



22
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO *tej*

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

FALLA DE ORIGEN

"EL PAPEL DEL NOTARIO EN LAS DIVERSAS
FORMAS DE ENAJENACION INMOBILIARIA"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
LICO A AREVALO PEREZ



MEXICO, D. F.

MARZO DE 1995



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.

A mi asesor Lic. Emir Sánchez Zurita

**Mi agradecimiento eterno por su ayuda desinteresada
para culminar este trabajo**

A mis padres Lucio Arévalo (Q.E.P.D.) y Clara Elena Pérez.

**Por todo el amor y cariño que siempre
preferentemente me brindaron.**

A mi hermano Juan Manuel Arévalo Pérez.

Por el apoyo que me brindó.

A la Universidad Nacional Autónoma de México.

Escuela Nacional de Estudios Profesionales

"Acatlan"

**Por la oportunidad que me brindó para
prepararme profesionalmente**

***A mis hijos: Juan Manuel Arévalo Bocanegra
 Luis Alberto Arévalo Bocanegra***

y

a mi esposa Elsa María Bocanegra Pérez

Con todo mi amor y cariño.

***A mis hermanos: Rafael Guona
 José Luis Arévalo Pérez
 Ma. del Carmen Arévalo Pérez
 Ramona Arévalo Pérez
 Raymundo Arévalo Pérez***

Por el cariño que siempre me han brindado.

INDICE

INTRODUCCION	1
--------------------	---

CAPITULO I

1. La función del Notario en el Distrito Federal	9
1.1. Ley del Notariado de Marzo de 1980	9
1.2. Nueva Organización Notarial	23
1.3. El Notario es un Jurista Titular de una función Pública	28
1.4. El Dar Fe y el Dar Forma	39
1.5. El Notario cumple el fin del Derecho, dar Seguridad Jurídica	49
1.6. La Obra del Notario	55

CAPITULO II

2. Algunas de las diversas formas de enajenación inmobiliaria en el Código Civil para el Distrito Federal; y Código de Procedimientos Civiles	59
2.1. El Código Civil para el Distrito Federal de 1928	59
2.2. Principal clasificación de los contratos que sigue el Código Civil vigente para el D.F. ..	67
2.3. La Compraventa	69
2.4. La Donación	78
2.5. La Permuta	83
2.6. La Dación en Pago	85
2.7. La Sucesión Testamentaria	88
2.8. El Testamento	91
2.9. El Código de Procedimientos Civiles para el D.F.	95

CAPITULO III

3. El Procedimiento Básico Notarial en las enajenaciones inmobiliarias	114
3.1. Interpretación de la Voluntad	114
3.2. Legitimación	117
3.3. Verificación Fiscal	119
3.4. Dictado del Instrumento. Práctica Notarial ..	120
3.5. Dictado del Instrumento. Ley del Notariado ..	126
3.6. Cotejo de la Matriz	131
3.7. Firma de los Intervinientes, Autorización Preventiva, Definitiva y No Paso de la Escritura	132
3.8. Cumplimiento de las Obligaciones Jurídico-Administrativas	136
3.8.1. Boletas de Impuesto Predial	136
3.8.2. Boletas de Derechos por servicio de Agua	137
3.8.3. Valor Catastral	137
3.8.4. Aviso relativo a la declaración de pago de Contribuciones relacionadas con Bienes Inmuebles	137
3.8.5. Avalúo para efectos fiscales	139
3.8.6. Certificado de Gravámenes, Primer y Segundo Aviso Preventivo	140
3.8.7. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	142
3.8.8. Reformas al Código Civil para el D.F. en Materia Inquilinaria	143

3.9. Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales ...	146
3.9.1. Código Fiscal de la Federación	146
3.9.2. Impuesto sobre Adquisiciones de Inmuebles	149
3.9.3. Sujeto y Tasa del Impuesto	149
3.9.4. Adquisiciones que causan el Impuesto	150
3.9.5. Valores determinantes del Impuesto ...	153
3.9.6. Reducciones del Impuesto	153
3.9.7. Forma y plazo del pago del Impuesto ..	154
3.9.8. Cálculo del Impuesto bajo responsabilidad del Notario	156
3.9.9. Ley del Impuesto al Valor Agregado ...	158
3.9.10. Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento	160
3.10. Expedición de Testimonios y copias	170
3.11. Trámite de Inscripción del Primer Testimonio Notarial en el Registro Público de la Propiedad	174
3.12. Entrega del Título registrado e Ingreso al Tráfico Jurídico	178
CONCLUSIONES	179
NOTA ACLARATORIA	184
INDICE BIBLIOGRAFICO	185
LEGISLACION CONSULTADA	188

INTRODUCCION

Si bien es cierto, que el Derecho es realmente el arte de lo justo, la Labor del Notario Público en concreto es el arte de traducir y configurar la voluntad de los otorgantes en la elaboración de aquellos negocios que constituyen la dinámica de la vida jurídica. Por lo tanto, la preparación del Notario debe ser precisa para ser un buen artesano del DERECHO en su tarea, es decir, en aquel aspecto del arte de lo justo que constituye la función de la traducción y configuración jurídica.

Como consecuencia, todo Notario debe conocer las Leyes de la Naturaleza y las Leyes Humanas, no olvidándonos que todo arte tiene sus leyes ajustadas a su propia naturaleza al orden específico que las rige objetivamente.

Resulta verdaderamente interesante, (y lo digo por experiencia), recibir en el despacho de una Notaría Pública, a las personas que va a elaborar un contrato llámese de compraventa, de permuta, de donación, de cesión de derechos, etc. ..., que nos proporciona la materia que el Notario Público debe moldear para que sea elevada al carácter de Escritura Pública, de esta materia es la voluntad de las partes contratantes.

Normalmente o más aún, me atrevería a afirmar que la voluntad que llegó, es una voluntad que no tiene todavía relevancia jurídica, o que cuando llega a tenerla, no la tiene plenamente, porque quienes la manifestaron no

alcanzan a comprender todos los efectos que la voluntad puede tener, de manera que le corresponde al Fedatario moldear esa voluntad y hacerla eficaz para que jurídicamente produzca los efectos que esa voluntad quiso crear.

Por las razones antes indicadas, considero también que el Notario Público, tiene que ser experto en Derecho y dentro de su función rebasar sus ámbitos jurídicos y caer dentro de la realidad social y humana en toda su plenitud, ya que no simplemente puede contemplar la voluntad de las partes dentro del marco jurídico y limitarse en realizar determinado contrato, tendrá que moldear y utilizar la norma jurídica y hacer que de alguna manera sea eficaz para conseguir los efectos que las personas que intervinieron, sientan que efectivamente se configuró lo que verdaderamente quisieron producir.

Sabemos que como principio general, que en el Derecho Moderno, los contratos que se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, pero habrá que ver si efectivamente hay consentimiento en el sentido clásico y recayendo un poco en nuestras clases de Derecho Romano "*DUCRUM PLURIOM VEIN IDEN PLACTTUD CONSENSUS*", es decir, el deseo común sobre una misma cosa. Muchas veces habrá acuerdo respecto de ciertas cosas, pero quedará una serie de detalles y accesorios, a veces hasta un aspecto substancial en las que no existirá el acuerdo.

Considero que el Notario Público tendrá que vencer ese acuerdo hasta lograr que haya pleno consentimiento. En la actualidad el Notario Público

alcanzan a comprender todos los efectos que la voluntad puede tener, de manera que le corresponde al Fedatario moldear esa voluntad y hacerla eficaz para que jurídicamente produzca los efectos que esa voluntad quiso crear.

Por las razones antes indicadas, considero también que el Notario Público, tiene que ser experto en Derecho y dentro de su función rebasar sus ámbitos jurídicos y caer dentro de la realidad social y humana en toda su plenitud, ya que no simplemente puede contemplar la voluntad de las partes dentro del marco jurídico y limitarse en realizar determinado contrato, tendrá que moldear y utilizar la norma jurídica y hacer que de alguna manera sea eficaz para conseguir los efectos que las personas que intervinieron, sientan que efectivamente se configuró lo que verdaderamente quisieron producir.

Sabemos que como principio general, que en el Derecho Moderno, los contratos que se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, pero habrá que ver si efectivamente hay consentimiento en el sentido clásico y recayendo un poco en nuestras clases de Derecho Romano "*DUCRUM PLURIOM VEIN IDEN PLACTTUD CONSENSUS*", es decir, el deseo común sobre una misma cosa. Muchas veces habrá acuerdo respecto de ciertas cosas, pero quedará una serie de detalles y accesorios, a veces hasta un aspecto substancial en las que no existirá el acuerdo.

Considero que el Notario Público tendrá que vencer ese acuerdo hasta lograr que haya pleno consentimiento. En la actualidad el Notario Público

tiene una serie de papeles que cumplir, ya que resumiendo un poco se traduce a lo siguiente:

ESCUCHAR A LAS PARTES: Cuando alguna persona se encuentra en la necesidad de acudir a una Notaría por tener algún problema de tipo jurídico, se presenta en el despacho del Notario y en una primera audiencia plantea sus conflictos, los cuales el Federatario escucha con mucha atención.

En esta primera audiencia trata el Notario de conocer todas las circunstancias que le pueden dar oportunidad de conocer el interés y resolver la inquietud de las partes y hacerles saber sus alcances.

Posiblemente en el bosquejo de las situaciones de hecho planteadas al Notario, existan matices que es preciso aclarar de las cuales se sacan consecuencias que pudieran ser que las partes no se habían imaginado.

INTERPRETAR LA VOLUNTAD DE LAS PARTES: El Notario después de escuchar a las partes, se sensibiliza y busca los motivos y causas que han tenido para llevar a cabo determinado contrato, interpretando su voluntad y pretendiendo encontrar qué es lo que requieren y cómo pueden satisfacer o llevar a cabo sus deseos dentro del ámbito jurídico.

ACONSEJAR A LAS PARTES: Una vez que los problemas han sido establecidos por las partes y escuchadas por el Notario, éste dentro de su repertorio jurídico se encuentra en posibilidades de dar un consejo eficaz. Es

muy frecuente que un planteamiento jurídico tenga diferentes soluciones, las cuales se podrán encontrar entre los negocios jurídicos, o bien cuando una solución típica particular depende de la capacidad y preparación jurídica del Notario para que con sus conocimientos y experiencias aconseje lo más adecuado en la relación que de los hechos hagan las partes.

PREPARAR EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL: Nuestra Ley del Notariado vigente, señala cuáles son las reglas que deben de seguirse para la preparación de esa escritura pública, pero aparte hay que cumplir requisitos antes de la firma, sobre todo en aquellos que consisten en la enajenación de inmuebles, éstos son: obtener del Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes, una constancia de no adeudo de impuestos y derechos de la Tesorería del Distrito Federal a través de la Dirección General de rezagos y ejecución que gravan al inmueble, contar con el título de propiedad, acta de matrimonio del enajenante para examinar el régimen matrimonial bajo el cual contrajo matrimonio, y por último un avalúo bancario, que sirva de base para la cuantificación de los honorarios del Notario, impuestos y derechos que pueda causar la enajenación del inmueble referido.

