momento de hacer una distinción entre hecho y acto jurídico: hay hechos jurídicos en los que interviene la voluntad de las personas en su realización y, por el contrario, hay hechos jurídicos en los que no interviene en nada la voluntad para su realización. Sí, efectivamente, la diferencia radica fundamentalmente en la intervención de la voluntad de las personas, los hechos jurídicos en los que interviene la voluntad se llaman actos jurídicos y, los hechos en los que no interviene se llaman hechos jurídicos, simplemente.

El acto jurídico es una afirmación o manifestación de la voluntad encaminada a producir efectos o consecuencias de derecho. Así pues, la diferencia entre hecho y acto jurídico es de género a especie; el hecho jurídico produce consecuencias jurídicas hayan sido deseadas o no, mientras que el acto jurídico las produce, pero siempre con la intervención de la voluntad y con el deseo de producir determinadas consecuencias legales. Estamos en condiciones de poder afirmar que todo acto jurídico es un hecho jurídico (lato sensu), pero no a la inversa; puesto que sólo el hecho jurídico en cuya realización haya intervenido la voluntad humana podrá designársele con el nombre de acto jurídico. Cabe destacar que la sola voluntad del hombre no basta para decir que estamos ante un acto jurídico, sino que

esa voluntad vaya encaminada a producir efectos jurídicos, verbigracia, en los hechos ilícitos (delitos y cuasidelitos); en los delitos existe la intención de dañar (dolo), pero no la intención de originar consecuencias o efectos jurídicos. En este caso estamos ante un hecho jurídico.

Después de ésta somera introducción a la teoría del acto jurídico, podemos aplicar y definir por analogía lo que es el acto o actuación notarial. Así, los elementos que nos sirvieron para explicar el acto jurídico, nos han de servir igualmente para -- dar una explicación de lo que es el acto notarial.

Así podemos decir que, el acto notarial: Es el -- quehacer, o si se quiere, la función encomendada al notario público, consistente en dar autenticidad a los hechos y actos jurídicos revistiéndolos de seguridad y permanencia, mediante la forma escrita y a solicitud de parte interesada que desee salva guardar su patrimonio. Por lo que, en el acto notarial, al igual que en el acto jurídico, existe la voluntad por parte de la persona o personas que solicitan la intervención del notario quien actúa con su voluntad de ejercer su función, también existe la intención de crear o producir consecuencias de derecho, las que nacen del propio acto o hecho que las personas han sometido a la función autenticadora del notario.

C).- El Objeto o Finalidad y el Contenido.-

El objeto o finalidad del instrumento público, es triba en fijar un acontecimiento (acto o hecho jurídico) en forma auténtica, cuya existencia lo hace apto para ser creída por toda persona, con tendencia a preservar la paz social, permitiendo con ello la seguridad al tráfico jurídico de la riqueza, tanto mobiliaria como inmobiliaria y, aún si se quiere, de la posesión y otros derechos. Al respecto, Gimenez Arnau, dice:

"...el instrumento público es el mejor medio de expresión del pensamiento y del querer serio del individuo; el mejor medio para lograr en el futuro - la autenticidad, el mejor medio para asegurar la técnica y la legalidad del acto; el medio de fijación - exacta y permanente para cumplir los fines del acto; el medio legal de hacer ejecutiva la obligación."(14)

El instrumento público tiene con respecto al acto o negocio que contiene, funciones de medio a fin o, mejor dicho, el instrumento se crea para que el acto o negocio tenga su completa y eficaz realización social y jurídica. Y además, no obstante que para su formación se requiere la petición de la parte interesada quien ha de expresar su voluntad; su elaboración no queda sujeta a un criterio meramente privado; éste no tiende a la protección exclusiva de un interés privado, sino por el contrario, su creación tiende a satisfacer una necesidad de protección y defensa - del orden, la paz social y, consecuentemente, el interés común,

14.- Citado por Carral y de Teresa, Luis; ob., cit. págs. 147 y 148.

ya que, en la medida que cada particular proteja sus legítimos intereses mediante la seguridad que brinda el instrumento público, será posible mantener en la paz social los intereses de una colectividad, de una sociedad en su conjunto.

El contenido es muy variado, tanto como hechos o actos jurídicos existan. Conforme al artículo 32 de la Ley de el Notariado, puede contener un acto jurídico (escritura), conforme al artículo 58, también puede contener un hecho jurídico (acta). De ésta suerte, se pueden comprender hechos o actos jurídicos: civiles, mercantiles, etcétera; es por esta razón que se ha elaborado la "teoría universalista del derecho notarial"

"TEORIA UNIVERSALISTA DEL DERECHO NOTARIAL.- Hablemos entonces del derecho notarial. Nadie duda ni discute que el notario aplica el derecho en todas sus formas: tiene que obedecer las leyes adjetivas que regulan su función, para lograr la perfección en el documento -- que produce, o sea, el instrumento público; y cumple en realidad todas las leyes casi imaginables, que tienen alguna relación con los intereses de los particulares, como son el Derecho Civil, Mercantil, el Banco, etc. Porque, pues, no llamar "Derecho Notarial" a éste que cumple el notario? (Derecho Civil, Mercantil, etc.)."(15)

## d).- Los Otorgantes.-

Los otorgantes, en estricto sentido, vienen a ser las personas que solicitan la intervención del notario público para revestir de autenticidad a un hecho o acto con la forma notarial, verbigracia, los contratantes en una compraventa, el adjudicatario en una sucesión, etc. En sentido amplio, el notario es un interviniente, puesto que es el que está encargado de la creación del instrumento, de darle forma al acto o de hacer constar un hecho. Es así como se puede afirmar que en una escritura siempre habrá otorgantes; mientras que en un acta siempre habrá un solicitante, en virtud de que no puede llamársele otorgante.

Al lado de los otorgantes, existen además otras personas que concurren en la formación del instrumento público, éstos son los testigos e intérpretes. Al respecto, la Ley del Notariado en la fracción XI de su artículo 34 exige al notario mencionar en el instrumento, las generales de los otorgantes. Por otra parte, en su artículo 61 se exceptúa éste requisito en tratándose de las actas. En el citado artículo 34, fracción XI se le impone al notario hacer constar : a).- que conoce a los otorgantes; b).- que les leyó a todos la escritura; c).- que explicó el alcance y contenido del instrumento a los otorgantes ; d).- que lo otorgaron y firmaron, y; e).- las fechas de las firmas de los intervinientes.

Este elemento.(otorgantes), tiene relación directa con la parte del instrumento público conocida como "otorgamiento" y que suele identificarse con la firma; para cuyo tratamiento nos remitimos al capítulo III en su apartado d).

## e).- Las Disposiciones Normativas.-

Bajo este inciso hemos pretendido referirnos a dos cuestiones: 1.- Las disposiciones normativas a las que debe atender el notario en la formación del instrumento. Al respecto han de seguirse los lineamientos establecidos en la Ley del Notariado y, al efecto nos remitimos al capítulo III. 2.- Las que ha de tomar en cuenta con relación al acto jurídico del que se trate, primordialmente; y con relación al hecho jurídico.

En ese segundo sentido, el notario debe cuidar que el acto que va a ser objeto de la elaboración del instrumento, no contravenga las disposiciones que lo regulan. Así tenemos, por ejemplo, en materia de arrendamiento, el notario no puede autorizar la compraventa de un inmueble que se halle ocupado por uno o más arrendatarios, a menos que previamente se les haya dado el aviso correspondiente de la venta, para que estén en posibilidades de ejercer el derecho del tanto que les concede el artículo 2448 letra I del Código Civil. Esta modalidad es implantación reciente en nuestra ley sustantiva, pues constituye una serie de reformas publicadas el 7 de febrero de 1985, comenzando su vigencia el día 8 del mismo mes y año.- El propio artículo que se comenta, en su apartado J en sus fracciones V y VI, le impone a los notarios la obligación de respetar el derecho del tanto que corresponde en este caso al arrendatario, para lo cual deberá hacer lo valer en el plazo de quince días a partir de la fecha en que de manera fehaciente se le haga saber la oferta de la venta del inmueble en arrendamiento (fracción II), sin lo cual no se podrá autorizar la escritura correspondiente (fracción V), teniéndose una sanción para el notario que infrinja estas disposiciones, al incurrir en responsabilidad, independientemente de la nulidad de

pleno derecho que afecta directamente a la escritura de que se trate. Al respecto de la nulidad por ésta causa, la persona -- afectada dispone de un plazo de seis meses a partir de que ten ga conocimiento del hecho que la motive, para poder hacer valer la acción de nulidad respectiva, de lo contrario prescribirá.

Estas reformas y adiciones, tuvieron repercusión en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, adicionándose el inciso d). a la fracción III del artículo 126 que trata de las sanciones a que se hace merecedor el notario que incumpla las obligaciones que le impone la Ley del Notariado, independientemente de las que le correspondan penalmente, tales como multa, suspensión y hasta separación definitiva del cargo. Concretando, este inciso, se refiere a una causa más para que el notario se haga merecedor de alguna de éstas sanciones, con sistiendo en que el fedatario autorice la escritura de un inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que le imponen los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil, mencionadas en el comentario que nos ocupa. La adición a la Ley del Notariado fué publicada también el día 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación y en tró en vigencia al día siguiente.

Es muy importante tomar en cuenta las disposicio nes normativas, ya que es aquí donde sale a relucir verdaderamente el carácter de profesional del derecho que se le atribuye al notario.

En tratándose de hechos jurídicos, la exigencia es menor, puesto que basta que lo que el notario va a relacionar, dar fe o a presenciar no sea contrario a la moral o al de recho y, fuera de éste supuesto, el notario puede dar fe de ca si cualquier hecho jurídico, ya que sólo va a dar fe o a relacionar lo que pueda apreciar por medio de los sentidos.



f).- Autorización Preventiva y Autorización Definitiva.-

Comenzaremos por citar al tratadista Carral y de Teresa:

"...la autorización es el acto por el que el notario da nacimiento al instrumento público como tal, mediante la imposición de su firma y sello. Eso es lo que se llama sanción (artículos 42 y 43 de la Ley del Notariado). Es como un alumbramiento, pues mientras no hay esa sanción el instrumento público no existe en la vida jurídica"<sup>(16)</sup>

De la transcripción anterior, podemos deducir que la autorización es el acto por medio del cual el notario, da el toque final, estampando su firma y sello en el instrumento, para que éste produzca sus efectos legales inherentes.

Conforme al artículo 42 de la Ley del Notariado, la autorización es preventiva, cuando se da después de la firma de las partes y, el notario ha de poner la razón "ante mí", seguida de su firma y sello, sólo mientras haya un requisito fiscal o administrativo que impida su autorización definitiva. Al efecto podemos hacer una retrospectiva hacia la derogada Ley del Timbre, la cual disponía que dentro de 30 días siguientes a la firma se pudiese el timbre correspondiente y, de no hacerse, dentro de ese plazo, el instrumento no surtiría sus efectos. En tal caso debía ponerse la nota "no pasó", al margen, puesto que con posterioridad podría pagarse el impuesto correspondiente y ponerse la autorización definitiva.

16.- Carral y de Teresa, Luis; ob., cit.;pág. 162.

La autorización definitiva se da cuando el instrumento tiene ya reunidos todos sus elementos previos a la propia autorización, incluidos los fiscales y los administrativos excepto en algunas actas que no se exigen requisitos fiscales ni administrativos, para autorizarse definitivamente, tales son los casos de certificación de documentos, testamentos, etc. A la autorización definitiva se refiere el artículo 43 de la Ley del Notariado, según el cual, esta debe tener: el lugar, la fecha, la firma y el sello del notario.

g).- La Inscripción Registral.-

Este elemento es un requisito que presenta especial importancia, en tratándose de inmuebles y también de las constitutivas de sociedades mercantiles, así como las de sus asambleas. Es aplicable, principalmente a la escritura y, secundariamente a las actas. En materia de inmuebles, es trascendente la inscripción registral, como podemos apreciar de la lectura del artículo 2322 del Código Civil para el Distrito Federal, donde se puede notar que a falta de este elemento, el instrumento no puede producir sus efectos legales contra terceros el precepto textualmente dice:

"La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros, sino después de registrada en los términos prescritos en éste Código".