Una vez que se han reunido todos estos documentos y elementos, se estará en posibilidades de redactar el Instrumento Público.

REDACTAR EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL: Para redactar un instrumento público es necesario expresarse con propiedad, claridad y concisión; además de que el Notario debe utilizar un lenguaje claro.

Una vez que las partes han expresado al Notario lo que desean, éste califica y determina el tipo de acto jurídico de que se trata y procede a la realización de las cláusulas en las que vuelca su creatividad de profesional del Derecho, demostrando su calidad de Jurisconsulto. El Notario desarrolla su labor de perito en Derecho reconocida por la Ley, así como su práctica en la redacción, adquirida a través de la experiencia.

Gracias a su estudio conoce cuáles son las disposiciones que integran el orden jurídico, debe adecuarlas y ordenarlas para formar el instrumento necesario a las partes.

La redacción de las cláusulas requiere de la sabiduría legal y responsabilidad profesional, para evitar, que en el contrato se declare con falsedad, aquello que no es cierto y prevalezca el orden jurídico y la buena fe.

Si la redacción del clausulado es jurídicamente correcta y se usa propiedad y sencillez en el lenguaje, no habrá conflicto entre las partes que en él intervengan.

CERTIFICAR EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL: En la Certificación el Notario concretiza la función Notarial del caso particular.

Es la parte donde el Notario manifiesta el contenido de su Fe Pública de existencia de los documentos relacionados en la escritura, fe de acontecimiento de la escritura y explicación del instrumento, fe de capacidad de las partes y finalmente el otorgamiento de la voluntad. Es cierto que un Abogado colabora con el Notario en esta tarea examinando los antecedentes físicos y jurídicos de un documento, redacta las cláusulas, selecciona las disposiciones jurídicas y expresa en él el lenguaje jurídico y la voluntad de las partes, pero no podrá certificar.

Esta facultad corresponde sólo al Notario, porque en su calidad de Fedatario al certificar, formula en juicio de certeza que se impondrá a los demás.

AUTORIZAR EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL: La autorización de la escritura, es el acto de autoridad del Notario, que convierte el documento en auténtico, quien ejerce sus funciones como Notario Público, da eficacia jurídica al acto de que se trata, permite en el caso de un hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena.

Las autorizaciones que hay en las escrituras, son de dos tipos:

1.- LA AUTORIZACION PREVENTIVA: La hace el Notario cuando ha sido firmada por todos los interesados, dicha firma es la exteriorización del consentimiento de quien acepta el contenido de la escritura. Si la persona no sabe firmar o no puede, Imprimirá su huella digital y otra firmará a su ruego.

La autorización preventiva se hace con los siguientes elementos: La razón "ANTE MI" y la firma.

2.- LA AUTORIZACION DEFINITIVA: Se realiza cuando han sido satisfechas todas las obligaciones Fiscales o Administrativas en su caso, poniendo el lugar, la fecha, la firma y el sello del Notario.

REPRODUCIR EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL: La actividad del Notario responde plenamente a las ideas de seguridad jurídica, no sólo por los elementos examinados que integran su prevención, sino porque su actividad responde a los principios de conservación y reproducción del instrumento, según nuestras leyes el protocolo pertenece al Estado y es conservado por el Notario durante cinco años a cuyo término se deposita en el Archivo General de Notarías, donde permanece definitivamente.

Después de hablar brevemente de las diferentes actividades del Notario Público, nos damos cuenta que es aquí donde va a ocupar y a realizar un papel muy importante en todas las actividades jurídicas, y en especial a las que se refieren a las enajenaciones de inmuebles que es el tema principal de este trabajo, y ver las necesidades públicas necesarias e indispensables en la comunidad, considerado, como su representante más autorizado y merecedor de toda confianza para dar fe a todas las manifestaciones y muy especialmente a las que se refieren a la transacción de bienes inmuebles, con las que nos relacionamos los miembros de la sociedad. Y no cabe duda que el Notario

Público posee una conciencia verdadera del Derecho, profunda y profesional, logrará que en las relaciones jurídicas, donde nuestro sistema legal nos regula desde que nacemos hasta que morimos y aún después de muertos, triunfe el bienestar común por encima de las normas Constitucionales que subsisten como medios determinados a un simple fin.

Considero que corresponde al Notario Público, cuando se dedica a redactar una escritura, hacer que triunfe la voluntad profunda que tiene que preceder a todo contrato.

LUCIO A. AREVALO PEREZ.

CAPITULO I

1.- LA FUNCION EN EL DISTRITO FEDERAL

1.1. "LEY DEL NOTARIADO DE MARZO DE 1980"

Como consecuencia del desarrollo humano, social, económico y jurídico de nuestra sociedad, a medida que el hombre va necesitando más satisfacciones cada día y creándolos diariamente, es por eso que cuando sienta la obligación de tener seguridad en sus derechos, se ve en la necesidad de crear y organizar un conjunto de normas jurídicas que regulen la función notarial y que se denominará Derecho Notarial.

La función Notarial la podemos entender como el conjunto de actividades que tiene como fin, el oficio de la profesión notarial.

Se ha considerado que la función Notarial, implica únicamente el autenticar o dar fe. Sin embargo, la función Notarial es mucho más completa y amplia, en virtud del doble carácter de que se ha revestido al Notario al haberle delegado el Estado la Fe Pública, y ser a su vez un profesional del Derecho, que debe orientar y asesorar a sus clientes sobre la formulación de los diversos Instrumentos Públicos.

La función Notarial es tan importante y particularmente indispensable en nuestra sociedad, y en toda sociedad moderna en donde las enajenaciones inmobiliarias es el tema diario de esta actividad.

La actividad Notarial, no implica solamente, el poner un sello y estampar una firma, sino que va más allá, es tener amplio conocimiento y criterio jurídico para conocer el querer de las partes que intervienen en determinado contrato.

El Notario Público recibe, interpreta y da forma legal a la voluntad de las partes; redacta los instrumentos adecuados al fin, autoriza, conserva los originales, expide copias, da fe de su contenido y con ello constituye los derechos y obligaciones de las diversas relaciones contractuales.

Es por eso que el Notario Público, es un Profesional del Derecho, es decir, el autor del documento.

Cuando las partes que intervienen en un determinado contrato, concurren ante el Notario Público, expresan su voluntad, simplemente quieren hacer determinado acto o hecho y alcanzar determinados efectos jurídicos, esto no lo podrán lograr si no se cumplen las condiciones y las exigencias que el sistema jurídico exige. Precisamente es eso lo que justifica la función y la intervención del Notario Público, que es un perito en Derecho.

Contemplando el ejercicio de la función Notarial, en la realidad nos presentan aspectos humanos e interesantes que no podemos pasar por alto. A

veces quienes concurren a solicitar los servicios del Notario Público, ya llevan un esquema de cómo deben expresar la voluntad para el acto o hecho jurídico que deban realizar, muchas veces se habla de una compraventa, de una donación, etc., cuando el Notario Público lo es en realidad, tendrá que dialogar con los que intervienen en determinado contrato para saber si en realidad lo que quieren es una compraventa o una donación, etc., y es ahí cuando el Notario Público dignifica su profesión y al sistema jurídico en general.

Lo anterior no es fácil, porque esa creación del negocio expuesto por las partes, requiere de una dedicación especial para poder interpretar la voluntad expresada.

Esta labor de interpretación tiene una obligación de fidelidad, ya que en nuestro país, donde hay tantas carencias, ya no digamos económicas, sino jurídicas, las personas no alcanzan a comprender nuestro sistema jurídico, el Notario Público está obligado a explicar, y no solamente eso, sino hacerles entender para que pueda ser fiel intérprete de la voluntad de sus clientes.

No se descarta la posibilidad de que el cliente y el Notario coincidan en el querer del primero, pero el Notario Público deberá cuidar celosamente de interpretar con fidelidad la voluntad expuesta ante él. Y aquí es donde resalta su responsabilidad profesional e indica su cauce legal, ya que el cliente solamente proporcionará la materia prima, y el Notario Público será el autor del negocio jurídico, y posteriormente lo imprimirá en su protocolo, equilibrando el interés general de la Ley y los intereses de las partes.

Otra función importante, es el vínculo que existe entre el Notario Público y las partes; el Notario Público tiene que ser solamente Notario, y no Notario de alguna de las partes, no deberá vincularse a los intereses de una sola parte, porque ese vínculo imposibilitaría su función y dejaría de ser Notario Público, es decir, debe ser imparcial.

Otra de las tareas del Notario es la de autenticar el negocio planteado por las partes a éste, él formula el contrato, crea el documento redactándolo, y por último lo autoriza estampando en su Protocolo el sello y su firma.

Además de las funciones anteriormente señaladas, deberá conservar en su Protocolo el original de los contratos. Y esto es precisamente, entre otras cosas, una de las razones por las cuales el documento celebrado ante Notario, tiene una especial fuerza Jurídica, aparte de que hay la constancia y la seguridad de que el documento fue firmado realmente por las partes, se tendrá absoluta seguridad sobre su contenido, porque habrá un guardián fiel del original.

VICTOR LABANDERA, dice que las funciones del Notario son muy extensas y distingue entre otras las siguientes: "Función arbitral, función de justicia, función de juicio, función de asistencia, función de cooperación, función integrante, función documental, función certificante, etc."⁽¹⁾

(1) Fernández del Valle Besave Agustín: "Misión y Dignidad del Notario". Revista de Derecho Notarial No. 15, Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Sep. 1956, Páq. 102

Consideramos también que la función Notarial implica:

Dar seguridad Jurídica: Delos, expresa, en un sentido más general que, "la seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, así como su protección y reparación". (2)

La seguridad aplicada al campo del Derecho, se logra mediante el establecimiento de un ordenamiento jurídico, eficaz y justo, propio de toda colectividad humana.

Podemos decir que la seguridad jurídica es dada por el Estado en orden al mantenimiento del Derecho y la consiguiente protección del individuo.

"La Función Notarial participa y colabora con el Fin Estatal de la Seguridad Jurídica, al proporcionamos un instrumento que se traduce en garantía de verdad y certeza jurídica frente a todos los miembros de la Comunidad. En este sentido no se puede calificar la actividad del Notario como función social". (3)

Da valor Jurídico: Esta palabra tiene varios significados, ejemplo: Estimación, precio de la cosa, etc. Pero para este tema, nos interesa solamente

(2) Hernández Preciado Rafael. "Lecciones de Filosofía del Derecho". Ed. Jus. S.A. 1967, México, Pág. 233.