Ahora bien, antes de continuar con esta exposición debemos hacer una breve referencia a la institución que directamente tiene que ver con la inscripción registral, para así comprender la figura en estudio. La institución creada para la organización, registro y control de la propiedad raíz y en ciertos casos, la propiedad mobiliaria, recibe el nombre de "Regis-

La autorización definitiva se da cuando el instrumento tiene ya reunidos todos sus elementos previos a la propia autorización, incluidos los fiscales y los administrativos excepto en algunas actas que no se exigen requisitos fiscales\_ ni administrativos, para autorizarse definitivamente, tales son los casos de certificación de documentos, testamentos, etc. A la autorización definitiva se refiere el artículo 43 de la Ley del Notariado, según el cual, esta debe tener: el lugar, la fecha, la firma y el sello del notario.

g).- La Inscripción Registral.-

Este elemento es un requisito que presenta especial importancia, en tratándose de inmuebles y también de las constitutivas de sociedades mercantiles, así como las de sus asambleas. Es aplicable, principalmente a la escritura y, secundariamente a las actas. En materia de inmuebles, es trascendente la inscripción registral, como podemos apreciar de la lectura del artículo 2322 del Código Civil para el Distrito Federal, donde se puede notar que a falta de este elemento, el instrumento no puede producir sus efectos legales contra terceros el precepto textualmente dice:

"La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros, sino después de registrada en los términos prescritos en éste Código".

Ahora bien, antes de continuar con esta exposición debemos hacer una breve referencia a la institución que directamente tiene que ver con la inscripción registral, para así comprender la figura en estudio. La institución creada para la organización, registro y control de la propiedad raíz y en ciertos casos, la propiedad mobiliaria, recibe el nombre de "Regis-

tro Público de la Propiedad y del Comercio", definido por el artículo 1º de su reglamento como:

"...la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos conforme a la ley, precisan de ese requisito para surtir efectos ante terceros".

Es imprescindible precisar la definición de lo que es la institución registral. Nuestra legislación no nos proporciona una definición clara, sin embargo, el Código Civil, en diversas disposiciones contiene elementos que nos ayudarán a formarla, con lo cual podemos decir que, la inscripción registral es una función encomendada al Registro Público de la Propiedad y que consiste no sólo en asentar en forma fehaciente, cualquier título por el que se constituya, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio de la posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles, en algunos casos; sino también la inscripción de la constitución de personas morales (sociedades y asociaciones), y otros actos o contratos que requieran esa formalidad. Esta definición es un extracto de los artículos 3042, 3069, 3071 del Código Civil, entre otros.

Explicado someramente lo anterior, hemos de continuar con la importancia que tiene la inscripción registral que, como ya vimos al comienzo de este apartado, radica en la oponibilidad hacia terceros. Hay otras dos disposiciones legales que hacen alusión a este tema.

Por una parte, tenemos que, la sociedad conyugal queda desprovista de la oponibilidad a terceros cuando esta no aparece debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en caso de bienes inmuebles y derechos reales sobre los -

mismos, según el artículo 3012 del Código Civil para el Distrito Federal. Por otra parte, en este mismo ordenamiento legal, - respecto de la preferencia de derechos reales que se constituyan sobre una misma propiedad raíz o algún otro derecho, se resolverá en razón de la prioridad de su inscripción en el Registro Público, según el artículo 3013, con el que se cumple la máxima del derecho que dice: "el primero en tiempo es primero en derecho". El tema se complementa en el apartado d) del capítulo IV de este trabajo, en el que se habla de los efectos del instrumento público, incluyendo el registral, además de los formales, ejecutivos y probatorios.

Lo expuesto hasta aquí, de ninguna manera pretende apartarse de la importancia de que goza el notario. De tal manera que, cuando se ha creído conveniente, se ha hecho la mención correspondiente. El Primer Congreso Internacional del Notariado ha definido al notario, como el profesional del derecho encargado de la función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando el instrumento adecuado y confiriéndole autenticidad.

## A).- EL PROEMIO.

En el presente capítulo se estudia al instrumento público, analizado desde el punto de vista material, es decir, en la dimensión papel del documento como tal, seguido de las explicaciones legales y doctrinarias que se han considerado pertinentes.

La parte del instrumento, conocida como proemio, es la presentación del mismo, su parte inicial que nos permite -- identificarlo para saber si se trata de un acta o una escritura. También nos permite precisar el tipo de acto que se celebra o el hecho que se hace constar; la fecha de su otorgamiento; las partes que intervienen o la persona que lo solicita; el fedatario que interviene en su elaboración; el lugar de su celebración. El proemio o exordio, cumple con la función de identificar al instrumento.

Contenido del proemioEn el acta

- a) Lugar y fecha.
- b) El notario.
- c).El hecho jurídico.
- d) El solicitante.

En la escritura

- a) Lugar y fecha.
- b) El notario.
- c) El acto jurídico.
- d) Los otorgantes.

Respecto a los otorgantes, resulta sumamente interesante el tema de "la comparecencia". La comparecencia es el ele

mento generador del documento notarial, el cual siempre se dá por el principio de "rogación", esto es, el notario siempre va a actuar a petición de parte, háblese ya de los contratantes, del administrador o representante de una sociedad mercantil, del testador, del solicitante de una fe de hechos, o ya, del mandante, etc. De manera que la actuación notarial está precedida de la comparecencia de todo aquél interesado en la formación del instrumento público, a la que la mayoría de los autores suelen dividirla en dos partes. La primera audiencia, que consiste en la asesoría que dá el notario a los solicitantes acerca del acto o hecho jurídico al que desean revestir de la forma notarial, para lo cual el fedatario recoge la voluntad que al respecto ponen de manifiesto los interesados, aconsejándolos e interpretando sus voluntades; en esta fase el notario interviene como profesional del derecho al asesorar y aconsejar a las partes con la finalidad de dar el mejor cauce a los intereses de los solicitantes; y una vez que el notario encuadra la voluntad de las partes al campo del derecho, procede a la redacción del documento o instrumento. La segunda audiencia, consiste en la lectura del instrumento a las partes interesadas, para que estas se enteren de cómo ha sido interpretada su voluntad y; una vez estando de acuerdo se procede a su otorgamiento con el cual se expresa el consentimiento al través de la firma y, confirmando así la voluntad de las partes y la conformidad con el contenido del documento; firmando, además (en ciertos casos) los testigos, pero siempre con la autorización del notario, quien les dá fe y autenticidad a los hechos y actos de los particulares, lo que le proporciona un valor jurídico único, pues lo hace ejecutivo, procesalmente adquiere valor pleno como prueba y, en algunos casos (sin requerirlo) se le dá formalidad y oponibilidad ante terceros.

Al respecto de la comparecencia, se ha dicho:

1.- La comparecencia es en el orden cronológico la parte primera de la escritura. Pero con ello no se señalan las diferencias entre ella y las partes restantes. Se ha dicho intentando definir la comparecencia que es la parte de la escritura en la que se determina el acto que constituye su objeto y las personas entre quienes se celebra. Pero este concepto es insuficiente como se comprueba al examinar los requisitos que debe reunir esta sección del instrumento. Del examen de éstos resulta que la comparecencia sirve para determinar:

a). El número, lugar y fecha del instrumento, punto de partida en el tiempo, de los efectos del mismo.

b) El fedatario y competencia jurisdiccional.

c) Los otorgantes, así en su designación individual como en las características que los hacen jurídicamente capaces del otorgamiento, según el acto jurídico de que se trate". (17)

Resumiendo, podemos decir que en la comparecencia se determinan las personas que van a intervenir, sus calidades representación, capacidad, el lugar de su celebración, la fecha tanto de su elaboración como de su otorgamiento o firma, el nombre y número del notario, en ocasiones la hora; precisa también si el notario actúa en substitución de otro, como suplente o asociado. Resulta de suma importancia el requisito relativo al lugar de celebración, pues éste determina la competencia jurisdiccional del fedatario, toda vez que para la materia notarial también rige el principio procesal de la competencia territorial.

La excepción a la regla anterior se da cuando se va a realizar alguna operación relacionada con inmuebles que se hallen en lugar diverso de aquél en que se celebre el acto,

17.- Giménez de Arnau, Enrique; "Instituciones de Derecho Notarial"; pág. 98; tomo II.



bastando solamente, que los contratantes acudan personalmente a la notaría para el otorgamiento del instrumento correspondiente el cual tendrá absoluta validez y deberá producir, con secuentemente, todos sus efectos jurídicos.

En la siguiente transcripción encontramos la fórmula que nos enuncia los requisitos que debe contener la comparecencia :

"2. REQUISITOS GENERALES.-En el último reglamento vigente se ha recogido en enumeración bastante sistemática, la suma de requisitos que ha de contener la comparecencia. Corresponden estos requisitos a la fórmula dada por Azpitarte: dónde, - cuándo, entre quién, quienes, y en que concepto, conocidos, capaces y para qué". (18)

Nos permitimos profundizar la cita que antecede, para -- agregar, que los requisitos relativos a "conocidos" y "capaces" en nuestra legislación notarial se contemplan como dos elementos que van inmersos en la parte conocida como "certificación" y que, prácticamente, es la parte final del instrumento. Además, es oportuno destacar que en la parte citada del instrumento debe contener el número progresivo que le corresponda en protocolo del notario.

La comparecencia es, sin duda, un tema que siempre ha preocupado al notario, puesto que por ser, como se ha dicho que la función notarial ha de ejercerse a petición de parte interesada, presenta una serie de situaciones que pueden tornarse problemáticas. Tales son los casos del estado civil de las personas que intervienen u otorgan un instrumento público, lo relativo a la representación cuando se actúa en nombre de otra -

18.- Giménez de Arnau, Enrique; ob., cit.; pág.

bastando solamente, que los contratantes acudan personalmente a la notaría para el otorgamiento del instrumento correspondiente el cual tendrá absoluta validez y deberá producir, con secuentemente, todos sus efectos jurídicos.

En la siguiente transcripción encontramos la fórmula que nos enuncia los requisitos que debe contener la comparecencia :

"2. REQUISITOS GENERALES.-En el último reglamento vigente se ha recogido en enumeración bastante sistemática, la suma de requisitos que ha de contener la comparecencia. Corresponden estos requisitos a la fórmula dada por Azpitarte: dónde, cuándo, entre quién, quienes, y en que concepto, conocidos, capaces y para qué". (18)

Nos permitimos profundizar la cita que antecede, para -- agregar, que los requisitos relativos a "conocidos" y "capaces" en nuestra legislación notarial se contemplan como dos elementos que van inmersos en la parte conocida como "certificación" y que, prácticamente, es la parte final del instrumento. Además, es oportuno destacar que en la parte citada del instrumento debe contener el número progresivo que le corresponda en protocolo del notario.

La comparecencia es, sin duda, un tema que siempre ha preocupado al notario, puesto que por ser, como se ha dicho que la función notarial ha de ejercerse a petición de parte interesada, presenta una serie de situaciones que pueden tornarse problemáticas. Tales son los casos del estado civil de las personas que intervienen u otorgan un instrumento público, lo relativo a la representación cuando se actúa en nombre de otra -

persona, la capacidad, etc. Estas cuestiones son comentadas por el tratadista Luis Carral y de Teresa:

"Problemas de la comparecencia.- La comparecencia presenta muchos problemas que a veces parecen intrascendentes: la declaración del estado civil de una persona es muy importante y es necesario exigir que el que es divorciado así lo declare, y no diga que es soltero. - lo mismo se debe decir del viudo o del casado. En materia de capacidad ha de distinguirse bien si se trata de capacidad de goce o de ejercicio, si se trata de capacidad general (menores, etc.,) o especial(extranjeros, etc.,) y de ahí concluir que será requisito para otorgar el instrumento, la exhibición de permisos judiciales, administrativos, etc. En materia de representación voluntaria no basta que el mandatario exhiba su poder sino que será necesario examinar las facultades que tiene y decidir si son suficientes para el acto que ha de otorgar. El concepto "facultades administrativas" varía radicalmente si se trata de apoderados o tutores o inclusive de sociedades o asociaciones, según el objeto de éstos. En materia de representación legal habrá que tomarse en consideración que no sólo el carácter de padre o madre en ejercicio de la patria potestad o de tutor, sino también el tipo de acto que se esté ejecutando y que puede requerir o no licencia judicial". (19)

## B).- ANTECEDENTES O DECLARACIONES.

Esta parte del instrumento público es la que nos permite estar en aptitud de conocer el objeto sobre el cual versará la parte medular del instrumento mismo, es decir, el clausulado (en la escritura) o el contenido (en el acta). Por antecedentes o declaraciones, se entiende que son las manifestaciones que hacen las partes para identificar y precisar el objeto materia del instrumento público.