(3) Cabanelas Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Helicasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina. 1972. Pág. 25, Tomo IV.

referimos al grado de actitud que tiene una persona o cosa, para realizar las funciones que le son propias, o satisfacer las necesidades para que fue creado; esto entraña una idea de fuerza, eficacia o virtud para producir sus efectos naturales.

Jurídicamente, valor significa, estar en aptitud de producir Efectos de Derecho.

La función notarial tiene como una de sus finalidades principales, hacer valer los actos o hechos jurídicos, dándoles una credibilidad general y eficacia jurídica, cualidad que esta última se manifiesta particularmente en la ejecutoriedad que acompaña por lo general, al primer Testimonio Notarial de una Escritura Pública.

Dar Permanencia. Duración firme, constancia, perseverancia, estabilidad, Inmutabilidad.

La permanencia aplicada como finalidad de la función notarial, está referida fundamentalmente a su aspecto fundamental.

El instrumento público, dadas las exigencias de permanencias, debe estar escrito con tinta indeleble y constituido con materiales que garanticen su duración y permanencia.

La obligación que tiene el Notario de reproducir auténticamente copias del original protocolizado, garantiza el cumplimiento del fin, que a

diferencia de los anteriores no es propiamente jurídico, sino que se refiere más bien al aspecto técnico de durabilidad en el tiempo.

Tratar de sintetizar la función notarial es muy complejo, en virtud de ser tan amplia esta actividad, ejemplo: creación o elaboración (recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes); redacción (redactar los instrumentos adecuados a tal fin), autorización o autenticación (conferirles autenticidad), conservación (conservar los originales de éstos); y reproducción (expedir copias que den fe de su contenido). Por consiguiente la enfocaremos a los actos o hechos jurídicos, ya que, es donde el Notario proyecta con más amplitud la gama de sus funciones. Para este caso, es importante mencionar que la función del Notario se desarrolla en las siguientes fases:

A) INTERPRETAR: Dice Recasens Siches "La interpretación no consiste solo, como ingenuamente se ha dicho tantas veces, en esclarecer el sentido de la norma, en entenderla, por el contrario, la interpretación comprende un enjambre de operaciones mentales, recíprocamente entrelazadas de modo solidario. No puede haber interpretación abstracta de las normas jurídicas, sino que la interpretación tiene que lograrse siempre en función con el estudio de las realidades concretas a las cuales van a ser aplicadas las normas". (4)

(4) López Legazpi, F. "El Notario y el Mundo de Hoy". "Revista de Derecho Notarial", Núm. 34, Abril 1969, México. Pág. 65.

Esta etapa la podemos dividir en lo siguiente:

Etapa de Recepción.- Se hace la recepción de la documentación necesaria y es aquí donde empieza la labor del Notario con las partes interesadas, que le presentan un acuerdo de voluntades sobre un fin lícito determinado.

Etapa de Dictamen.- El Notario enterado ya del asunto planteado y al haber interpretado las voluntades de las partes, emite su primera asesoría de jurista, aceptando o rechazando la documentación, todo esto sujetándose a su Derecho.

Etapa de Asesoramiento.- El Notario, haciendo uso de su alta capacitación jurídica, debe hacer conocer a las partes el mejor camino a seguir y los requisitos necesarios para llegar a las finalidades deseadas.

Es de hacer notar con lo anterior, que el Notario desarrolla las funciones de dirección, asistencia y conciliador de las partes, en beneficio de ambas.

B) CONFIGURA: Configurar, es dar figura a una cosa. Esto aplicándolo al término de la función Notarial, significa participar en la construcción de la relación jurídica iniciada en la recepción, dotándole de una forma o molde, por lo cual se logran los fines pretendidos.

Aquí es donde el Notario redacta, al vaciar gráficamente la voluntad de las partes en un documento público.

En la redacción del documento, el Notario tiene un amplio campo para la aplicación de su cultura jurídica.

C) AUTENTIFICA: El Fedatario, en esta etapa, desempeña una función esencialmente pública al "garantizar mediante un acto oficial la certeza de un hecho, convirtiéndolo en creíble públicamente, ya que por sí mismo, no merecería tal credibilidad".⁽⁶⁾

Es decir, la autenticación en sentido estricto; porque el término, en lo general, consiste en atribuir un hecho a su autor. Así un documento puede ser auténtico, si el que lo expidió es el mismo que ahí consta.

En esta etapa autenticadora, el notario debe cumplir con el requisito de unidad del acto.

Los efectos principales que produce la autenticación Notarial, son:

a) Que el instrumento público notarial, adquiera un valor semejante o igual al de los documentos expedidos por el Estado.

b) Que el acto o hecho jurídico autorizado por el fedatario público, adquiera una presunción de ilegalidad y legitimación.

(6) Emérito González Carlos, comentando una obra: "Tratado de Derecho Notarial" de José M. Sanahuja y Soler. Escuela de Artes y Oficio. La Plata, Argentina. 1949, Pág. 4.

FRANCISCO DE P. MORALES DIAZ, nos dice que "Legalizar es adecuar el acto al Derecho. La función de legalización puede ser extrínseca o intrínseca. La legalización extrínseca, se refiere a la parte externa del instrumento Público y no entrará a examinar a fondo del contenido mismo, v. gr. sellos, firmas, etc. La legalización intrínseca, implica el análisis del fondo del negocio jurídico, examinar si se llenaron los requisitos esenciales del acto, tales como consentimiento, objeto, etc., también implica el estudio de requisitos propios de esos actos, aún cuando su omisión no afecte su existencia v. gr. aspectos fiscales, administrativos, etc., pero si pueden impedir la autorización notarial".⁽⁶⁾

La acción de legitimar es la actividad de reconocer a cada parte, como verdadero titular o representante suficientemente facultado para intervenir en un determinado hecho o acto jurídico.

c) Que las firmas puestas por las partes y la actuación propiamente del Notario en el Instrumento público, sean ciertas, y sólo destruible mediante sentencia judicial en un procedimiento de falsedad.

d) Que el Notario Público, autorizante se reconoce autor del documento y éste adquiere valor y reconocimiento, de acuerdo con la autoridad de aquél como jurista.

(6) De P. Morales Díaz Francisco, "Revista de Derecho Notarial", Número 84, Ed. Idem. 1977, México, Pág. 33.

D) CONSTATA: Se atenúa la función del Fedatario Público como jurista y resalta la función técnica profesional de orden y confianza, cumpliendo sobre todo con la finalidad de permanencia.

Existen otras funciones unidas o ligadas con el Notario Público, por ejemplo:

1.- FUNCION DE ASESORAMIENTO ECONOMICO:

En países como Francia e Italia, el Notario participa activamente en la vida económica, brindando asesoramiento respecto a las inversiones de capitales y al buen funcionamiento de las Sociedades Mercantiles, lo que se considera como una buena medida al fomento de dicha actividad, en virtud del asesoramiento técnico del Notario, esto gracias a la experiencia jurídica que ha adquirido a través del diario contacto con las realidades.

2.- FUNCION DE ASESORAMIENTO ESTATAL:

El Fedatario en el ejercicio de sus funciones, adquiere una experiencia de los problemas sociales tales, que le dan una indiscutible autoridad en la materia.

En nuestra sociedad, el Notario Público ejerce a través del Colegio de Notario, un papel de asesoramiento a ciertas dependencias oficiales, como a la Hacienda Pública, Congreso de la Unión y en general a las dependencias

Administrativas interesadas en el mejoramiento de las funciones notariales y sociales.

3.- FUNCION DE ASESORAMIENTO FISCAL:

En nuestro país, la función de asesoramiento al Fisco o Hacienda Pública, guarda diversas situaciones. En algunos casos, el Notario Público sólo interviene como vigilante del cumplimiento de las disposiciones fiscales y en otros se hace retenedor y liquidador del impuesto.

En algunos casos el Estado, recurre en materia tributaria al Notario, aprovechando su pericia y su autoridad moral e intelectual.

Trata de analizar cada uno de los artículos que contiene nuestra Ley de Notariado vigente, sería un poco difícil y sobre todo sin ningún sentido, pero trataremos de exponer las principales reformas en relación con la Ley de la misma materia, abrogada por la Ley del notariado de 1980, que es la que actualmente nos rige.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1980, la cual entra en vigor a los 60 días siguientes a su publicación en el Diario Oficial, según el artículo primero transitorio de dicha ley.

El Notario Público, continúa teniendo el carácter Público de Funcionario y de Profesional del Derecho, por lo cual está obligado a guardar el secreto profesional.

El Notario Público en el ejercicio de su función cuidará de guardar el secreto profesional, salvo en los casos que la Ley señale lo contrario, o quien solicite informes tenga a criterio del Notario algún interés legítimo en el asunto.

Precisa que el Notario está investido de fe Pública, para hacer constatar los actos y hechos jurídicos, a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad, conforme a las Leyes.

Establece diversas incompatibilidades de la función. En cambio, se autoriza al Notario para aceptar determinados cargos como la de docente u otros.

Continúa el protocolo constituido por folios, y deberá solicitar al Departamento del Distrito Federal su autorización.

La Ley del Notariado vigente, tiene la característica de distinguir claramente entre escritura y acta, que se basa estrictamente en el contenido de cada una de ellas.

La primera, o sea la escritura, contiene actos jurídicos.

La segunda, o sea el acta, contiene hechos jurídicos.

Suprime las minutas que sólo daban derecho a obligar a la contraparte, a otorgar en escritura Pública el contrato que contenía la minuta.

Existen otras reformas de suma importancia, pero considero que la de mayor trascendencia, es la obtención de la patente de Notario mediante examen de oposición, porque creo que el depositario de la Fe Pública debe de ser una persona con conocimientos amplios del Derecho. Es decir, un perito y profesional del Derecho, además deberá de tener una preparación física, técnica, práctica, moral e intelectual, para estar en condiciones de hacer un buen papel en la vida jurídica notarial.

Además se acabó con el otorgamiento de las notarias por parentezco y compadrazgo, cuyo único fin de estos supuestos Notarios, era la de triunfar económicamente, envileciendo ésta tan noble profesión.

1.2. “NUEVA ORGANIZACION NOTARIAL”

Es indiscutible que toda profesión esté regulada por disposiciones legales que crean, organizan y regulan dicha actividad o profesión para que resulte efectivamente benéfica a la Sociedad, y a sus propios asociados donde sea aplicable.

“Bajo el nombre de Notario se comprende objetivamente, cierta función objetivamente el conjunto de personas que la desempeñan. Bajo este último aspecto, se define al Notariado, como el conjunto de personas que ejercen la función notarial”. (7)

En nuestro Derecho, el Notario, destaca por la tendencia a la Colegiación, es decir, a la reunión corporativa de individuos que integran una misma profesión o se dedican a un igual oficio.

Los Notarios Públicos, como profesionales titulares de una función Pública como lo son, según el País de que se trate, se organizan por Ley o por acuerdo de sus agremiados.

Esta organización o corporación profesional, tiene por finalidad fundamental, guardar un carácter autónomo de su propia profesión frente a la Administración Pública, y mantener la debida cohesión y amistad entre los

(7) “Diccionario de Derecho Privado”, Ed. Labor, S.A. Vol. II, 1954, Barcelona. Pág. 2761.

agentes de la función Notarial, así como promover la más alta capacitación desde el punto de vista moral, jurídico y cultural.

En nuestro País, la organización notarial se resume a los Colegios de Notarios, que desarrollan funciones de autogobierno, disciplina y orientación técnica jurídica, según sus propios estatutos.

El Estado frente a los Colegios de Notarios, ejerce sólo una supervisión sin guardar relación jerárquica con ellos, a efecto de que los Notarios Públicos cumplan efectivamente con su contenido.

A través de los Colegios de Notarios, se ha logrado crear un sistema de seguridad integral, que se traduce en la formación moral, jurídica y social mutua.

La existencia de los Colegios de Notarios han sido y seguirán siendo benéficos, como un medio de apoyo y cooperación entre sus agremiados, como sostén de los valores propios de la profesión y para mantener un alto nivel de probidad y leal competencia de sus agremiados.

Gracias a un esfuerzo continuo de los Colegios de Notarios, el prestigio de los Notarios Públicos se han conservado en una alta esfera de reputación.

El fundamento legal y principal de los Colegios de Notarios, se basa en las garantías de libertad de ocupación, trabajo y asociación, contemplados en los primeros artículos de nuestra Carta Magna.

En la Colegiación de Notarios, lo que ha sucedido al Legislador, es conservar la institución del Notariado como coadyuvante del Estado, bajo un control gremial y administrativo.

El primero, por medio de las facultades disciplinarias y de vigilancia que tiene el Estado frente a dicha función.

El segundo, por medio de los Colegios de Notarios, quienes son los primeros por un celo profesional, interesados en conservar el prestigio, la confianza y la credibilidad que se tiene en esa tan noble función Notarial.

La Ley General de Profesiones establece la Colegiación.

Art. 44.- "Todos los profesionales de una misma rama, podrán en el Distrito Federal formar uno o varios Colegios, sin que exceda de cinco por cada rama profesional, gobernados por un consejo compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, dos Secretarios Propietarios y dos Suplentes, un Tesorero y un Subtesorero, que durarán dos años en el ejercicio de su cargo".

Históricamente, los gremios, cofradías y los actuales colegios de Notarios, han tenido y siguen teniendo como finalidad fundamental, la

cooperación y ayuda mutua, la superación y progreso de sus agremiados y como consecuencia lógica, su protección y defensa.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, regula la colegiación Notarial, en los siguientes términos:

Art. 151.- "El Colegio de Notarios del Distrito Federal agrupará a todos los Notarios que ejerzan sus funciones en esta entidad y regulará su organización y funcionamiento conforme a esta Ley, a la ley reglamentaria de los Artículos 4o. y 5o. Constitucionales relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal, al Reglamento del Consejo de Notarios del Distrito Federal, y a sus propios estatutos".

El Artículo 152 de la mencionada Ley establece las funciones del Colegio de Notarios.

El Consejo del Colegio de Notarios tendrá las funciones siguientes:

- I. Colaborar con el Departamento del Distrito Federal, como órgano de opinión, en los asuntos notariales;
- II. Formular y proponer, al jefe del Departamento del Distrito Federal, las reformas a leyes y reglamentos referentes al ejercicio de sus funciones;

- III. Denunciar, ante el Departamento del Distrito Federal, las violaciones a esta ley y sus reglamentos;
- IV. Estudiar y resolver las consultas que le fomule el Departamento del Distrito Federal y los Notarios, sobre asuntos relativos al ejercicio de sus funciones; y
- V. Los demás que le confiere esta Ley y sus reglamentos.

1.3. "EL NOTARIO ES UN JURISTA TITULAR DE UNA FUNCION PUBLICA"

RAFAEL BIELSA, dice que: "El jurista, es el hombre que se consagra al servicio de la ciencia del Derecho y que cultiva como ideal el triunfo de la justicia". (8)

La idea de jurista aplicada al Notario, presupone la de profesional del Derecho, o sea el técnico que domina la materia jurídica, pero a su vez, insiste en el compromiso que adquiere valor, porque a través de toda su actividad, se hará efectivo el principio rector de justicia.

Cualquiera que sea la definición que del Notario se tenga, siempre se le impone como deber fundamental, autorizar los actos y hechos jurídicos, conforme a las leyes, lo que implica que el Notario necesariamente ha de conocerlos.

De esta manera se le confiere el carácter profesional del Derecho. Aunque no se le ha calificado como tal por la ley, no por eso podría evitarse que el Notario sea un técnico especializado en la ciencia del Derecho, ya que, si se permitiera el ejercicio notarial a un lego en materia jurídica, se correría el riesgo de recoger errores y contradicciones en el instrumento público, que a su vez

(8) Bielsa, Rafael "La Abogacía". Ed. Abelardo Perrot, Buenos Aires, 1962, Pág. 32.

sería objeto de litigios e injusticias.

El hecho de que por lo general se exige como condición brillante para ejercer la función Notarial, el tener un grado académico de Licenciado en Derecho u otro equivalente, no quiere decir que el Notario actúe inmediatamente como tal, ya que, sigue siendo una de las funciones típicas del abogado, el patrocinio procesal.

"El Notario está en condiciones superiores al abogado para actuar como jurista en funciones de asesoramiento. Porque no se trata de esta actuación de hacer prevalecer un interés sobre otro en lucha, como pacificador o conciliador, sino en ser el punto de equilibrio de interés y buscar la fórmula legal que los fije a ambos en pie de igualdad". (9)

El Notario Público, como un profesional autónomo, desempeña su actividad en su despacho y se relaciona con los que lo eligen por su preferencia personal. El cliente no está obligado a someterse al criterio profesional de un determinado Notario, sino que puede elegir al que mayor crédito merezca.

El Notario Público, en su papel jurídico, tiene la más amplia visión del Derecho. Es testigo del nacimiento de una relación jurídica, cuando no, su creador o constructor, se esfuerza por obtener las verdaderas voluntades y eliminar cualquier licitud y concurre con los intervinientes al pacto, quienes

(9) Conferencia pronunciada por Fortino López Legozpi, publicada en la Revista de Derecho Notarial, Número 73. Ed. Idem. 1977. Pág. 25.

contratan pacíficamente.

La función del Notario como jurista, no concluye con su función directa de asesoramiento, sino que se extiende a la configuración o aprobación de la forma jurídica del negocio que se le presenta.

Su labor puede presentar los siguientes supuestos:

- 1) Cuando las partes le presentan un determinado pacto económico o acuerdo de voluntades. En este caso, el Notario toma el derecho objetivo vacío de sujetos y lo llena con el caso concreto que se le presenta, creando una relación jurídica.**
- 2) Cuando las partes le presentan un pacto económico que no encuentra un molde adecuado en las normas jurídicas vigentes. En este caso, se pone a prueba el criterio jurídico del Notario que debe suplir las eventuales lagunas de la Ley, a través de la aplicación a la realidad de los principios generales del Derecho, configurando así una relación protegida por el Derecho.**

La labor configurativa del negocio jurídico, se desarrollan las siguientes actividades:

- 1.- Una calificación de la naturaleza jurídica y adecuación a la legación positiva del acto que se le presenta.**

2.- Un dictamen de legitimación, como consecuencia de la anterior operación y por el cual el Notario, si encuentra justificada la tutelaridad del Derecho que se pretende operar, se tiene por requisito, y si por el contrario lo califica en forma adversa, se niega a presentar su intervención.

3.- Una labor de formulación o redacción que ejerce el Notario, con libertad casi absoluta y sin más limitación que ser fiel intérprete a la voluntad de las partes.

El Estado se nos presenta como una de las comunidades humanas más amplias entre las existentes. Su estructura fundamental, como la de toda sociedad, radica en un fin y en un orden. Su finalidad puede tener dos excepciones:

La Primera, el bien personal de cada uno de los individuos que forman la Sociedad-Estado y cuyo logro traería consigo.

La Segunda, es que el bien común o colectivo, es decir, el bien de la comunidad como tal.

El Estado, para lograr sus fines establece el orden jurídico, es decir, el conjunto de normas jurídicas que rigen la conducta del hombre para armonizar los intereses de los individuos entre sí y los intereses de la comunidad con los individuos.

Pero, para que el Estado logre los fines propios, desarrolla determinadas actividades, que dentro de la teoría son:

- 1) Actividad legislativa, que implica la formulación del orden jurídico.**
- 2) Actividad jurisdiccional, consistente en mantener el orden jurídico cuando ha sido violado o se presenta dudoso.**
- 3) Actividad administrativa, consistente en la acción de gobierno para velar por el exacto cumplimiento del orden jurídico en general y adoptar todas las medidas adecuadas a dicho orden, tendiendo al logro del bien colectivo.**

El Estado, tiene personalidad jurídica, pero en virtud de carecer de voluntad propia, dado que ésta es un atributo exclusivo de la persona humana, se ve representado en sus múltiples manifestaciones por personas físicas.

En Derecho, es muy común distinguir lo Público de lo Privado. El criterio de diferenciación, es muy discutido. Consideramos que las tesis más aceptadas para distinguir lo Público de lo Privado, son aquellas que encuentra el distingo en la naturaleza de la relación jurídica que se crea.

Será Privada, si los sujetos de la relación se colocan en un mismo plano, o se ven en una situación de igualdad o coordinación.

Será Pública, cuando en uno de los extremos actúa el Estado, en su carácter de soberano, como autoridad, situación que se guarda claramente para

el Estado en grado de supraordinación, y para el individuo de subordinación. Igualmente estaremos en la esfera de lo Público cuando en los dos extremos de la relación jurídica se presentan Estados soberanos u organizaciones de Derecho Internacional Público.

El Estado en la vida social, puede desposarse de su carácter Público, es decir, de su autoridad y actuar en un grado de coordinación, en cuyo caso adquiere todas las implicaciones jurídicas de una persona de Derecho Privado.

La función Pública, importa tanto la representación del Estado por parte del órgano que la ejerce.

Toda función que realice el Estado, debe hacerla dentro de un marco legal y a través de sus órganos Idóneos. La actividad administrativa que es la más compleja actividad Estatal, implica necesariamente una función Pública.

La Función Pública, podemos entenderla como el cargo delegado, transmitido directamente por el Estado, en virtud de facultades expresamente consignadas por la Ley.

No existe uniformidad en la Doctrina del Derecho Administrativo, respecto al concepto de Funcionario Público, es por eso que más que una definición, trataremos de exponer las principales características que presenta el Funcionario Público, entendiendo por tal no indiscriminadamente a cualquier titular de una función pública, sino exclusivamente al funcionario del Estado.