En ocasiones suele confundirse a las declaraciones con las cláusulas. Al respecto, cabe precisar, que tanto en los antecedentes como en las cláusulas, se contienen manifestaciones que hacen las partes. En los antecedentes, generalmente las manifestaciones las hace una de las partes, siendo la persona que va a enajenar, gravar o hipotecar un inmueble. La diferencia fundamental radica en que las declaraciones o antecedentes son formuladas de manera unilateral, mientras que las cláusulas son de carácter bilateral; por lo tanto, las primeras no generan, modifican, transmiten, ni extinguen derechos u obligaciones; las segundas sí.

Las declaraciones que hacen los otorgantes en esta parte del instrumento, al igual que todas las demás partes del mismo, gozan de la virtud o calidad de autenticidad que les brinda la fe pública del notario, derivada también del hecho de haber sido expresadas en la forma y términos en que aparecen en el documento, porque en lo referente a su contenido asumen responsabilidad las personas que las hacen. Al respecto, el artículo 57 de la Ley del Notariado, prevé que el otorgante que exponga declaraciones falsas, incurre en el ilícito o tipo penal establecido.

en el numeral 247 del Código Penal, es decir, el delito de falsedad de declaraciones, si de la declaración falsa resultare un perjuicio para terceras personas o para los intereses fiscales.

Los antecedentes tienen la finalidad de describir - con precisión el objeto sobre el cual ha de recaer el otorgamiento del instrumento. O como dice Carral y de Teresa:

" Después de haber fijado e identificado la personalidad de los comparecientes, debe describirse el objeto sobre el cual ha de recaer la voluntad; justificar la dependencia jurídica de ese mismo objeto, respecto del sujeto, y establecer los supuestos lógicos jurídicos antecedentes necesarios de los pactos que han de otorgar los interesados". (20)

En tratándose de inmuebles, los antecedentes han de precisar con exactitud, las características del mismo, tales como decir si son rústicos o urbanos, su ubicación, número, lote, manzana, extensión superficial, colindancias, etc., (fracción VI de el artículo 34 de la Ley del Notariado).

También han de mencionarse los cargos o gravámenes que reporte la finca. Y además, como lo exige el artículo 34 en su fracción III, se debe relacionar por lo menos el último título de propiedad registrado. Esto último para determinar la dependencia jurídica del objeto con respecto a su titular. En otras palabras, los antecedentes vienen a constituir los hechos generadores del derecho del enajenante.

En la práctica es usual mencionar como antecedente al certificado de libertad de gravámen y, se puede transcribir o simplemente hacer referencia a él y protocolizarlo al apéndice -

de la escritura. Otro punto que suele asentarse como antecedente es la circunstancia relativa a que el inmueble materia de la escritura se halle al corriente de sus contribuciones, principalmente en el pago del impuesto predial. Así mismo ha de insertarse que no existe reserva o limitación de acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano; también deben transcribirse todos aquellos documentos por medio de los cuales las autoridades correspondientes hayan otorgado autorizaciones o permisos requeridos para el otorgamiento del instrumento, tales como los permisos que concede la Secretaría de Gobernación para la adquisición de inmuebles por parte de los extranjeros; los permisos o autorizaciones que concede la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de sociedades o asociaciones; los permisos que concede el Poder Ejecutivo Federal (en el Distrito Federal), los Gobernadores de los Estados, para la creación de fraccionamientos, etc.

Resulta importante hacer mención de la licencia de construcción, avisos de terminación de obra, alineamiento, número oficial, planos, la forma en que acreditan su personalidad las personas que intervienen en representación de otra. Igualmente constituye un requisito el protocolizar el avalúo bancario correspondiente, cuando se trata de la transmisión de la propiedad de un inmueble.

En el texto, también se incluyen algunas disposiciones legales, tales como los artículos 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el artículo 8° de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

Artículo 8° de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.- La reducción a que se refiere el artículo 1° se realizará conforme a lo siguiente:

I.- Se considerarán como un sólo inmueble, los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un período de 24 meses. De la

suma de los precios o valores de los períodos únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la reducción la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la adquisición colinda con otro que hubiere adquirido con anterioridad, para que se ajuste al momento de la reducción y pagará en su caso, las diferencias de impuesto que corresponda. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte.

II.- Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, a que se refiere el artículo 3° de esta Ley, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte.

III.- Tratándose del usufructo o de la nuda propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la reducción por cada uno de ellos.

IV.- No se considerarán departamentos habitacionales los que por sus características originales se destinen a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos, aún cuando se utilicen para otros fines.

Artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos. Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaraciones correspondientes.

## C).- LAS CLAUSULAS.

Las cláusulas constituyen la parte medular del documento notarial, esto por lo que se refiere a las escrituras, pues el acta notarial carece de cláusulas. Algunos autores denominan a esta parte del instrumento "parte dispositiva"; "vínculo jurídico"; "parte normativa"; "estipulación"; "relación jurídica"; - "clausulado", etc. Es aquí donde el notario plasma de una manera fehaciente la expresión de la voluntad de las partes, los pactos que han celebrado con respecto al negocio jurídico en cuestión. Aquí nacen los derechos y obligaciones que a cada una de las partes contratantes corresponden. Se trata del núcleo del instrumento, donde el notario pone de manifiesto su conocimiento técnico jurídico, redactando con claridad y precisión, los acuerdos de voluntad. Y según el negocio jurídico de que se trate, del clausulado se derivan y dan a conocer, verbigracia, el precio estipulado en una compraventa; su forma de pago y condiciones de la entrega de la cosa; la forma y condiciones de la traslación del dominio; sus limitaciones y gravámenes; el monto de la hipoteca -- concertada; la forma de su pago; los intereses moratorios sobre saldos insolutos; la forma de su liberación; a cargo de que persona corren los gastos de escrituración; los tribunales que serán competentes para el caso de interpretación, incumplimiento o -- cualquier controversia con motivo del contenido y alcances de el propio instrumento, etc.

Respecto a las cláusulas que se pueden contener, el artículo 1839 de nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal dispone:



"los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aun que no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos previstos por la Ley."

Comunmente la cláusula primera sirve para mencionar los nombres de las partes contratantes, el tipo de acto jurídico o contrato que celebran. Y también se precisa el objeto sobre el cual recaerá la voluntad de las partes, describiéndole lo mejor posible. En la cláusula segunda, por lo general, se estipula el precio convenido, así como su forma, modo y lugar para su cumplimiento. Después de éstas cláusulas, siguen otras que sin ser indispensables es conveniente expresar, sobre todo para prevenir controversias posteriores que a veces resultan inevitables. Estas cláusulas secundarias, pueden referirse a quien de los contratantes ha de corresponder el pago de los gastos y honorarios originados por la expedición y otorgamiento del instrumento; las relativas a provisiones, usos o reservas que se establecen conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos; las correspondientes a impuestos; las que establecen la jurisdicción a la que habrán de someterse las controversias que se suscitan con relación al incumplimiento o interpretación del instrumento, etc. Las partes pueden someterse de antemano a la jurisdicción de los tribunales que que más les plazca, pues al respecto, el artículo 151 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, permite a las partes esa libertad. A falta de esta estipulación, entonces habrá de atenderse al contenido del artículo 156 de éste Ordenamiento Legal invocado, el cual nos proporciona las reglas para establecer la competencia jurisdiccional.

## D).- LA FIRMA.

Es la firma el momento culminante en la elaboración del instrumento, después de ser preparado con todos sus requisitos de forma y de fondo, los otorgantes estampan sus respectivas firmas en unión del notario, con lo que el documento nace a la vida jurídica. Y por constituir ésta la manifestación expresa de la voluntad, asigna al instrumento público existencia y validez. Sin este elemento el instrumento no puede considerarse existente y, por ende, tampoco válido. De esta manera, el documento notarial debidamente autorizado y firmado, produce todos sus efectos legales entre las partes; frente a terceros los produce una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Considerando que en nuestro país, aún existen muchas personas que no saben leer ni escribir y, por consiguiente, firmar, es necesario explicar como suple esta deficiencia la Ley. Es el artículo 1834 del Código Civil para el Distrito Federal, el que resuelve este problema. En el segundo párrafo de este precepto legal se explica que cuando una persona no sepa o no pueda -- firmar, lo hará otra a su ruego, imprimiendo además la huella digital del interesado que no firmó. Además en el primer párrafo de este artículo se preveé que cuando se exija la forma escrita para un contrato, los documentos relativos han de ser firmados por todas las personas a las que se impone esa obligación.

Fernández del Castillo, comenta al respecto:

"...b).- Firma de la escritura.- Se dijo ya, que al momento de la firma de la escritura se manifiesta el consentimiento de los otorgantes.

c).- Modificación a la escritura.- Si la firma de la escritura es la manifestación de la conformidad o

el acuerdo de quienes la otorgan, no podrá ser modificado este acuerdo después de firmar. Art. 68: Antes de que la escritura sea firmada por los otorgantes éstos podrán pedir que se hagan a ella las adiciones o variaciones que estimen convenientes en cuyo caso el notario asentará los cambios y hará constar que dió lectura y que explicó sus consecuencias legales. Cuidará en estos casos que entre la firma y la adición o variación no queden espacios en blanco. Pero hay posibilidad de adición posterior de la escritura, cuando proviene de mandamiento judicial.

Art. 62 fracc. III, segundo párrafo: No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si en esto se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial." (21)

En ocasiones puede confundirse al otorgamiento con la autorización. Este problema lo podemos resolver si entendemos que las personas que intervienen en uno y otra son diferentes. - Así tenemos, que en el otorgamiento las personas que actúan son las partes directamente interesadas en la elaboración del instrumento (los otorgantes); mientras que en la autorización quien actúa es el notario. El otorgamiento por estar directamente ligado a la estipulación puede equipararse a la eficacia de una sentencia, principalmente por los efectos de ejecutividad de que goza el documento notarial.

Etimológicamente, la palabra "firma" proviene del latín *firmare*, que significa afirmar, dar fuerza. Ahora bien, para nuestro estudio es menester acudir a su definición, según la cual la firma consiste en el nombre y apellido o título de una -

21.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob., cit. pág. 101.

persona, que ésta pone al pie de un escrito o documento, acreditando así su conformidad con el mismo. Por cuanto hace a la -- teoría jurídica la firma ha recibido un tratamiento aún más amplio que la mera definición que da el diccionario, dada su importancia no sólo para la materia notarial sino para todo el derecho.

El tratadista Argentino I. Neri, apunta al respecto:

"La firma es la representación gráfica del nombre y apellido de una persona, hecha de su puño y letra, en forma habitual y característica, y estampada al pie de un documento escrito a mano, a máquina o impreso, con el único objeto de obligarse a su contenido. No es menester que exprese el nombre y el apellido completo del firmante, pues de uno u otro modo que se suscriba, la firma tiene validez. La firma importa la garantía personal con la cual se identifica el individuo. Como quiera que sea estampada, ella traduce una afirmación individual o una sanción funcional. La firma tiene dos aspectos: bajo el primero es una operación intelectual, un acto con miras a identificarse individualmente; bajo el segundo, es un conjunto ordenado de signos alfabéticos que el hombre emplea para designarse y distinguirse. Considerada como conjunto, la firma es un signo que trasunta y prueba un pronunciamiento, una afirmación: puede decirse que "viene a ser la representación gráfica y auténtica de una persona y la prueba material y visible de su conformidad con el escrito que le precede". En derecho Civil la firma es la esencia de la obligación contraída por escrito por una persona; por tanto, la firma entraña un requisito vital de todo instrumento, a tal extremo -- que no se estima auténtico el que carece de ella. En derecho mercantil, sin perjuicio de importar un requisito esencial de todo acto o contrato legislado, la firma tiene una acepción especial en cuanto llega a importar la razón social de una compañía, o la denominación de una sociedad, o de una casa de comercio. En derecho procesal, la validez o autenticidad de los autos, providencias, resoluciones y sentencias se juzga por la firma entera o la media firma que deben suscribir los jueces, fiscales y actuarios. En derecho penal la firma reviste importancia por la calificación de de

litos que importan ciertas manifestaciones de falsedad como las que se derivan del abuso de la firma en blanco, o de la falsificación misma de la firma. En donde quiera que se encuentre, la firma denuncia la presencia del individuo, acusa sus atributos jurídicos y su voluntad anímica. Así, en los instrumentos y escrituras públicas implica: 1) la de las partes, la emisión de voluntades, para plasmar la relación jurídica contractual; 2) la de los testigos, una afirmación del acto al cual asisten; y 3) la del escribano, la aseveración de certeza del contenido del instrumento, vale decir, la sanción pública de fe para que el acto o contrato revista la calidad de que participa el instrumento y la escritura pública". (22)

Considerando que la mayoría de los autores coinciden en cuanto a la noción de lo que es la firma, nos hemos permitido formar una definición, integrada con los conceptos de algunos autores, tales como Sanahuja y Soler(23); Orellano(24); Fernández - Casado(25); Velasco(26). Así, podemos decir que consiste en el nombre de una persona escrito de su propia mano sin que sea necesario la reproducción del nombre de la persona que lo haga, lo cual se traduce en la representación gráfica y auténtica de una persona plasmando de esta manera un rasgo de su personalidad, de tal suerte que quien la traza, aun cuando pretenda desfigurarla intencionalmente, nunca lo logrará puesto que de cualquier manera los rasgos de su letra, los trazos de su rúbrica, el conjunto gráfico de la firma tendrá un relieve que denunciará su intervención, por tales razones y, desde un punto de vista estrictamente jurídico procesal, la firma es el único sistema probatorio con

22.- Neri, Argentino I.; "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial"; Vol. 3 (Escrituras y Actas); págs. 715 y 716.