1) Tiene una designación directa y especial del Estado, o sea, goza de investidura, el acto por el cual el Estado confiere a una persona el desempeño de una Función Pública.

2) El Estado le dota de una competencia específica.

3) Goza en sus actuaciones de la representación Estatal, de tal manera que no actúa el funcionario, sino el Estado mismo.

4) Es retribuido directamente por el Estado con dinero del Erario Público.

5) Está encuadrado en la jerarquía Estatal.

6) Actúa en la esfera del Derecho Público, particularmente por la realización de la justicia distributiva y legal.

7) Se rige por el principio de fungibilidad, o sea, que a los particulares no les importa qué persona realice la Función Pública.

La Función Notarial de autenticar ciertamente es una función Pública, pero no es un servicio público administrativo y el Notario no es estrictamente un Funcionario Público.

Algunos autores han querido calificar al Notario Público como funcionario público, por el simple hecho de que las Leyes así lo definen, pero tal

postura es incorrecta, en virtud de que no es misión del legislador dar definiciones, sino establecer normas jurídicas.

Hemos de reconocer que el Notario abarca misiones de índole distintas y tiene un conjunto una configuración especial y sea cual fuere la posición que se adopte ante la teoría de la División de Poderes, el Notario tiene una situación propia que le hace inconfundible y lo separa muy visiblemente de la organización netamente administrativa.

Confrontamos las características enunciadas para el Funcionario Público, con la realidad Notarial.

A) En la mayoría de los países, existe la investidura Notarial, es decir, el nombramiento expreso y directo de Notario que hace el Estado a través de su respectiva dependencia, otorgándole una constancia o patente que le permita el ejercicio de la Función.

B) Se dota al Notario de una jurisdicción específica, donde ejerce sus funciones, y las leyes respectivas, establece qué actos o hechos son objeto de la Función Notarial.

C) El Notario en su actuación, no representa exclusivamente al Estado y sus actos los realiza bajo su exclusiva responsabilidad, no compromete ni el Erario, ni al buen nombre del Estado.

El Notario ejerce una función Pública, propia del Estado, pero lo hace a modo de concesión.

Además, un Funcionario Público frente a los particulares, no tiene como función principal defender los intereses de los mismos, sino al Estado, a quien representa.

El Notario actúa más bien como un funcionario de la comunidad, ya que por una parte, protege los intereses públicos, mediante su función conexa de retenedor de impuestos y sobre todo por su función propia de autenticador, y por otra, actúa como defensor de los intereses privados, al deberse a su cliente, que es quien le cubre sus honorarios.

D) La dependencia jerárquica importa la revisión de los actos del Funcionario por otro rango superior.

El Notario está sujeto a una supervisión y regulación especial como lo están otros profesionales, pero no guarda jerarquía con ningún órgano de la Administración Pública.

E) El Notario no actúa en el marco exclusivo del Derecho Público, sino que concilia los intereses particulares con los públicos y se compromete en toda la gama de sus actividades al mantenimiento y fomento del orden legal y justo en el campo privado.

F) La opción por un Notario, es producto de la predilección que tenga la clientela en un momento determinado.

La distinción y calidad profesional e inclusive el trato y la manera de proteger su función, son los aspectos fundamentales que motiva a un cliente a llegar con determinado Notario. No es admisible la imposición o sustitución de un Notario, sin expreso consentimiento de los interesados.

Después de lo antes expuesto, podemos decir que el Notario se nos presenta en realidad con doble carácter, uno público y otro privado, es decir no es sólo titular de una función pública, ni tampoco solo es un Jurista experimentado, sino que es todo a la vez, de donde se obtiene una figura mixta, con un carácter muy especial e interesante, en el que no llega a preponderar ninguno de sus dos aspectos.

Es por eso, que preferimos llamarle Titular de una Función Pública, en virtud de no corresponderle la figura de funcionario Público.

Consideramos que la función propiamente Pública del Notario, es su labor de autenticar, que es la garantía que da el citado, que determinados hechos que interesan al Derecho, sean ciertos. Este concepto corresponde al de Fe Pública en general, que radica originalmente en el Estado, por eso, éste no necesita de un tercero que autentique posteriormente los actos que celebrará, porque dichos actos gozan por sí, de Fe Pública.

Consideramos que si es un error calificar al Notario Público únicamente como un titular de una función Pública; también lo es verlo solamente como un Jurista. La fuerza vital de la Institución, radica precisamente en que su ejercicio consagra diversos intereses que no son necesariamente opuestos, sino coincidentes en la búsqueda y logro del bien común.

1.4. "EL DAR FE Y EL DAR FORMA"

A) "EL DAR FE"

La Ley del Notariado vigente, en su Artículo 10 dice: "Notario es el Licenciado en Derecho investido de FE PUBLICA, facultado para autenticar y DAR FORMA en los términos de la Ley, a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos".

Para entender lo que nuestros legisladores quisieron exponer en dicho artículo relativo a DAR FE y DAR FORMA. Es necesario primero definir y estudiar lo que significa "DAR FE" y "DAR FORMA".

Empezaremos definiendo "La Fe".- La Fe, es la creencia que se da de las cosas por autoridad del que las dice o por la fama Pública.

Etimológicamente deriva de FIEDES, directamente del griego (PIETHEIU) yo persuado.

La palabra FE puede utilizarse con distintos significados, es la creencia y confianza en algo que hemos percibido por nuestros propios sentidos y que aceptamos por quien lo dice, en virtud de tener fuerza legal quien lo dice.

También la palabra FE es la seguridad que se da o se hace acerca de la verdad de algo. Es una cualidad, en grado de eficacia demostrativa que algo tiene.

Analizando las definiciones o proposiciones hechas acerca de la Fe, consideramos que es algo común en ella que es la idea de la verdad.

Pero la FE para serlo exige los siguientes requisitos, y no únicamente de la idea de la verdad.

- 1) Se requiere que sea de persona dotada de fe Pública por la ley.
- 2) Que vea el hecho ajeno o evidencia.
- 3) Que narre el hecho propio.

El que tiene fe, tiene creencia, una seguridad o una confianza. Entre todas estas fórmulas, hay una posibilidad de sinonimia (circunstancia de ser sinónimos de dos o más vocablos): "Relación de verdad entre el hecho y el dicho".

La fe desde el punto de vista de creencia, seguridad y confianza, puede considerarse de un modo individual, referida al hombre aislado, o puede entenderse en un aspecto social o colectivo referido a la mayoría y a la totalidad de súbditos de un determinado grupo social.

ENRIQUE JIMENEZ ARNAUS, dice: "Fe individual, depende de cada sujeto, se forma en nosotros mismos y llegamos a ella o bien por un proceso intelectual fundado en hechos relacionados por nuestra razón, o bien por este mismo método racional apoyado y robustecido por la gracia sobrenatural (Fe religiosa).

Fe Pública o colectiva, no cabe duda que puede llegarse a una convicción o creencia común por una suma de procesos intelectuales, entonces éste sentimiento o creer colectivo, que no es preciso que sea unánime, dé lugar a lo que pudiéramos llamar, la aceptación vulgar de la fe pública. Se dice de una sociedad que cree en un sistema orgánico-político; se habla sin metáfora de la fe en los destinos de un País, en el triunfo de un ejército, o en las virtudes de un héroe o de un santo. Pero esta aceptación vulgar de la idea de fe Pública, supone la existencia de una verdadera oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que nos llega a un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción, que nos obliga a tener ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir automáticamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social".⁽¹⁰⁾

La Fe Pública, será entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifestada.

(10) Jiménez Arnaud, Enrique. "Introducción al Derecho Notarial". Ed. Revista del Derecho Privado. Madrid, 1944. Pág. 31.

Jurídicamente, encontramos un juicio lógico y podemos decir que esta fe o creencia es pública y no privada, ya que, este fe no privada, tiene un contenido jurídico, no religioso, ni político, ni amistoso.

El mencionado autor Jiménez Amauz, cita en su obra a Gonzalo de las Casas y dice, que fe Pública es "presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la Ley reconoce como probos y verdaderos, facultándoles para daría a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos" (11)

De lo anterior podemos decir que la Fe Pública es la garantía o seguridad jurídica, que da el Estado de que determinados hechos que interesan al Derecho son ciertos.

Se trata pues de una función orgánica del Estado, que es delegada en diversos funcionarios. Fe Pública según Froylán Bañuelos, las divide de la siguiente manera:

"FE PUBLICA ADMINISTRATIVA, su objeto es dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos por el Estado o por las personas de Derecho Público dotadas de soberanía, de autonomía o de jurisdicción. La ejercen los funcionarios cuya misión es específica, pero siempre que su jurisdicción sea propia o legalmente delegada.

(11) Amauz Jiménez, Enrique. Ob. Cit., Pág. 30.

FE PÚBLICA JUDICIAL, las facultades o limitaciones establecidas en la norma objetiva, pueden dar lugar a contienda o pugna entre el Estado y los particulares.

FE PÚBLICA REGISTRAL, principia con la existencia que se declara por medio de la escritura y que le da verdad y existencia del acto para extenderlos a terceros y para desplegar la autenticidad y su fuerza probante del acto a favor o en contra de cualquier interesado, desde la fecha de su inscripción.

FE PÚBLICA NOTARIAL, o Fe Pública Extrajudicial: Hay un incontable número de actos humanos, cuya finalidad es la constitución, modificación o extinción de relaciones jurídicas y por ende de derechos patrimoniales de carácter privado. La contestación de semejantes acontecimientos, constituye la órbita de la Fe Pública Notarial".⁽¹²⁾

La Fe Pública Notarial es una facultad del Estado, delegada por la Ley al Notario. La fe del Notario es pública, porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

Por lo tanto el dar fe del Notario, significa la capacidad que aquello que certifica sea cierto, creíble y auténtico. Esta función del Notario Público contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, permitiendo que se cumpla la certeza que es una finalidad del Derecho.

(12) Bafuelos Sánchez, Froylan. "Derecho Notarial". Ed. Cárdenas. México, 1977, Pág. 23.

B) "EL DAR FORMA"

Conforme la consensualidad cede terreno a la formalidad, arrollada por la necesidad del documento jurídico, la figura del Notario Público, orientador y consejero legal de las partes, tiende a engrandecer y a tomarse cada vez más importante.

En los actos jurídicos y en los contratos, la palabra "FORMA" por tener diversas acepciones, crea confusión dentro de las doctrinas generales que pretenden explicar esos actos.

Algunas veces, por forma se entiende el continente del acto jurídico, como si se tratase de un elemento extraño a él, otras como un elemento existencial o bien como el elemento de validez o simplemente como un medio de prueba.

Las diversas acepciones del término forma, nos lleva a realizar un pequeño análisis, para conocer su contenido y alcance.