23.- Sanahuja y Soler; citado por Neri I. Argentino; ob., cit., pág. 724. Vol. 3 (Escrituras y Actas).

24.- Orellano; citado por Neri I. Argentino; ídem.

25.- Fernández Casado; ídem; pág. 723.

26.- Velasco; ídem; pág. 724.

excepción del dactilar, para que las personas demuestren su conformidad; y si se quiere decir, para acreditar y justificar el consentimiento en los actos o contratos, sin el cual éstos últimos carecerían de existencia legal.

La firma es un acto que requiere previamente, que el notario se cerciore de la identidad de los otorgantes, de manera que no haya lugar a dudas acerca de la persona que ha de suscribir con su firma el instrumento. Así mismo, es menester, que el notario requiera a los otorgantes una credencial o cualquier documento oficial que los identifique, cuidando con esto que la persona que ha de firmar sea exactamente la persona obligada a ello y no ninguna otra. Esto es igualmente aplicable cuando se trata de personas jurídicas o morales, cuya representación queda a cargo de una persona física con aptitud y capacidad suficientes para el acto o contrato a celebrarse. Aunado a este requisito de la identidad, en el instrumento público existe una parte a la que suele llamársele "generales", en la que ha de constar textualmente los datos relativos a la personalidad de los otorgantes, ya sea que actúen por su propio derecho o en representación de otra persona física o jurídica. Tales datos son: el nombre; el domicilio; lugar de nacimiento; la nacionalidad;; el estado civil;; la ocupación y el número del Registro Federal de Contribuyentes. Efectivamente, los conceptos de "generales" y juicio de capacidad e identidad y representación van íntimamente ligados a la figura conocida como "firma". Por esto y atendiendo a la importancia que tiene para la materia notarial la conjunción de éstos conceptos, Carral y de Teresa ha escrito:

"El juicio de capacidad que el notario debe emitir, según el mismo inciso a) de la fracción XII y el artículo 36 es también de la responsabilidad personal del notario, aunque conforme al artículo 36, cuando intervengan testigos de conocimiento, éstos deberán asegurar no sólo la identidad, sino también la capacidad legal de su representado, y al notario, a hacer constar en la escritura dicha declaración (capacidad).

La representación puede ser voluntaria o legal. La -- primera en caso de poderes, de comprobación de nombra-- miento como órgano de sociedades, etc; y la representa-- ción legal en que habrá de acreditar no sólo el nombra-- miento sino también el discernimiento del cargo y demás requisitos legales. El artículo 34 en su frac.VIII, obli-- ga a dejar acreditada la personalidad (por quien).

La identificación de las personas, se hace mediante - la fe de conocimiento a que alude el inciso a) de la -- fracción XII del artículo 34, y los artículos 35, 36 y 37. El conocimiento puede ser directo (personal) o indi-- recto o substituido, sea por medio de testigos o creden-- ciales (aunque estas no bastan, según las reglas de la Ley del Notariado). Sería desear que como los extranje-- ros que presentan documentos con firma, retratos, datos personales, y demás, tuviesen credenciales con todos -- esos datos, todos los mexicanos para facilitar la labor del notario (conocidos)". (27)

## E).- LAS ANOTACIONES.

Bajo el rubro de "anotaciones", trataremos dos partes del instrumento público, que por coincidir en cuanto que son una serie de requisitos últimos que le dan el revestimiento indispensable para que adquiera toda su eficacia y fuerza legal. Digamos que son los "acabados" que, de alguna manera, hacen que tenga la credibilidad, tanto en juicio como fuera de él, es decir, la autenticidad de que gozan los documentos públicos por disposición de la Ley. Y que en términos procesales se traduce en el carácter o calidad de prueba plena, la cual dimana de la fé pública -- que lo reviste y que es puesta en práctica por el notario, al -- ejercer sus funciones de "dar fe pública", por delegación del Estado.

Son también estos "acabados", los que proporcionan la forma que requiere el acto o contrato e, igualmente, los que de una manera muy directa, hacen posible la ejecutividad y oponibilidad hacia terceros, respecto de los derechos que adquiere el titular del instrumento público, es decir, surgen a la vida jurídica, la preservación de los derechos del titular, en lo futuro. Preservación que se traduce en la seguridad adquirida a través de las "formas notariales", seguridad que por excelencia recae en el ámbito pecuniario. Pues bien, esos "acabados" a los que nos hemos referido, son las "certificaciones" y las "anotaciones marginales".

Las "certificaciones", provienen de la fracción -- XIII del artículo 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Concretamente consisten en una serie de aseveraciones que el propio notario debe de emitir, "certificando": que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con sus originales, los que ha --



tenido a la vista; que identificó a los comparecientes, a los que debe considerar con capacidad legal para contratar y obligarse; que los comparecientes se han identificado con tal o cual documento; que ha leído y explicado el alcance y fuerza legal de el instrumento; que firman estando conformes con lo leído en tal fecha, etc. Algunos fedatarios, sin que sea requisito fundamental, encuentran pertinente certificar además lo relativo a la manifestación que hacen los adquirentes de bienes inmuebles en el sentido de que la propiedad adquirida no colinda con otro predio de su propiedad, cuya adquisición sea posterior al primero de -- enero de 1980, así como lo relativo al monto del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, etc.

En lo que se refiere a representación de sociedades, los apoderados deberán declarar ante el notario, que sus representadas tienen capacidad legal y que la representación que ostentan no les ha sido limitada ni revocada, y éste último las hará constar. Cabe mencionar que la representación o personalidad se acredita con el acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Para el caso de que la sociedad de que se trate haya sufrido cambios en su dirección o administración y, especialmente de apoderados, se acreditará mediante la protocolización del acta de asamblea en la -- que se haga constar la delegación de facultades.

Respecto a las anotaciones marginales diremos, que éstas sirven para asentar, precisamente al margen del protocolo, datos tan importantes como son los relativos a la inscripción registral del instrumento; el pago de los impuestos como los de adquisición de inmuebles o traslado de dominio y de impuesto sobre la renta; el número de testimonios que en su respectivo orden ha ya expedido el notario con relación al instrumento de que se trate.

Por último, haremos referencia al artículo 61 de --

la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que contiene una serie de requisitos que el notario debe tomar en cuenta para la elaboración del instrumento público, ya sea una escritura o un acta, no obstante a que dicho precepto sólo alude a la escritura.

Art. 61.-" Las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca con letras. Los blancos o huecos si los hubiere se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura.

Las palabras, letras o signos que se hayan de testar, se cruzarán con una línea que las deje legibles, puede entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvará lo testado o entrerrenglonado, se hará constar lo que vale y lo que no vale y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los entrerrenglonados.

Si quedare algún espacio en blanco, antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras."

## A).- FORMALES.

Es evidente e incuestionable que el Derecho Notarial se refiere a las formas estrictamente documentales, concretamente a los documentos públicos, que desde luego, pertenece a las formas escritas. En el Derecho Notarial se reviste al hecho o al acto jurídico, de una determinada forma, la escrita, y se valora desde el momento mismo de su creación; situación diferente ocurre en el Derecho Procesal, en el que la comprobación del hecho se practica cuando este ha desaparecido, es decir, se da a posteriori, con la desventaja de que pueda dejar de apreciarse con toda su intensidad y nitidez.

Hemos considerado pertinente recurrir a las palabras del tratadista Ignacio M. Allende, cuando éste define a la técnica notarial, pues de una manera concisa resume la amplia actividad del jurista, destacando y diferenciando la del notario de las demás, como puede apreciarse en las siguientes líneas:

"Los romanos, recuerda Carnelutti y reiteramos la cita-resumen en tres palabras la actividad del jurista: postulare, actividad específica del abogado defensor; responder, actividad común al notario y al abogado defensor; y cavere, esto es precaver, que es la función específica del notario y, sin duda la más alta y hermosa.

La actividad del notario dentro del derecho es tan amplia como imprevisible es la voluntad de las partes, a la cual el profesional deberá encuadrar dentro de la norma legal. La notaría es un importantísimo laboratorio experimental donde se tiene que aplicar el derecho, todo el derecho; y para aplicarlo con debida seguridad el notario debe tener cabal y amplio conocimiento de él, es decir, ser un jurista.

Técnica notarial es, a nuestro entender, la elaboración jurídica que tiende a asegurar la más eficaz configuración y utilización del documento notarial".(28)

La forma notarial en ningún momento responde a un capricho legislativo, ni tampoco a prácticas convencionalistas. Es más bien, una respuesta a las necesidades de seguridad y confianza jurídica requerida por toda sociedad moderna en el tráfico jurídico de la circulación de la riqueza; puesto que a medida que la humanidad se ha desarrollado ésta ha exigido un medio adecuado y seguro de proveer de certeza y credibilidad a los actos y contratos desde el momento en que por falta de forma, estos se han visto amenazados por la desconfianza, los abusos, los errores y los fraudes. Es incuestionable que hoy en día el respeto a la palabra hablada ha perdido vigencia y, es por ello que el Estado como supremo protector de los derechos y bienes de sus súbditos y para poder garantizar la paz social, pone al alcance de sus gobernados los medios idóneos para cumplir tan altos valores; siendo uno de esos medios el instrumento público notarial.

El tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo ha formulado una importante distinción entre los vocablos "forma" y "formalidad o formalismo"(29). A la forma la ha definido como el signo o el conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o los agentes de un acto jurídico y del contrato. Nos hemos permitido completar la idea de este jurista, agregando que, la forma se refiere a los elementos de existencia de los actos y contratos, los cuales pueden existir ya sea que se hayan otorgado verbalmente (consensual) o de manera escrita, o bien en forma privada o mediante instrumento público. A la formalidad que también ha identificado como formalismo, la ha definido como el conjunto de normas -

29.- Pérez Fernández del Castillo , Bernardo; ob., cit; pág. 58.

establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato. Es decir, la formalidad atiene directamente a la validez, no a la existencia de los actos y contratos. Los efectos formales del instrumento público, tienen como finalidad dar a los actos y contratos la formalidad exigida por la ley, tal como veremos más adelante al entrar al estudio particular de los contratos nominados que regula nuestro Código Civil para el Distrito Federal.

Con las nociones que hemos adquirido, conforme a -- los capítulos anteriores acerca de los elementos y estructura del instrumento público, ahora podemos formular las siguientes preguntas ¿para que sirve?, ¿cual es su valor?, ¿cual es su eficacia?, etc. Estas interrogantes pueden resolverse atendiendo y recurriendo a las finalidades del propio instrumento, es decir, a sus efectos los cuales consisten en darle la formalidad al acto o contrato (efectos formales); el de seguridad, al ser oponible a terceros (efectos registrales); el de la preconstitución de la prueba (efectos probatorios); el de poderlo hacer valer coercitivamente (efectos ejecutivos).

La formalidad o formalismo, como la ha definido Pérez Fernández del Castillo, según líneas precedentes, en nuestro derecho positivo vigente, atiende primeramente cuestiones de validez. Puesto que la falta de la forma requerida por la Ley, no es causa de inexistencia, toda vez que la falta de la forma debida repercute negativamente en la validez del acto y, en el caso de que la voluntad de las partes conste de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir a la otra que se le otorgue la forma debida, es decir, la formalidad debida (recordémos que -- forma y formalidad no es lo mismo, según la cita mencionada atribuida a Pérez Fernández del Castillo), de conformidad con el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal. En cambio, estaremos hablando de inexistencia cuando falte el elemento

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

consentimiento, o bien, cuando falte el elemento relativo al objeto o fin lícito, (artículo 2224). Así, tenemos que la falta de forma no produce inexistencia, sino nulidad relativa del acto (artículo 2228) y, por lo tanto, dicha nulidad queda extinguida por la confirmación en la forma omitida. En el último artículo se confunde al término forma con el de formalidad.

Por considerar que resultaría interesante para nuestro estudio a continuación se muestra un bosquejo acerca de los actos y contratos que el Código Civil vigente les impone determinada formalidad.

Compraventa.- Nuestro Código vigente, permite celebrar éste contrato sin necesidad de recurrir a formalidad alguna, hecha excepción de cuando recae sobre un inmueble, (artículo 2316). De tal manera que cuando en la enajenación de un inmueble cuyo avalúo de 365 veces el salario mínimo vigente al momento de la operación, o que la constitución o la transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, bastará que se otorguen en documento privado, ante dos testigos, debiéndose ratificar ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad; en tratándose de los casos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal en la enajenación de terrenos y casas para la constitución del patrimonio familiar o personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor que resulte en el equivalente a 3650 veces el salario mínimo vigente, podrán otorgarse en escrito privado y sin necesidad de testigos, ni de ratificación de firmas; ésta última formalidad es aplicable también en los programas de regularización de la tenencia de la tierra que efectúa el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular; en éstos dos últimos casos, además podrán otorgarse ante notario en cuyo supuesto, los honorarios de escrituración han de reducirse en un cincuenta por --

ciento con relación al arancel en vigor (artículo 2317). Respetto a la firma, cabe decir, que debe estamparse por todo aquél a quien se imponga dicha obligación y si alguna de las partes no sabe firmar, lo hará cualquiera otra que no tenga el carácter de testigo, pero siempre imprimiendo la huella digital de la persona que no haya firmado (artículo 2318 en relación con el 1834). También es requisito que se elabore por duplicado. Cuando el inmueble de que se trate ya esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y su valor no exceda de 365 veces el salario mínimo y que la venta sea al contado, podrá formalizarse haciéndose constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que expida el registrador y la constancia de venta se debe ratificar ante el registrador y previamente debe cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y una vez que se hayan cubierto los impuestos correspondientes dicha autoridad procederá a realizar la nueva inscripción en favor del comprador. Por último, cuando el valor de el inmueble exceda de 365 veces el salario mínimo, deberá hacerse en escritura pública, excepto de que se trate de los mencionados casos de patrimonio familiar y de regularización de la tenencia de la tierra (artículos 2320 y 2321).

Cabe mencionar, que éstas mismas disposiciones son aplicables a las particiones o adjudicaciones con motivo de herencia (artículo 1777).

Permuta.- Se requieren las mismas formalidades que para la compraventa (artículo 2331).

Donación.- Este contrato puede asumir la forma verbal o la escrita, indistintamente (artículo 2341). En forma ver

bal sólo puede donarse los bienes muebles, la cual sólo puede hacerse cuando el valor de éstos no exceda de 200 pesos, y cuando rebasa ésta suma deberá constar por escrito (artículos 2342, 2343, 2344), según el artículo citado en último lugar, si el valor excede de cinco mil pesos, la donación debe constar en escritura pública. Y tratándose de inmuebles, las formalidades son las mismas que para la compraventa (artículo 2345).

**Arrendamiento.**- Establece el artículo 2406 que deberá ser por escrito cuando pase de cien pesos anuales la renta; el artículo 2407, exige que cuando se trata de un predio rústico y la renta excede de cinco mil pesos anuales, éste deberá constar en escritura pública.

**Mandato.**- Este contrato puede celebrarse indistintamente en forma verbal o por escrito (artículo 2550). Cuando es por escrito, tenemos tres posibilidades, la primera es en instrumento público; la segunda mediante carta poder, en cuyo caso no requiere de ratificación de firmas y; por último, en escrito privado que han de firmar el otorgante y dos testigos, con ratificación de firmas ante notario público, juez de primera instancia e incluso juez de paz y; cuando se requiera para asuntos administrativos, la ratificación puede hacerse ante el funcionario o empleado administrativo en cuestión (artículo 2551). Además para el mandato verbal, se exige, haya sido presenciado por testigos o no, que éste se ratifique por escrito antes de concluir el negocio para el cual se otorgó (artículo 2552). En los mandatos otorgados ante notario, se les exige insertar el texto del artículo 2554. Para el caso de que el mandato o poder sea general, es decir, para pleitos y cobranzas, actos de administración o para actos de dominio, y que el interés del negocio llegue o pase de la cantidad de cinco mil pesos y, además, que se trate de un acto que conforme a la ley deba constar en instrumento público,



será requisito otorgarlo en escritura pública o bien en carta - poder firmada ante dos testigos, ratificando las firmas tanto del otorgante como de los testigos, ante notario, jueces de paz o de primera instancia, o ante las autoridades administrativas correspondientes. Se exige para el contrato de mandato en forma verbal, cuando no exceda el valor del negocio encomendado de la cantidad de doscientos pesos y; que cuando exceda de esa suma y que no alcance la de cinco mil pesos, puede otorgarse mediante escrito privado firmado con la asistencia de dos testigos, sin necesidad de ratificación de firmas (artículos 2555 y 2556). Para el mandato judicial se requiere que sea en escritura pública o bien, mediante escrito ratificado ante el juez de los autos, el cual en caso de no conocer al otorgante, se hará asistir de testigos de identificación (artículo 2586).

Obra a precio alzado.- Se preveé en el artículo - 2618 que ha de ser por escrito cuando el inmueble en el que se ejecute tenga un valor superior a cien pesos, acompañado de una descripción de la obra y en los casos que se requiera, un plano o diseño y su presupuesto respectivo (artículo 2618).

Alquiler o porteo.- No se requiere forma alguna y sólo cuando se trata de efectos, se habla de que el porteador - debe extender una carta de porte en la que se expresarán: nombre y domicilio del cargador; el nombre y domicilio de la persona a quien o cuya orden van dirigidos los efectos o si han de entregarse al porteador de la misma carta; la designación de los efectos especificando sus características como calidad, peso, marcas, signos exteriores, etc.; el precio del transporte; su fecha de expedición; lugar de entrega; su plazo y; la indemnización que se haga al porteador en caso de atraso (artículo 2656).

Hospedaje.- Su celebración es tácita, si el prestador del hospedaje tiene casa pública destinada a ese efecto (artículo 2667). El hospedaje tácito se rige por el reglamento respectivo y que el dueño del establecimiento tiene la obligación de colocar en el lugar visible y; el expreso por las estipulaciones pactadas (artículo 2668).

Asociación.- Para éste contrato se requiere que su celebración conste por escrito (artículo 2671). No obstante a -- que en nuestro Código Civil, no aparece disposición expresa que exija que conste en escritura pública, la forma más adecuada lo constituye esta misma, toda vez que nuestra ley establece que -- los estatutos por los que se rigen las asociaciones deben ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros (artículo 2673); por otra parte la necesidad de que deba otorgarse en escritura pública va implícita en la fracción III del artículo 2676 al enunciar las cuestiones que ha de resolver la asamblea.

Sociedad.- Requiere para su validez, que conste en escrito privado y, sólo cuando se trate del caso en que un socio vaya a transferir a la sociedad algún bien que requiera escritura pública para su enajenación, se exige ésta forma (artículo -- 2690); este contrato debe contener los nombres completos de todos los socios; la razón social; el objeto de la sociedad; el importe del capital social y la aportación que cada socio realice (artículo 2693). Es menester que se inscriba en el Registro de Sociedades Civiles para que surta sus efectos contra terceros -- (artículo 2694). Por último la falta de forma trae como consecuencia que los socios puedan pedir la liquidación de la sociedad, en cualquier momento y, mientras no se pida ésta el contra-

to produce todos sus efectos entre los socios, quienes no podrán oponer a los terceros que hayan contratado con la sociedad, la - falta de forma (artículo 2691).

Aparcería.- Debe ser por escrito con un ejemplar - para cada parte contratante (artículo 2740).

Renta vitalicia.-Debe externarse por escrito, y en escritura pública cuando los bienes de cuyo dominio se trate deban asumir esa formalidad (artículo 2776).

Prenda.- Cuando recae sobre frutos pendientes de - inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público, para que surta sus efectos contra tercero, debe constar por escrito en cualquier caso, y de ser en forma privada debe ser por duplicado; requiriendo además, para que surta sus efectos contra tercero, que la fecha de su celebración conste de manera fehaciente (artículos 2857 y 2860).

Hipoteca.- En caso de constituirse créditos con garantía hipotecaria en que los bienes hipotecados versen sobre inmuebles, se observarán las formalidades establecidas para la compraventa (artículo 2917). Siempre debe ser expresa y particular (no general), surtiendo sus efectos contra tercero siempre que - se inscriba debidamente (artículo 2919).

Transacción.-Se estipula que debe constar por escrito cuando el interés excede de doscientos pesos, cuando proviene una controversia futura (artículo 2945).

Nuestro Código no prevé ninguna formalidad expresamente para los contratos de mutuo, comodato, depósito, secuestro, prestación de servicios, juego y apuesta, compra de esperanza y fianza.

## B).- PROBATORIOS.

Es incuestionable que el instrumento público, por lo que se refiere a sus efectos probatorios, tiene un carácter procesal por excelencia. Toda relación jurídica que nace por el mero consensualismo de las partes surte todos sus efectos, máxime cuando estos se cumplen voluntariamente, sin que para ello se hayan cumplido las formalidades establecidas por la Ley, tratándose de acuerdos celebrados en forma verbal o en forma escrita. Y cuando es en ésta última forma, ya sea que se trate de un contrato privado o de un documento público, cumple con la finalidad de facilitar y justificar de una manera indubitable la celebración del acto o contrato. En otras palabras, aún sin revertir las formalidades previstas por la Ley, los acuerdos de voluntad existen, pero éstos no se pueden probar cuando su celebración ha sido de manera verbal, hecha excepción de los casos que por haberse cumplido voluntariamente, haya indicios o presunciones suficientes para probar su existencia.

El instrumento notarial, como documento público, es reconocido como tal por el Código Procesal Civil para el Distrito Federal en la fracción I del artículo 334, el cual se refiere concretamente a los testimonios de las escrituras y a las escrituras originales. En cuanto a la definición de lo que es el instrumento público, éste ordenamiento legal no prevé nada al respecto; es el Código Federal de Procedimientos Civiles el que nos la proporciona en su artículo 129, diciendo que es -- aquel cuya formación está encomendada por la Ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, especificando que la calidad de

públicos se demuestra por la existencia regular sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso prevengan las leyes. Así mismo, tanto el Código Federal y el Local para el Distrito Federal, le otorgan al instrumento notarial y en general a todo documento público la calidad de -- prueba plena.