Recordemos un poco nuestro curso de Filosofía del Derecho. Aristóteles, cuando estudiaba el ser en tanto que ser, manifestó que éste consta de dos elementos:

- a) La Materia, decía, es aquello de lo que está hecho, aquello que consta o se compone de algo.

- b) La Forma, decía, es una noción que procede del campo de la geometría y significa la figura en el sentido conveniente de la palabra, el contorno o el perfil.

Sin embargo, para Aristóteles, la forma, es lo determinante para que la materia se organice en lo que es o sea lo que es, es el fundamento de la unidad y del sentido de la cosa, de tal manera que no hay materia sin forma. La forma es la idea por la que una cosa es tangible.

Aplicando lo antes expuesto al campo del Derecho y en especial en los actos jurídicos, tema central de este trabajo, encontramos que todo acto humano consta también de los dos elementos mencionados del ser, la materia y la forma.

La materia será entonces, el acto de la voluntad interna del sujeto.

La forma será entonces, la expresión por medio de signos verbales, escritos o por la realización de conductos. Esto significa que no existe acto jurídico o contrato que no tenga forma, pues ésta constituye un elemento de existencia.

Hay autores que consideran a la forma como un elemento más del negocio (como lo son la declaración de voluntad de otros), sino que es la vestidura exterior de estos elementos, o los ritos o solemnidades que se han de observar para darles vida. Por ejemplo, las palabras pronunciadas verbal o escritas; en la escritura no son otro elemento del contrato, sino que son la

fisonomía (forma) del elemento declaración de voluntad, o bien, la presencia del juez municipal y de los testigos, no es un elemento más del matrimonio, sino que ambiente-forma en el que debe necesariamente tener lugar la emisión de las declaraciones de los contrayentes; ante el juez y los testigos.

Así pues, para algunos autores, la forma es el continente y el acto jurídico, es el contenido, opiniones que se oponen a la de Aristóteles.

La forma, frecuentemente, en la práctica y en la doctrina, se confunden con los formalismos o las formalidades. Así algunos autores, al tratar de las clasificaciones de la forma, más bien se refiere a las formalidades o formalismos.

La forma la podemos definir como: El signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato.

Y los formalismos o formalidades, los podemos definir como: el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato.

Resumiendo lo anterior, llegaremos a la conclusión de que la forma es un elemento de existencia, y los formalismos o formalidades, son elementos de validez.

Los formalismos han ido variando especial y temporalmente, de acuerdo con las técnicas legislativas. La evolución de los formalismos, en cierta manera está conecta con la evolución cultural del hombre. En un principio los formalismos eran fundamentalmente religiosos. Se hacía elemento mágico de toda contratación. Posteriormente en el Derecho Romano, adquiere un matiz de tipo civil. En este Derecho, de existencia fecunda y prolongada, hay un cambio de los formalismos, desde el inicio al fin de su vigencia. Si al principio eran rudimentarios y complicados, al final se simplificaron. Esta evolución no obsta para sostener que el Derecho Romano fue formalista, que la modificación hacia una mayor simplicidad, no les hizo desaparecer.

RAMON SANCHEZ MEDAL, dice: "La forma se exige en nuestros días, no porque se atribuya a las palabras en sí o las formas escritas o pronunciadas, determinando fuerza propia, sino por otros motivos: Interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor represión a las partes contratantes". (13)

Sólo como referencia diremos que en el Código Civil de 1928 en materia de formalismos, sigue el Código de 1870.

Art. 1796. "Los contratos, se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por

(13) Sánchez Medrano, Ramón. "De los Contratos Civiles". Ed. Porrúa, México, 1973, Pág. 41.

la Ley. Desde que se perfecciona, obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley”.

Art. 1832. "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley”.

Cuando un Notario Público eleva un contrato a la forma lega, o sea le da forma, no implica que esté ratificando una firma, certificando un hecho, protocolizando un documento, que son sólo reconocimientos de hechos que producen consecuencias jurídicas, sino que está constituyendo un acto o contrato jurídico, lo está moldeando, dándoles forma conforme a Derecho, conforme a la voluntad de las partes.

**1.5. "EL NOTARIO CUMPLE EL FIN DEL DERECHO. DAR
SEGURIDAD JURIDICA"**

Como se ha contemplado en el inciso primero de este capítulo, entre otras funciones del Notario Público, es dar seguridad jurídica. En el mencionado inciso apuntamos que existen diversas características que nos llevan a concluir que la seguridad jurídica se identifica con la existencia de un ordenamiento jurídico eficaz, está ligada a un hecho de organización social.

El Maestro RAFAEL PRECIADO HERNANDEZ, dice: "Por seguridad jurídica se ha entendido el conocimiento que tienen las personas, respecto de aquello que pueden hacer, exigir, o que están obligadas a evitar o a impedir, esto es el conocimiento que tienen de las libertades, derechos y obligaciones que les garantiza o impone el Derecho Positivo. De ahí que se diga que la seguridad jurídica es un saber a qué atenerse, la conciencia de lo que puede hacer y de la protección que puede esperar, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual está sometida; ordenamiento que asegura su observancia, mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales administrativos, los servicios públicos, las autoridades y en general, a través de la organización complejísima de un gobierno y de la fuerza Pública. Quienes entienden por seguridad el saber a qué atenerse, el conocimiento del Derecho Positivo y de su eficiencia confunde indudablemente la seguridad con la certeza

jurídica".⁽¹⁴⁾

Recordando un poco nuestras clases de la facultad, viene a nuestra memoria una explicación que toda vez sea la base para explicar la seguridad jurídica.

Es función de todo orden social, de toda la sociedad, provocar cierta conducta recíproca de los seres humanos. Es decir, buscar el establecimiento de un orden, en el que la idea de la reciprocidad impere mediante la aplicación de la regla general al caso concreto y la aceptación de que un criterio es justo, lo mismo entre los gobernados entre sí que los gobernantes y entre los gobernantes y gobernados; reciprocidad que debe realizarse por el convencimiento de que es indispensable, necesaria, conveniente; porque satisface las aspiraciones de justicia, de equilibrio social, de que de esa relación resulta que las actuaciones personales y colectivas, los actos de las personas físicas y morales serán ciertos, indubitables y firmes, ajenos de sospecha y de peligro y que los hechos jurídicos, motivarán situaciones de derecho en los que la propia reciprocidad sea dada. Más aún, que los actos, en caso de no provocar reciprocidad, en caso de que sea violado el orden de reciprocidad imperante, surgirá una sanción para el violador y un resarcimiento para el ofendido.

Esa idea de reciprocidad, va íntimamente ligada al concepto de que existe el deber de cumplir el orden legal, es decir, de que existe un deber

(14) Hernández Preciado, Rafael. Ob. Cit., Pág. 234.

jurídico que implica una responsabilidad de cumplimiento, en este caso también jurídico, y que en caso de no cumplirse ese orden, se recibirá una sanción.

Al surgir la vida social, un conjunto de normas que establece y determinan cómo debe actuarse en cada caso para propiciar esa conducta recíproca, surge el ordenamiento; que organiza jerárquicamente la realización de la vida social.

Junto a ese orden, aparece la regla, que es la explicación de la Norma. Cuando coinciden la regla y la norma, surge la eficacia constitutiva, la norma es válida en tanto es eficaz, según pensadores alemanes.

El Derecho es un producto de la vida social, es un fenómeno de la convivencia, es un rendimiento de la historia del hombre en su convivencia.

El Derecho, es el conjunto de condiciones, merced a las cuales la libertad de cada uno es compatible con la libertad de los demás, según el principio general de libertad.

Más debemos agregar que la idea de seguridad jurídica, en su concepto más amplio, es además la convicción de que en la relación social, el caso será juzgado y constituido por los integrantes de la sociedad (no sólo por los jueces), de acuerdo con los principios estrictos de la ley, de que la regla general será efectivamente aplicada constitutivamente al caso particular, y que en virtud de la claridad y fijeza del orden normativo, de la corrección de los

procedimientos, de la actuación obligada y controlada de los jueces, será jurídicamente imposible que deje de oponerse el Derecho vigente.

No queremos pasar adelante sin mencionar algo, que aunque sabido por todos, pensamos nos servirá para fijar debidamente el concepto de seguridad jurídica, el concepto de derecho subjetivo, y de derecho objetivo.

El primero como la posibilidad de exigir en Derecho, el cumplimiento de una obligación de una responsabilidad en su caso, a la actuación a que otro está obligado, otorgando la posibilidad incluso de mover el proceso mediante el cual hará valer su derecho.

El Segundo, o sea el Derecho Objetivo, con las normas generales impuestas coercitivamente, de las cuales es indispensable arreglar la conducta. El respecto a la posibilidad de operación del primero, la aceptación estricta del segundo, en la convicción de que encierra el concepto de justicia importante, la confianza en la eficacia con que se operará el Derecho, en la seguridad jurídica.

Hemos tratado anteriormente de exponer algunos conceptos sobre la idea de seguridad jurídica en general, en relación con lo que consideramos que es materia propia de nuestro estudio, debemos circunscribirnos a ese concepto en el campo del Derecho Privado, y más aún en el campo del Derecho ligado a la función Notarial. Es claro que no puede haber seguridad sin que los

conceptos que estudió el Derecho Notarial de autenticidad y legalidad, se cumplan.

Al llegar a este punto, pensamos que el concepto de seguridad jurídica está íntimamente relacionado con el concepto de legitimación, en efecto sólo es necesario la convicción de que el orden jurídico con la conducta recíproca que implica, se cumplirá, sino que en el amplio campo del derecho privado, en el cual la voluntad de las partes, es fuente creadora de las normas, partes importantísima de ese orden, habrá la posibilidad de que puede realizarse con eficacia el acto jurídico general, derivando dicha posibilidad de una determinada relación existente entre el sujeto-agente y el objeto del acto mismo, concepto de legitimidad que reconoce con ese nombre el Derecho actual (Autenticación).

Tradicionalmente se ha dicho que se presentan tres formas distintas de dar efectos jurídicos en los asientos del registro.

A) El dar únicamente publicidad a los mismos, prescindiendo de la situación jurídica que engendra.

B) El dar fuerza probatoria o eficacia jurídica formal al registro.

C) El dar publicidad y efectos constitutivos, en mayor o en menor grado, a los efectos de inscripción en el Registro Público.

La presunción de credibilidad, existe en el tercer caso, la verdad jurídica es la existencia en el Registro, surte todos los efectos, mientras no haya sido anulado el título y ordenado la cancelación, es pues, una situación de legitimación.

La seguridad jurídica, es el órgano mismo dotado de fe Pública, por sí mismo, la validez y la eficacia que origina, crea la seguridad, siempre que se use la vía de autenticación, de legitimidad.