El documento público, comparado con el documento privado, presenta una serie de ventajas que de alguna manera se han dejado entrever en las líneas precedentes, pero dejemos que el tratadista Argentino I. Neri, nos ilumine al respecto:

"El instrumento público y el instrumento privado responden a un mismo fin jurídico: satisfacer los derechos en juego derivados de la declaración de voluntad de las partes. Pero uno es superior a otro en -- punto a garantías. Esto es evidente, pues de otra manera ambos instrumentos estarían en una igualdad de prueba. Ya se ha justificado con buenas razones, que la eficacia probatoria es mayor en el instrumento público, precisamente por las seguridades que presenta su otorgación. Partiendo de esta premisa hay que advertir de inmediato que el instrumento público goza de autenticidad, vale decir, tiene fuerza probatoria, justifica y hace patente por sí mismo su contenido, sin que para ello sea indispensable como lo demanda el instrumento privado, el reconocimiento previo por uno o más de sus suscriptores. Luego, entonces, la noción más exacta que puede darse acerca de "fuerza probatoria del instrumento público" es aquella que se refiere al grado de certeza que inspira el instrumento como pieza jurídica, a la fe que trasunta al valor, en suma, que la ley le asigna como elemento o cosa capaz de probar su propia autenticidad. Dicho en otros términos: "el instrumento público, del cual es representación parcial la escritura pública, está considerado principalmente por nuestro Código como medio de prueba preconstituida de las obligaciones convenida entre los otorgantes, y del efecto de las mismas hacia terceros". En este sentido, el aval probatorio debe observarse bajo dos aspectos: uno anverso, preventivo, con relación al instrumento en sí mismo; y otro reverso, ejecutivo con relación al con

tenido del propio instrumento". (30)

Tal como hemos visto en las líneas que anteceden, el instrumento notarial, por ser documento público, posee fuerza y valor probatorios plenos, por disposición de la Ley. Hemos indicado, con anterioridad que en cuanto a sus efectos probatorios el instrumento notarial y, en general, todo documento público, atiende primordialmente al carácter o acepción procesal. Y es en el sentido que como lo indica el significado de la palabra documento, es aquello que nos sirve para instruir o informar de lo que ha acontecido, es lo que enseña y en general todo aquello que sirve para dejar una constancia y fijar un acontecimiento. Bajo estas circunstancias es relevante destacar que el instrumento público como prueba posee un sitio privilegiado al constituir por sí sólo prueba plena y, por lo tanto no requiere de reconocimiento previo, simplemente basta exhibirlo y darlo a conocer para que este produzca todos sus efectos. Siendo tales sus cualidades de fuerza, certeza, autenticidad y credibilidad, que su valor probatorio pleno no se altera por las excepciones que en juicio aleguen los interesados para destruir las pretensiones que en ellos se funda, según contempla el numeral 303 de el Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal.

Cabe agregar que, el instrumento público, así como también el privado, pueden ser objetados en cuanto a su contenido parcial o total, en cuanto a su exactitud en cuyo caso se cotejarán con sus originales o matrices; y cuando carezcan de matriz su comprobación queda sujeta a las reglas de la prueba pericial. Se presenta también la posibilidad que el documento se impugne por su falsedad y, en tal supuesto, la parte que lo haga debe expresar tajante y contundentemente los motivos por -

30.- Neri I., Argentino; "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial"; Vol. 2 (Instrumentos); págs., 146 y 147.

los que estima su falsedad y referir las pruebas pertinentes , sin cuyos requisitos queda insubsistente la impugnación del documento, tal como está regulado por el Ordenamiento Legal mencionado en el párrafo inmediato anterior (artículos 333, 340 a 345 y 386). Y mientras no se demuestre plenamente la falsedad del documento público, éste sigue gozando de todo su valor probatorio pleno, sin que para ello se pida otro requisito.

Ahora bien, la eficacia del documento público no sólo se tiene en juicio, sino también fuera de él:

"Resulta así, por la confianza que inspira el instrumento que no es necesario verificar anticipadamente su autenticidad; el instrumento prueba por sí mismo su existencia; de ahí, entonces, que "merezca fe en juicio y fuera de él". (31)

31.- Neri I., Argentino; ob., cit; Vol. 2 (Instrumentos); pág. 148.

## C.- EJECUTIVOS.

Los efectos ejecutivos del instrumentno notarial se hayan íntimamente relacionados con los probatorios. El vocablo\_ ejecutivo proviene del verbo ejecutar y significa ejecución inmediata.

Los efectos ejecutivos del instrumento notarial, eg tán respaldados por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual específicamente le otorga esta calidad a la primer copia de una escritura pública expedida por -- el juez o por el notario ante quien se otorgó; y algunos de -- esos casos en concreto, son los créditos hipotecarios; la acción rescisoria en la compraventa concertada bajo condición resoluto ria por la falta del pago del precio parcial o total; rescisión de la compraventa celebrada con reserva de dominio (artículos - 443 fracción I y III, 462, 464, 466 y 468).

El Código de Comercio contempla como documento eja cutivo a las escrituras públicas en su artículo 1391 en su II - fracción.



## D).- REGISTRALES.

Cuando se trata de inmuebles, el instrumento público que contiene un acto relativo a estos, adquiere suma importancia, desde el momento en que por la naturaleza del Derecho Registral, entramos al ámbito de la publicidad inmobiliaria. Tal como lo hemos dejado de manifiesto en la última parte del capítulo II del presente trabajo, el instrumento público culmina y adquiere su perfección con la inscripción registral en los casos que así se exige. Es por eso que la relación que hay entre el Derecho Notarial y el Registral, es muy directa, ambos persiguen la misma finalidad: la seguridad jurídica. El notario elabora integralmente el instrumento, recabando fielmente la voluntad de las partes, cumpliendo con todos los requisitos legales para su validez y, un vez terminado, lo envía al registrador para su perfeccionamiento, el cual se adquiere con la inscripción correspondiente. A su vez, el registrador tiene la facultad de calificación la cual pone en práctica para revisar minuciosamente si los actos que contiene el instrumento incluyen todos los elementos personales, reales y formales que exige la Ley, los cuales de haberse cumplido, debe proceder a realizar su inscripción y, negarla en caso contrario.

Históricamente, el Registro Público aparece debido a la necesidad de combatir la clandestinidad del tráfico jurídico relacionado con inmuebles. Así, con la publicidad registral inmobiliaria se robustece la seguridad en las operaciones sobre constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que versen sobre inmuebles. La publicidad registral no existió entre los romanos y, su implantación primordialmente

tiene raíces propiamente germánicas. Al respecto haremos una retrospectiva al derecho español para tener una visión más clara - acerca del surgimiento de la publicidad registral.

La publicidad registral en España, cronológicamente puede estudiarse dividida en cuatro períodos. El primero, en el que destacaron y coexistieron las leyes visigodas y las romanas. La forma más conocida de publicidad lo fue la llamada Robración, que consistió en la ratificación de manera pública y solemne de un inmueble, algunos de los fueros que regularon la robración -- fueron los de Sepúlveda, el de Alba de Tormes y el de Plasencia, todos éstos surgidos en Castilla y León, al tiempo que la tradición romana había incursionado un siglo atrás.

El segundo, se caracteriza por la influencia romana a través de la tradición acogida en las Partidas. Esta fórmula no superó la clandestinidad. Y fue con la Real Pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768, con la que se crean los oficios de hipotecas. Siendo aquí donde empieza a tener buenos resultados - la publicidad.

En el tercer período inicia el régimen de publicidad, se trata solamente de algunos actos relacionados con inmuebles y especialmente lo relacionado con gravámenes e hipotecas. Los oficios de hipotecas eran públicos, se regían por el sistema de encasillados. Para hacer el registro servía de base el primer ejemplar del escribano.

El cuarto período que también es llamado de consolidación del régimen de publicidad registral, tiene como punto de partida la Ley Hipotecaria de 1861, cuya exposición de motivos - argumenta la necesidad de la Ley para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos sobre inmuebles, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros desafiados.

El derecho inscrito se traduce para el interesado -

en una protección, derivada de la garantía de quedar inmunizado contra todo cambio no consentido por él. Digamos que la "cadena de transmisiones" debe guardar un orden de continuidad tales, - que el enajenante de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el enajenante de mañana, sucesivamente. Esto es a lo que suele llamarse el principio de "tracto sucesivo", del\_ que resulta la imposibilidad de registrar lo que no emana de él se logra pues una coincidencia del mundo real con el mundo registral de manera que se consigue una historia completa desde - la primer inscripción hasta la más reciente.

En nuestro Código Civil se hayan dispersas diversas disposiciones relativas a los efectos registrales. Así, verbigracia, en el caso de modificación a las capitulaciones matrimoniales, para que surtan sus efectos contra terceros deben -- constar inscritas en el Registro Público (artículo 186); la venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino - después de registrada (artículo 2322); los derechos reales y -- cualquier gravámen o limitación de los mismos o del dominio para que surtan sus efectos contra terceros deben inscribirse (artículo 3011). Entre otros.

A).- CONCEPTO DE AUTENTICIDAD Y SU  
ACEPCION JURIDICA.

Autenticar es legalizar o autorizar algo, acreditar la existencia o inexistencia de un acto, hecho o circunstancia cualquiera. Legitimar o legalizar es justificar conforme a las leyes la verdad y calidad de una cosa, es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con toda su eficacia. O como dicen De Pina, que la autenticidad :

"Calidad de un acto derivada de la intervención del mismo de quien tiene a su cargo la fe pública, que se traduce en la consideración de su contenido como verdadero y cierto".<sup>(32)</sup>

El vocablo auténtico o autenticidad es una calidad de la que se encuentra revestida el instrumento notarial , es algo que lleva implícito necesariamente y por eso se ha dicho:

"....o sea, que el documento no debe estar sujeto a discusión en cuanto a sus elementos formales que ha de tener por veraz en sí mismo, especialmente en cuanto a los caracteres, circunstancias y requisitos que en él concurren, por lo cual, gozarán de una presunción y veracidad que lo hacen apto para imponerse por sí mismo y obligatoriamente a todo el mundo por el poder del Estado". <sup>(33)</sup>

- 32.- De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael; "Diccionario de Derecho".
- 33.- Allende, Ignacio M.; ob., cit; (en la introducción de dicha obra).

De estas ideas surge la cuestión de ¿como acreditar la existencia del acto auténtico?. Es el mismo tratadista - Ignacio M. Allende, en la definición que se acaba de transcribir, quien nos proporciona la respuesta. Si, efectivamente, la forma de acreditar el acto auténtico es el documento, al cual ya nos hemos referido de manera más o menos amplia en el capítulo II de éste trabajo.

B).- CONCEPTO DE SEGURIDAD JURIDICA Y  
SU SIGNIFICACION COMO GARANTIA  
INDIVIDUAL.

Se ha dado a entender a la seguridad jurídica como la garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho. La Enciclopedia Jurídica Omeba, hace alusión al "orden público", en equiparación a la seguridad jurídica y lo define como:

"Denominamos orden público al conjunto de condiciones fundamentales de vida social instituida en una sociedad jurídica, las cuales, por afectar centralmente a la organización de ésta, no pueden ser alteradas por la voluntad de los individuos, ni en su caso, por la aplicación de normas extranjeras".(34)

El tema que estamos tratando, corresponde a la especialización o rama del derecho Constitucional, por lo que sólo nos remitiremos a los puntos en que se tenga una relación directa con la materia civil. La seguridad jurídica como garantía individual, tiene relación directa con el derecho civil en lo que atañe a la protección del individuo, especialmente en cuanto a la propiedad privada, frente al resto de la sociedad. Es en este aspecto en el que guarda relación directa el derecho civil con el derecho constitucional, puesto que la protección del individuo en cualquier otro aspecto quedaría a cargo de las ramas del derecho público, tales como la materia fiscal, administrativa, -laboral, etc.

De los cuatro grupos en que se clasifican las garantías individuales: igualdad; libertad; propiedad y; seguridad, - nos interesan éstas dos últimas las que trataremos únicamente en cuanto se relacionen directamente con nuestra materia.

La garantía de propiedad.- Las modernas legislaciones capitalistas, basándose en el individualismo de las instituciones romanas (de hacia el siglo I), definieron la propiedad en el siglo XVIII, como un derecho sagrado, natural, como atributo inherente a la persona considerada individualmente, tales son -- los casos de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y ; en el siglo XIX los códigos civiles, por ejemplo. Refiriéndonos concretamente al siglo XVIII, la concepción jurídica que la clase burguesa en el poder tenía de su propiedad, no respondía a las demás formas de propiedad, en perjuicio de las clases populares, ya que de hecho, como en la misma Roma Imperial , sólo la minoría dispone más allá de sus bienes de uso y consumo; en tal virtud se llegó a atribuir a la propiedad las características de ser exclusiva, absoluta y eterna. Por eso se le definía como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona (uso: ius utendi; goce o disfrute: ius fruendi; - disposición: ius abutendi).

Clases de propiedad.- Se ha llegado a distinguir -- tres clases de propiedad, a saber: la privada; la pública y; la estatal o social. Para nuestro estudio nos interesa la mencionada en primer lugar. Para el derecho civil, la propiedad privada presenta diversos aspectos tales como la copropiedad, el condominio y la nuda propiedad. Esta última es la que está desprovista de la facultad de goce o de disfrute en perjuicio de su titular. El condominio es la manifestación de la propiedad inmobiliaria en el cual los diferentes departamentos, viviendas o locales, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, son sus-

ceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de él o de la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, cada uno de los cuales posee un de recho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos o partes - comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute - (artículo 951 del Código Civil). La copropiedad se ejerce conjunta y simultáneamente por dos o más personas. También hay quienes han optado en considerar a la medianería como una modalidad de - la propiedad y que propiamente se le ha contemplado como una variante del condominio y se define como el régimen jurídico de -- condominio, relativo a los muros, paredes, cercas etcétera que - separan a dos fundos pertenecientes a distintos dueños.

La noción clásica de la propiedad que la considera como un derecho absoluto se ha visto seriamente afectada en la - medida que los cambios sociales le han ido imponiendo una serie\_ de limitaciones. Como el caso en que el artículo 27 de la Consti- tución Política Federal prevé la expropiación por causa de uti- lidad pública y, la limitación para los extranjeros para adqui- - rir propiedades en territorio nacional, que es a lo largo de las fronteras a una distancia de 100 kilómetros y en las playas a la distancia de 50 kilómetros .

La propiedad como derecho objetivo y como derecho\_ subjetivo.- Sabemos que, en general, como derecho objetivo se en tiende como el conjunto de normas que forman el sistema jurídico positivo de una nación. Así de esta manera tenemos que la propie- dad como derecho objetivo consiste en el conjunto de disposicio- nes que regulan ese derecho, tales como los códigos civiles de - las distintas entidades federativas, Ley Sobre el Régimen de Pro- piedad en Condominio para el Distrito Federal, etc. Como derecho subjetivo, en general, se entiende como el interés legítimamente



protegido (Von Ihering); como la potestad o señorío de la voluntad conferido por el ordenamiento jurídico ((Windscheid); o bien como el poder para la satisfacción de un interés reconocido (Reglesberger); también se ha considerado que todo derecho subjetivo no es sino una voluntad concreta de la ley subjetivizada, es decir, considerada desde el punto de vista de aquél que puede pedir su actuación (Chioyenda) y; aún, como el propio derecho objetivo que, en determinadas condiciones se pone a disposición de una persona, dados los supuestos establecidos en el mismo. (35)

Ahora bien, la propiedad considerada como derecho - subjetivo civil, se traduce en la oponibilidad a todo particular que no sea su titular y; como derecho público subjetivo (garantía individual), presenta tal carácter cuando pertenece al gobernado como tal y es oponible al Estado y sus autoridades, ya - no bajo su índole de persona no soberana, sino como autoridad -- con imperio. (36)

La seguridad jurídica.- El artículo 14 de la Constitución Política Federal, contiene cuatro garantías de seguridad jurídica a saber: la de irretroactividad de la ley; la garantía de audiencia; la de legalidad en la aplicación de la ley civil y administrativa y; la de legalidad en la aplicación de la ley penal. Por presentar un importante elemento para nuestro estudio - la garantía de audiencia, procederemos a analizarla.

35.- De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael; ob., cit.

36.- Burgoa Orihuela, Ignacio; "Las Garantías Individuales"; págs., 454 y s.s.

La garantía de audiencia que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política Federal, textualmente dice: "Nadie puede ser privado de la vida, la libertad de sus posesiones, propiedades o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho". Antes de entrar al estudio de los bienes jurídicos tutelados por ésta disposición constitucional, resulta oportuno agregar que, el goce de la garantía de audiencia, como derecho público subjetivo, corresponde a todo gobernado en términos del artículo 10. Constitucional. Ahora bien, los bienes jurídicos que tutela esta garantía son: la vida, la libertad, la propiedad, la posesión y, en general los derechos del gobernado. Respecto a la propiedad es lo que nos interesa para nuestro estudio.

La propiedad, derecho real por excelencia, está -- protegida por la garantía de audiencia. Tiene radical importancia cuando versa sobre inmuebles, caso en el que se permite distinguir entre propiedad jurídica y estrictamente hablando y; la propiedad simple o, mejor dicho, la posesión a título de dueño. La primera que requiere constar en escritura pública, estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad; mientras que la segunda carece de título en escritura pública y generalmente no se inscribe, ya que su inscripción se plantea como mera posibilidad conforme al artículo 3048 del Código Civil para el Distrito Federal. Cuando la propiedad es motivo de controversia judicial, esta se resuelve en favor de quien tenga título o escritura pública -- debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. El requisito de la inscripción registral es condición "sine qua non" para que sus efectos operen "erga omnes" y, sólo en el caso de -- que ambas partes contendientes posean títulos inscritos en el Re

gistro Público, se atenderá al que primeramente se haya registrado, situación ésta que nos recuerda al principio jurídico que reza : "el primero en tiempo es primero en derecho".

Aquí podemos decir que el instrumento público notarial es el medio más adecuado para proteger el derecho de propiedad porque trasunta seguridad jurídica , aunque no sea el único medio necesariamente.

C).- EL PATRIMONIO, SU CONCEPTO Y  
CLASIFICACION.

Concepto.- Etimológicamente, la palabra patrimonio deriva del latín "patromonium", que significa hacienda que una persona ha heredado de sus ascendientes, o de otra manera, bienes que se adquieren por cualquier título. Suele utilizarse como sinónimo la palabra riqueza que, a su vez, significa abundancia de bienes, entendiendo por bien, una utilidad o beneficio. Planiol ha definido al patrimonio como:

"...el conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero". (37)

En lo substancial la definición de Planiol es acorde a la doctrina francesa del siglo XIX, que fue la primera en elaborar una tesis sobre el patrimonio, la cual estuvo representada por Aubry y Rau. Esta tesis estuvo influenciada fuertemente por el sistema capitalista, como puede apreciarse desde el momento en que considera como patrimonial sólo a todo aquello que sea susceptible de apreciación pecuniaria. Esta doctrina constituyó lo que se ha dado en llamar la tesis clásica del patrimonio, misma que se ha modificado seriamente a medida que transcurrió el tiempo, al grado que, algunas legislaciones han ido aceptando -- que no sólo las cosas susceptibles de apreciación económica pueden estar comprendidas dentro del patrimonio, sino también las -

37.- Planiol, Marcel y George Ripert; "Tratado Elemental de Derecho Civil"; (Tomo III Los Bienes); pág.13.

que no sean susceptibles de apreciarse en dinero.

Al lado de la tesis clásica del patrimonio que también se le ha llamado subjetivista o personalista, encontramos la tesis objetivista. La primera considera al patrimonio como un reflejo de la personalidad y, de acuerdo con esta doctrina se define al patrimonio como el conjunto de bienes y riquezas que corresponden a una persona. Aquí el patrimonio se entiende como la capacidad, facultad o aptitud potencial para adquirir bienes. - La tesis clásica puede resumirse así : el patrimonio es el conjunto de los derechos y las obligaciones de una persona, apreciables en dinero, considerado como una universalidad de derecho; - en tal sentido constituye una entidad abstracta diferente de los bienes y obligaciones que lo integran, de manera que dichos elementos pueden cambiar, disminuir, aumentar o incluso desaparecer sin necesidad de que el patrimonio desaparezca, por permanecer durante toda la vida de su titular, invariablemente. Los principios sobre los que se sustenta esta tesis son:

- a).- Sólo las personas pueden tener patrimonio.
- b).- La persona necesariamente debe tener un patrimonio.
- c).- La persona sólo puede tener un patrimonio.
- d).- El patrimonio es inseparable de la persona.

Por su parte la tesis objetivista o económica sustentada por los alemanes Brinz y Becker, defiende la existencia de un patrimonio como una unidad jurídica independiente, sin to-

mar en cuenta que esté ligado a una persona. Aquí el aspecto económico consiste en un conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a un sujeto, pero susceptibles de apreciación económica.

El tratadista Gutiérrez y González, expone:

"Es preciso ya, que los tratadistas mexicanos y extranjeros, se convenzan de que mientras se siga usando la noción del patrimonio, ya no se le puede seguir dando a éste un contenido meramente pecuniario. Es indispensable que acepten que la noción de patrimonio - en definitiva, está formado por dos grandes campos: - el económico o pecuniario y, el moral o no económico o de afectión, al cual también puede designársele como derechos de la personalidad". (38)

Al enunciar algunos de esos derechos de la personalidad el autor que nos ocupa, hace referencia al Código Civil - del Estado de Tlaxcala, en el que se contemplan derechos tales como el secreto de la vida privada, el honor, el decoro, el prestigio, la buena reputación, la integridad física de la persona misma.

Con las nociones anteriores, podemos apuntar que - el patrimonio se clasifica en pecuniario y moral o afectivo. Siendo que nuestro tema principal es la protección del patrimonio pecuniario a través del instrumento público notarial, podría pensarse que estamos de acuerdo con la noción clásica del patrimonio. Esto no es así, pues nos inclinamos por aceptar la teoría --

38.- Gutiérrez y González, Ernesto; "El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio"; págs. 40 y 41.

que considera como patrimonial tanto a lo pecuniario como lo no pecuniario, tal como se expondrá más adelante. Nuestro trabajo gira alrededor del patrimonio pecuniario, dada su trascendencia en el ámbito jurídico, puesto que es uno de los elementos que más directamente tiene relación con la paz social, sin que esto reste importancia a la necesidad de proteger igualmente al patrimonio no pecuniario.

La tesis clásica del patrimonio viene a decaer a la par con la evolución de la sociedad, al presentarse la necesidad de proteger los valores morales, también llamados afectivos o derechos de la personalidad, al igual que como se ha hecho con los valores materiales. Estos nuevos valores morales o afectivos han comenzado a abrirse paso en los códigos y podemos citar en este renglón casos concretos en nuestro Código Civil para el Distrito Federal a los que nos remite Gutiérrez y González:

"a).-El artículo 143.- Que prevé la sanción a que se hace merecedor el que no cumple su promesa de matrimonio, habiéndose entonces de una "INDEMNIZACION A TITULO DE REPARACION MORAL, la cual tiende a proteger la REPUTACION del prometido inocente.

b).- El artículo 1916.- Que prevé, además, del pago de daños y perjuicios que debe recibir la víctima de un hecho ilícito, la INDEMNIZACION A TITULO DE REPARACION MORAL.

c).- El artículo 2116 que a la letra dice: Al fijar el valor y deterioro de una cosa, no se atenderá al precio estimativo o de afección a no ser que se pruebe que el responsable destruyó o deterioró la cosa con el objeto de lastimar la afección del dueño; el aumento que por éstas causas se haga no podrá exceder de una tercera parte del valor común de la cosa". (39)

Planiol y Ripert, han considerado como derechos y obligaciones no patrimoniales los siguientes:

- "a).- Todos los derechos y todas las obligaciones que tienen un carácter político.
- b).- Los derechos de potestad que una persona posee -- sobre otra y;
- c).- Las acciones de estado que una persona puede -- ejercer para defender o modificar su condición personal". (40)

Respecto a los dos primeros incisos, estos autores han considerado lo siguiente. Respecto a los derechos de carácter político, los hacen consistir en los derechos que aseguran al sujeto su libertad, su vida, su honor y que, por regla general, no producen efectos jurídicos en tanto que no sean dañados, puesto que en tal caso dan origen a su correspondiente reparación civil o penal; cuyo estudio corresponde exclusivamente al Derecho Público. En cuanto hace al rubro de los derechos de potestad y a la potestad marital, regulados por el derecho civil, pero excluidos del patrimonio, en razón de que, cuando una persona está sometida a un derecho de potestad, no es deudora de la otra sino su subordinada. Por lo que concluyen diciendo:

"¿Que nos queda para integrar el patrimonio? Únicamente los derechos reales y los derechos de crédito u obligaciones. Considerados en las manos de la persona que se aprovecha de ellos, estos diferentes derechos forman el activo del patrimonio, y considerados, si hay lugar para ello, en las manos de la persona que lo soporta, forman el pasivo.

Todos los derechos patrimoniales se reparten necesariamente en una de éstas dos categorías; y a la inversa, su distinción no tiene utilidad más que para los derechos patrimoniales". (41)

40.- Planiol y Ripert; ob., cit.; págs. 16 y 17.  
41.- Idem.