1.6. "LA OBRA DEL NOTARIO"

No cabe la menor duda que la obra del Notario constituye el Instrumento Público, es la obra del Notario, aún cuando existan otras actividades notariales, como pueden ser asesoría, estudios jurídicos, etc. Sin embargo, la actividad notarial del Notario, desemboca la mayoría de las veces en el documento notarial, por eso estudiar el documento notarial es estudiar al Notario.

Algunos autores usan indistintamente instrumento público, documento público, escritura.

Pero no es el momento de definirlos, sólo quiero aclarar, que a nuestro modo de pensar el Instrumento Público Notarial o Documento Público, es una terminología muy conocida para hablar del Instrumento Público.

El Instrumento Público, es aquel documento que contiene un negocio jurídico, autorizado por funcionario competente. El Notario, y que consecuentemente acredita los hechos a que se refiere, así como su fecha.

Para algunos tratadistas argentinos, la consecuencia principal y más sobresaliente de la función notarial, es la creación del Instrumento Público.

Compartimos esta opinión por cuanto es el Instrumento Público, el que muestra la existencia del negocio celebrado y nacido a la vida jurídica, es el medio eficaz de dar forma y validez al negocio jurídico.

Reviste el Instrumento Público una importancia indiscutible, por ser el resultado material concreto de la función del Notario. Es el elemento en el cual se consignan todo tipo de negocios jurídicos, dando fe de su contenido, tanto a los otorgantes, como a los terceros, asegurando a los mismos, la irrevocabilidad de las convenciones válidamente celebradas.

Ese documento además constituirá, en cuanto a esas relaciones el medio aprobatorio inmejorable. El más eficaz, sin más impugnación que la denuncia de falsedad.

Creemos además que la función probatoria, no es el fin primordial del documento Público Notarial, en virtud de que tiene una misión más importante, dar forma al negocio jurídico.

El Notario Público hace constar por escrito los actos y hechos jurídicos que autentifica, dándole vida así a un documento de particular importancia jurídica. Se trata del documento Público, por el cual el Notario exterioriza u objetiviza su actividad.

En la vida diaria, el Instrumento Público viene a ser el elemento jurídico indispensable para asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas,

teniendo muchas veces el papel principal en la vida social, al prevenir y dilucidar conflictos entre las partes intervinientes.

En ocasiones, el Instrumento Público viene a ser el elemento jurídico indispensable para asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas, teniendo muchas veces el papel principal en la vida social, al prevenir y dilucidar conflictos entre las partes intervinientes.

En ocasiones, el Instrumento Público viene a ser el elemento constitutivo de un derecho, otras, confiere validez al acto celebrado y en general, se considera como fuerza ejecutiva inmediata al primer testimonio que del mismo expide el Notario.

El Instrumento Público por sus características formales, constituye el documento por excelencia para acreditar, en forma indubitable, los hechos y actos jurídicos que dan nacimiento a un derecho individual o a una relación sinalagmática. Todo sistema de Derecho, por su naturaleza propia, se propone asegurar al individuo y a la colectividad, el ejercicio pacífico y continuo de los derechos individuales y sociales, sin tener que recurrir constantemente al uso de la coacción, para garantizar su ejercicio y al instrumento público el auxilio más idóneo para constatar la existencia y alcance de los Derechos.

Consideramos que el Instrumento Público como producto de la función notarial, es eficaz en cuanto ostenta la cualidad de surtir todos los efectos y consecuencias previamente determinados por la Ley.

La eficacia, sin embargo, no es característica fundamental del Instrumento Público, así como puede producir efectos y consecuencias jurídicas, suele también no producirlos, caso en el cual su eficacia no es efectiva.

Evitar hasta donde sea posible la ineficacia, debe ser meta que debe tener siempre el Notario en el ejercicio de su función. La no observancia de las normas jurídicas que rigen su materia, así como de los más altos principios éticos en el despliegue de su actividad, pone en peligro la seguridad de las relaciones jurídicas, y aún más su máxima creación o justificación de su existencia, que es el Instrumento Público.

Deberá el Notario garantizar, no sólo la seguridad de las relaciones jurídicas, sino mantener intacta la institución del Notario, haciéndola más digna y merecedora de la confianza entre los hombres.

CAPITULO II

2.- ALGUNAS DE LAS DIVERSAS FORMAS DE ENAJENACION INMOBILIARIA EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL; Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

2.1. EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928.

Existen en la actualidad diversas formas de enajenar o transmitir la propiedad de un bien inmueble y por consiguiente adquirirlo, a Título Universal, Particular, Adquisiciones Primitivas o Derivadas, a Título Oneroso a Título Gratuito, etc.

El propietario de un inmueble puede gozar y disponer de él con las limitaciones y las modalidades que fijen las leyes.

La propiedad implica el derecho a ejercer un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente, que se traduce al disfrute, uso y disposición de la misma cosa.

No obstante las diversas clasificaciones de autores, juristas o economistas, en la actualidad los bienes se clasifican generalmente, en relación

con su movilidad o inmovilidad, este criterio fue adoptado por nuestro Código Civil vigente, y los clasifica en muebles, inmuebles; en consideración a las personas a que pertenecen, los del dominio público o de propiedad privada de los particulares; por la incertidumbre en que se encuentran frente al titular de la propiedad en mostrencos y vacantes, según pueden ser o no apreciados por los sentidos, en corporales e incorpales; por la posibilidad de reemplazarlos o no por otros, en fungibles y no fungibles, por las circunstancias de extinguirse rápidamente con el uso o resistir a uno prolongado, en consumibles y no consumibles, etc. Trataremos únicamente en este capítulo, lo referente a los bienes inmuebles por ser tema central de este trabajo.

RAFAEL DE PINA VARA, dice "La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles ha sido tachada de artificiosa y poco consistente, desde los puntos de vista científico e histórico, pero hay que reconocer, cualquiera que sea la importancia que se le reconozca, y la que se le haya reconocido en el pasado, que actualmente es admitida en la generalidad de los códigos civiles, siendo evidente que presentaría muy difícil prescindir de ella, sin afectar a partes importantísimas del Derecho tradicionalmente calificado de privado, que tendría que ser una reforma de fondo de incalculables consecuencias, dadas las circunstancias por las que atravesamos, no sólo en el terreno de la ciencia, sino en el de la política".⁽¹⁶⁾

(16) De Pina Vara Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", De. Porrúa, 1974. México, Pág. 27.

Nuestro Código dice:

Clasificación de los Bienes:

De los bienes inmuebles:

Art. 750. "Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él.

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del Inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre los inmuebles;

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas”.

De toda la relación de Bienes Inmuebles a que se refiere el artículo 750 del Código Civil vigente antes aludido, consideramos que, el calificativo de inmuebles lo merecen los enunciados en los dos primeros incisos, en virtud de que los demás son por destino o disposición de Ley, toda vez que en su mayoría se trata de bienes que en otro tiempo fueron muebles.

Tratamos anteriormente y consideramos importante establecer el concepto o clasificación de los bienes inmuebles, para poder referirnos enseguida a las diversas formas de enajenación inmobiliaria en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, entendiéndolo como enajenación, la transmisión de la propiedad de una cosa.

Consideramos importante antes de analizar cada uno de los contratos traslativos de dominio, definir el concepto de contrato, valga la redundancia, además los elementos de existencia y de validez, y brevemente una pequeña clasificación de los mismos.

A) Definición de Contrato.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, lo define: "Como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los Convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o

personales". (16)

Al efecto, nuestro Código Civil dice:

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

Artículo 1793.- "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Por lo que se refiere a los elementos de existencia y de validez de los contratos, nuestro Código Civil dice:

B) Elementos de Existencia.

Artículo 1794.- "Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

C) Elementos de Validez.

Artículo 1795.- "El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de sus partes o de una de ellas;
- II.- Por vicios del consentimiento;

(16) Rojas Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil Contratos", Tomo IV, De. Porrúa, 1976, México, Pág. 7.

III.- Porque su objeto o su motivo o fin sea lícito;

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

D) Consentimiento.

Artículo 1803.- “El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hecho o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por Ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”.

E) Objeto.

Artículo 1824.- “Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar;

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

F) Capacidad.

Artículo 1798.- “Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley”.

G) Vicios del Consentimiento.

Artículo 1812.- "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

H) Objeto, Motivo o Fin Lícito.

Artículo 1830.- "Es lícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Artículo 1831.- "En fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

2.2. PRINCIPAL CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS QUE SIGUE EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL D.F.

En relación a esta clasificación, el maestro Rojina Villegas dice:

"El contrato UNILATERAL es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones y derechos para una parte. El contrato BILATERAL, es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos u obligaciones en ambas partes". ⁽¹⁷⁾

"Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y gravámenes a la otra", Art. 1837 del C.C.

"Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. Conmutativos, cuando los proyectos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones pueden determinarse desde la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no puede determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o el término". ⁽¹⁸⁾

(17) Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., pág. 9

(18) Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., pág. 13.

Existen otras clasificaciones doctrinales de los contratos, pero preferimos la clasificación de acuerdo al Código vigente, en virtud de ser la más usual y la más sencilla para entender mejor el estudio de los contratos que en seguida haremos:

2.3. LA COMPRAVENTA.

El artículo 2248, define la compraventa diciendo: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, dice: "El contrato de compraventa es indiscutiblemente el que tiene mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar porque se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de la riqueza, es decir, tanto en su función jurídica como económica".⁽¹⁹⁾

En cuanto a su definición dice: "El contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero".⁽²⁰⁾

ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA.

A) Consentimiento.- El consentimiento en la compraventa, es el acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor, respecto de la celebración de ese contrato de compraventa con su efecto traslativo de dominio.

(19) Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., pág. 44.

(20) Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., pág. 45.

B) Objeto que puede ser materia del Contrato.- Por regla general, podemos decir que todos los derechos pueden ser objeto del contrato de compraventa. Respecto de las cosas, se transmiten su titularidad.

1) La cosa respecto de la obligación del vendedor.

1º. Debe existir en la naturaleza;

2º. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y

3º. Estar en el comercio.

Ya que, de acuerdo con el artículo 1826, las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, no es necesario, o indispensable que en el momento de celebrarse la compraventa, exista la cosa o el derecho, basta con que éstas estén llamadas a existir, para que puedan válidamente, ser objeto del contrato de compraventa.

Los artículos 747 a 749 determinan: "Que pueden ser objeto de apropiación, todas las cosas que no estén excluidas del comercio, las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de Ley, las que ella declara irreductibles o propiedad particular".

2) El precio respecto de la obligación del comprador:

1º.- Ser cierto.

2º.- Ser en dinero.

Se entiende por precio cierto el real, el cierto en oposición a ficticio, es decir, que en la compraventa debe fijarse una cantidad que equivale al precio, con la intención en los contratantes de que esa cantidad sea efectivamente pagada por el comprador al vendedor.