Por otra parte, Rojina Villegas, nos señala que -- son cinco los casos que se dan en nuestro derecho y los cuales -- no pueden ser explicados fácilmente por la doctrina clásica:

- 1.- El patrimonio familiar;
- 2.- El régimen de sociedad conyugal;
- 3.- El patrimonio del ausente;
- 4.- El patrimonio hereditario;
- 5.- El del concursado o quebrado". (42)

Este autor considera que en el primer, segundo y cuarto casos, la titularidad del patrimonio corresponde a más de una persona; y en los casos mencionados en tercer y quinto lugar no opera la inseparabilidad del patrimonio que sustenta la doctrina clásica; por último, considera que en todos los casos mencionados cabe la posibilidad jurídica y material de que una misma persona pueda poseer más de un patrimonio, verbigracia, en el caso del patrimonio hereditario en el que puede apreciarse claramente la existencia de más de un patrimonio, es decir, el patrimonio de la sucesión y el del heredero. De tal suerte que podemos hablar de la figura jurídica conocida como "beneficio de inventario" y la cual consiste en el hecho de que el heredero, una vez aceptada la herencia, éste sólo tiene la obligación de responder por las deudas de la sucesión hasta donde alcance el monto de los bienes relictos, en caso de que las deudas sean mayores que el acervo hereditario, sin que su propio patrimonio se vea afectado por esta situación. En otras palabras, el heredero recibe los bienes a título de "beneficio de inventario".

Por todas las objeciones por las que se ve lascera da la teoría clásica del patrimonio, Rojina Villegas se inclina por aceptar la "Doctrina Moderna del Patrimonio Afectación". Para lo cual parte de las excepciones que restan vigencia a la doctrina clásica, es decir, la indivisibilidad e inalienabilidad de el patrimonio. En razón de las cuales ya no se confunde la noción de patrimonio con la de personalidad, quedando el primero sólo como una emanación de ésta última, por lo que ha sustentado:

"... es una universalidad reposando sobre la común --  
destinación de los elementos que la componen o más --  
exactamente, un conjunto de bienes y de deudas insepa  
ramente ligados, porque todos ellos se encuentran  
afectados a un fin económico y en tanto que no se ha  
una liquidación, no aparecerá el valor activo ne--  
to".(43)

Por eso, considera que el patrimonio adquiere auto  
nomía en función del vínculo jurídico-económico y no en relación  
con la persona, es decir, el patrimonio se define en considera  
ción del destino que tengan los bienes, derechos y obligaciones  
atendiendo a un fin jurídico el cual permite organizarlos legal  
mente y de manera autónoma. Dicho patrimonio de afectación, re--  
quiere de tres elementos, sin los cuales no puede hablarse de pa  
trimonio:

" 1.- Que exista un conjunto de bienes, derechos y --  
obligaciones destinados a la realización de un fin.  
2.- Que este fin sea de naturaleza jurídico-económi  
ca y;

3.- Que el derecho organice con fisonomía propia y,  
por consiguiente, con autonomía todas las relaciones  
jurídicas activas y pasivas de acreedores y deudores  
en función de aquella masa independiente de bienes, de  
rechos y obligaciones". (44)

43.- Rojina Villegas, Rafael; "Compendio de Derecho  
Civil", (Tomo III); pág. 15.

44.- Idem; pág. 18.

D).- RELACION DEL INSTRUMENTO PUBLICO  
CON LA AUTENTICIDAD, LA SEGURIDAD  
JURIDICA Y EL PATRIMONIO.

Hagamos una retrospectiva para ubicar la rama del --  
derecho a la que pertenece el derecho notarial. Tanto el Derecho -  
Civil como el Derecho Notarial se encuentran ubicados dentro del -  
Derecho Privado. Primeramente realizaremos el enfoque de la rela--  
ción entre Derecho Civil y Derecho Notarial.

Al decir del Derecho Civil, lo podemos definir como\_  
el sistema de normas de carácter general (común) que regula las re  
laciones jurídicas de los particulares entre sí, protegiendo a las  
personas en sí mismas y en sus intereses tanto del orden moral(de-  
recho familiar), como en el orden patrimonial( derechos reales y -  
personales) y de las sucesiones.

Por lo que corresponde al derecho notarial, los di--  
versos tratadistas no se han puesto de acuerdo para dar la defini-  
ción de lo que es el derecho notarial. Por ello nos permitimos for-  
mular una modesta definición al respecto: es el conjunto de dispo-  
siciones jurídicas que regulan al instrumento público como el me--  
dio de dar forma auténtica y permanente a los hechos y actos jurídi-  
cos; regulando también al notario como persona investida de fe pú-  
blica para su elaboración.

Relacionando al Derecho Civil con el Notarial, pode-  
mos decir que, el segundo sirve para revestir de forma auténtica y  
por escrito a cualquier acto o hecho jurídico, previsto por el pri-  
mero.

Expuesto lo anterior, pasamos a concluir que el ins-  
trumento público como parte del derecho notarial, es el medio idó-  
neo para revestir (por escrito), de una manera auténtica, la cual  
reune todos los requisitos previstos por la ley, tanto de conteni-

do como de forma y que permite brindar a los hechos y actos jurídicos a los que los particulares deseén revestir de esa formalidad, ya sea por disposición legal o por conveniencia de los interesados; todo ello tendiente a proteger sus intereses, principalmente en el aspecto pecuniario. Por eso debemos admitir que nuestra sociedad requiere de un medio que permita a cada individuo - alcanzar el objetivo de asegurar, proteger y, aún, conservar su patrimonio (necesidad); mediante una forma auténtica (documento) en la que se cumplan todos los requisitos tanto de fondo como de forma que cada acto o hecho requiera y, del cual dé fe una persona investida de ella y autorizada para tal fin por el propio Estado (función). Nos referimos, concretamente, a la función notarial que se pone en actividad por la solicitud de la parte o partes interesadas quienes ven en dicha actividad la manera de obtener la forma notarial en todos los actos de su vida jurídica, y revestirlos de autenticidad, tendiendo a procurar la protección de su patrimonio mediante el resultado de esa función autenticadora que lo es el instrumento público notarial.

## CONCLUSIONES

I.- A TRAVES DE LA HISTORIA, EL ESTADO HA ENCONTRADO EN EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL, UNA DE LAS FORMAS MAS SOLIDAS COMO IMPORTANTE MEDIO PARA CONTRIBUIR AL MANTENIMIENTO DE LA PAZ SOCIAL.

II.-LAS FUNCIONES NOTARIAL Y REGISTRAL CONSTITUYEN UN CONJUNTO DE DISPOSICIONES LEGALES, CUYO OBJETIVO PRINCIPAL SON LA PERMANENCIA DE LOS ACTOS JURIDICOS EN FORMA ESCRITA, LA AUTENTICIDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA. EN CUYO DESEMPEÑO SE COMPLEMENTAN ENTRE SI.

III.- EL INSTRUMENTO PUBLICO ES EL RESULTADO DE LA ACTUACION NOTARIAL, EJERCIDA POR EL NOTARIO PUBLICO; Y QUE INICIA CON LA ASESORIA O CONSULTA A LAS PARTES, SIGUE CON LA ELABORACION Y FIRMA Y CONCLUYE CON LA INSCRIPCION REGISTRAL.

IV.- EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL ESTA AL ALCANCE DE LOS PARTICULARES, PARA QUE ESTOS REVISTAN DE CERTEZA A LOS ACTOS JURIDICOS EN QUE INTERVIENEN.

V.- LAS PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL INSTRUMENTO PUBLICO SON - LA AUTENTICIDAD Y LA VERACIDAD QUE LE CONFIERE LA ACTUACION DEL NOTARIO A TRAVES DE LA FE PUBLICA DE LA QUE HA SIDO INVESTIDO POR DELEGACION DEL ESTADO, COMO UNA NECESIDAD IMPERIOSA PARA QUE EL CONTENIDO DEL PROPIO INSTRUMENTO POSEEA UNA CREENCIA INDUDABLE.

VI.-EN LOS CASOS EN QUE EL INSTRUMENTO NOTARIAL REQUIERE INSCRIPCION REGISTRAL, MIENTRAS NO LA TENGA, NO PUEDE DECIRSE QUE ESTE COMPLETO, - PUES PRECISA DE TAL REQUISITO PARA CUMPLIR CON UNO DE SUS FINES : LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y, POR ENDE, SU Oponibilidad ANTE TERCEROS.

VII.- EL INSTRUMENTO PUBLICO INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PERMITE OBTENER LA SEGURIDAD JURIDICA DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS Y QUE COMO GARANTIA INDIVIDUAL ESTA PROTEGIDA POR LA GARANTIA DE AUDIENCIA, AL SER OPONIBLE HERGA OMNES, INCLUSIVE AL ESTADO.

VIII.- PROCESALMENTE HABLANDO, COMO MEDIO DE PRUEBA, EL INSTRUMENTO PUBLICO POSEE UN SITIAL PRIVILEGIADO ANTE LA GENERALIDAD DE LAS PRUEBAS RECONOCIDAS POR LA LEY.

IX.- EL INSTRUMENTO PUBLICO, TAMBIEN CONSTITUYE UN MEDIO EFECTIVO SEGURO Y PERMANENTE, NO SOLO COMO FUENTE DE OBLIGACIONES, EN ATENCION AL ACTO O HECHO JURIDICO QUE CONTENGA, SINO TAMBIEN COMO MEDIO DE SU CUMPLIMIENTO MISMO.

X.- POR MEDIO DEL INSTRUMENTO PUBLICO, SE REVISTE DE LA FORMALIDAD QUE LA LEY EXIGE A CIERTOS ACTOS JURIDICOS, PARA QUE ESTOS TENGAN PLENA VALIDEZ, COMO RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE SEGURIDAD Y CONFIANZA JURIDICA QUE LA SOCIEDAD REQUIERE EN EL TRAFICO JURIDICO DE LA CIRCULACION DE LA RIQUEZA.

XI.- LA FIGURA DEL NOTARIO PUBLICO, CONSTITUYE UNA INSTITUCION NECESARIA EN TODA SOCIEDAD O ESTADO DE DERECHO.

XII.- EL NOTARIO PUBLICO ES TAMBIEN, UN PREVISOR EN LOS ACTOS JURIDICOS CELEBRADOS POR LOS PARTICULARES, PUES TIENE EL DEBER MORAL Y PROFESIONAL DE PLASMAR FIELMENTE LA VOLUNTAD DE LOS INTERESADOS, EVITANDO FUTURAS CONTIENDAS JUDICIALES.

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

- 1.- BARRAGAN, ALFONSO M.; "MANUAL DE DERECHO NOTARIAL"; BOGOTA, COLOMBIA; TEMIS LIBRERIA; 1979.
- 2.- BAÑUELOS SANCHEZ, FROYLAN; "DERECHO NOTARIAL"; TERCERA EDICION; CARDENAS EDITORES Y DISTRIBUIDORES; MEXICO, D.F; 1984.
- 3.- ALLENDE, IGNACIO M.; "LA INSTITUCION NOTARIAL Y EL DERECHO" ; BUENOS AIRES, ARGENTINA; ABELEDO FERROT; 1969.
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS; "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL"; SEPTIMA EDICION; MEXICO; PORRUA; 1983.
- 5.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO; "DERECHO NOTARIAL"; MEXICO; PORRUA; 1981.
- 6.- GIMENEZ DE ARNAU, ENRIQUE; "INSTITUCIONES DE DERECHO NOTARIAL"; ESPAÑA; 1976.
- 7.- NERI I., ARGENTINO; "TRATADO TEORICO Y PRACTICO DE DERECHO NOTARIAL"; BUENOS AIRES, ARGENTINA; 1980. (VOLUMEN 2 INSTRUMENTOS).
- 8.- NERI I., ARGENTINO; "TRATADO TEORICO Y PRACTICO DE DERECHO NOTARIAL"; BUENOS AIRES, ARGENTINA; 1981. (VOLUMEN 3 ESCRITURAS Y ACTAS).
- 9.- DE PINA, RAFAEL y DE PINA VARA, RAFAEL; "DICCIONARIO DE DERECHO"; MEXICO; PORRUA; 1985.
- 10.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.

- 11.- BURGOA ORIHUELA, IGNACIO: "LAS GARANTIAS INDIVIDUALES"; DECIMO SEPTIMA EDICION; MEXICO; PORRUA; 1983.
- 12.- PLANIOL MARCEL y GEORGE RIPERT; "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL" ; MEXICO; CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR; 1983; (LOS - BIENES : TOMO III); TRADUCCION DEL LIC. JOSE M. CAJICA JR.
- 13.- GUTIERREZ Y GONZALEZ , ERNESTO: "EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD Y DERECHO SUCESORIO"; - SEGUNDA EDICION; PUEBLA, MEXICO; CAJICA; 1987.
- 14.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL"; (DERECHOS REALES, BIENES Y SUCESIONES); TOMO II; DECIMO CUARTA EDICION; MEXICO; PORRUA; 1982.