Se entiende precio en dinero, el que se pacta en moneda que, de acuerdo con la Ley Monetaria, tenga poder liberatorio respecto de la cantidad que debe pagarse.

REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA.

A) Capacidad de las Partes. Respecto a la capacidad de las partes para la celebración del Contrato, nuestro Código Civil se remite a los siguientes artículos:

1º.- Que establecen capacidad, para celebrar el Contrato;

2º.- Prohibiciones para vender;

3º.- Requisitos para comprar.

"El contrato de Compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes". Art. 176 del C.C.

Lo anterior implica que si el matrimonio se celebró bajo el régimen de sociedad conyugal, al adquirir uno de los cónyuges un bien, el otro adquiere automáticamente el 50%, u otro porcentaje, si es que existen capitulaciones matrimoniales.

"Los propietarios de cosa indivisa, no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de Notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes, hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no produce efecto legal alguno". Art. 973 del C.C.

"Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrato". Art. 974 del C.C.

Lo anterior expuesto implica proteger derechos particulares, ya que simplemente se tratará de evitar que lleguen a formar parte de esa copropiedad personas extrañas, existe un interés privado protegido por el derecho.

Prohibiciones para vender.- "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". Art. 2269 del C.C.

"La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe debiendo tenerse en cuenta

lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe". Art. 2270 del C.C.

"El contrato quedará validado si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida". Art. 2271 del C.C.

Los artículos antes transcritos, se refieren a lo que la doctrina conoce como venta de cosa ajena, en virtud de que en el contrato de compraventa en que transmite la propiedad, este no podría conseguirse, si el vendedor no es propietario de la cosa objeto de la compraventa.

Requisitos para Comprar. "Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, no pueden comprar los bienes que son objeto de juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes". Art. 2276 del C.C.

"Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad". Art. 2277 del C.C.

Los preceptos anteriores, se refieren a que sería permitir, aunque sólo sea la sospecha de que estas personas estén abusando de su poder, de su

imperio, de la situación oficial en que se encuentran, para adquirir bienes a bajo precio, lesionando los intereses de los legítimos dueños.

"No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hayan encargados:

1.- Los tutores y curadores; 2.- Los mandatarios; 3.- Los ejecutores testamentarios y los que fuesen nombrados en caso de intestado; 4.- Los interventores nombrados por el testador o por los herederos; 5.- Los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia; 6.- Los empleados públicos". Art. 2280 del C.C.

"Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido". Art. 2281 del C.C.

La razón de los artículos anteriores podría ser que las mencionadas personas tiene doble personalidad, su doble interés; como representantes, podrían adquirir el bien al precio más bajo posible.

B) LA FORMA.

La forma es el segundo requisito de validez del contrato de compraventa, y al respecto, el artículo 2316 del C.C. dispone: "El contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial, sino cuando recaer sobre un inmueble".

La Ley del Notariado para el Distrito Federal establece:

Art. 78.- "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos (N\$30.00) y la Constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma y que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberá constar en escritura ante notario.

"Las enajenaciones de Bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la enajenación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad a que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado por los contratantes ante 2 testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad ... " Art. 2317 del C.C.

De los preceptos anteriores se deduce que, solamente cuando el precio de una compraventa sea mayor de 30,000 pesos (N\$ 30.00), deberá realizarse en escritura pública. O cuando el valor de avalúo no exceda del equivalente a 365 veces el salario mínimo general para el Distrito Federal, podrá otorgarse en documento privado ratificado ante notario Público, juez competente o Registro Público.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El artículo 2283 establece: "El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida; II.- A garantizar la calidad de las cosas; III.- A prestar la evicción".

El vendedor no tiene que realizar ningún acto especial para cumplir con la obligación de entregar al comprador la cosa vendida, en virtud de ser una obligación concomitante con la celebración del contrato; es decir, inmediatamente que el contrato se celebre, por regla general, el vendedor cumple con su obligación de transmitir el "dominio de la cosa.

El vendedor está obligado a garantizar al comprador, la calidad de la cosa vendida, es decir, transmitir la propiedad del inmueble en las condiciones pactadas y con el estado en que se hallaba cuando se celebró el contrato.

Prestar la evicción implica para el vendedor, garantizar al comprador, que el bien vendido no le será quitado por otra persona que haya adquirido con anterioridad a él, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

"El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos". Art. 2293 del C.C.

La obligación de pagar el precio por parte del comprador, es la obligación más importante, la fundamental, en virtud de que si no hay pago, el vendedor se negará a realizar la compraventa.

2.4. LA DONACION.

"Donación, es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes". Art. 2332 del C.C.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, define el contrato de donación diciendo: "La donación es un contrato por el cual una persona llamada donante, transmite gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes (reservándose sólo los bienes necesarios para subsistir), a otra llamada donatario".⁽²¹⁾

Elementos de existencia de la Donación.

Estos elementos son iguales a los que para todo contrato, consentimiento, objeto.

En este inciso trataremos solamente lo que se refiere al consentimiento por ser una excepción a la regla en materia del consentimiento, y al efecto el Código Civil vigente establece lo siguiente:

"La donación es perfecta, desde que el Donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador". Art. 2340 del C.C.

(21) Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., Pág. 172.

En este artículo se encuentra una derogación a la regla general del perfeccionamiento de contratos entre ausentes;

"La aceptación de las donaciones, se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hiciera en vida del donante". Art. 2346 del C.C.

Esto implica que la aceptación, en materia de donación, debe ser siempre expresa.

"La donación no puede comprender los bienes futuros". Art. 2333 del C.C.

De lo anterior se deduce que en materia de donaciones, siempre serán bienes presentes.

Requisitos de Validez de la Donación.

Los requisitos de Validez de la Donación, son los mismos que para todo contrato, pero los que trataremos en este inciso son la capacidad y la forma por tener una importancia singular.

Capacidad.

Si la donación es una obligación de dar, de manera gratuita al donatario, la propiedad de ciertos bienes presentes, para celebrar el contrato de

donación, se requiere en primer lugar, la capacidad general, o sea, ser hábil para contratar, tal y como lo dispone el artículo 1798 del Código Civil.

Y además la capacidad de poder disponer gratuitamente de los bienes que serán materia de la donación.

Por lo que respecta a las personas que pueden adquirir por donación, nuestro Código Civil establece:

"Los no nacidos pueden adquirir por donación, con tal de que hayan estado concebidos al tiempo en que aquélla se hizo y sean viables, conforme a lo dispuesto en el artículo 337". Art. 2357 del C.C.

"Para los efectos legales, sólo se reputa, nacido el feto que desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro hora o es presentado vivo al Registro Civil. Faltando algunas de estas circunstancias, nunca ni nadie, podrá entablar demanda sobre la paternidad". Art. 337 del C.C.

De tal manera que para recibir la donación, sólo se requiere la capacidad de goce, y aún por personas no nacidas, a éstas las representarán sus padres en el ejercicio de la Patria Potestad.

"Las donaciones hechas simulando otro contrato a personas que conforme a la Ley no pueden recibirlas, son nulas, ya se hagan de un modo directo, ya por interpósita persona". Art. 2358 del C.C.

La Forma.

Al respecto el Código Civil establece:

"La donación puede hacerse verbalmente o por escrito". Art. 2341 del C.C.

"No puede hacerse donación verbal más que de bienes muebles". Art. 2342 del C.C.

De lo anterior, se deduce que las donaciones de bienes inmuebles, sólo podrán hacerse para su validez, en forma escrita.

Efectos que produce la Donación.

Si se toma en cuenta que la donación es unilateral, en virtud de que sólo produce obligaciones de dar a cargo del donante, esto no implica que el donatario no tenga obligación alguna que cumplir, ya que la donación es revocable, pero las obligaciones del que acepta la donación serán obligaciones extrapatrimoniales, o sea, más que nada morales.

"La donación puede ser revocada por ingratitud: I.- Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante, o de los ascendientes, descendientes o cónyuge de éste; II.- Si el donatario rehusa socorrer según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza". Art. 2370 del C.C.

"Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante, cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337". Art. 2359 del C.C.

De los preceptos antes relacionados, se deduce que las donaciones son revocables, por ingratitud por parte del donatario, y cuando le hayan sobrevenido hijos después de haberlas hecho.

2.5. LA PERMUTA.

Este contrato es contemplado en el Código Civil vigente en sus artículos muy brevemente, en virtud de que las disposiciones que regulan el contrato de compraventa, son aplicables casi en su totalidad al contrato de Permuta, con excepción al precio. Al efecto, el Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece:

"La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250". Art. 2327 del C.C.

"Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato es de Permuta". Art. 2250 del C.C.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, establece y define al Contrato de Permuta: "La permuta es ese contrato, por virtud del cual, cada una de las partes transmite a otra la propiedad de una cosa a cambio de la que a su vez recibe en propiedad".⁽²²⁾

(22) Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., Pág. 165.

Consideramos, que tomando en cuenta la definición del contrato de permuta, ésta supone dos operaciones, o sea es mixta, una compraventa en lo que respecta al numerario, y permuta por lo que se refiere al cambio de una cosa por otra, esto en cuanto se refiere al precio.

La permuta ha tenido siempre una importancia más que jurídica económica, ha sido el antecedente inmediato de la compraventa, la forma más natural y normal de realizar el fenómeno de cambio, o de transmisión de la propiedad, antes de que apareciera la moneda.

Consideramos también que la Permuta, es en cuanto a los sujetos, el único contrato en el que intervienen dos vendedores y dos compradores, o sea cada uno de los sujetos con doble calidad de enajenante y adquirente.

2.6. LA DACION EN PAGO.

Hablar de la Dación en Pago, es hablar de las obligaciones y formas de extinguirlas, y al efecto, la doctrina y el Código Civil vigente para el Distrito Federal establecen:

Concepto de Obligación en sentido amplio y en sentido estricto.

Para el maestro ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, la obligación en sentido amplio es: "La necesidad jurídica de cumplir una prestación de carácter patrimonial (pecuniario o moral), en favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir ó en favor de un sujeto que ya existe". (23)

Obligación en sentido estricto "Es la necesidad jurídica de conservar en aptitud de cumplir voluntariamente una prestación de carácter Patrimonial (pecuniaria o moral), en favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir". (24)

(23) Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las obligaciones, quinta edición, Editorial Cajiga, Pág. 28.

(24) *Ibidem*.

En la doctrina la Dación en Pago, es una forma de extinguir las obligaciones, pero nuestra Legislación Civil, no la tomó como tal, sino como una simple forma de pago.

Para el maestro ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, la Dación en Pago, es "Un convenio en virtud del cual un acreedor acepta recibir de su deudor por pago de su crédito, un objeto diverso del que le debe". ⁽²⁸⁾

"El acreedor de cosa cierta, no puede ser obligado a recibir otra, aún cuando sea de mayor valor". Art. 2012 del C.C.

"La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida". Art. 2095 del C.C.

Elementos de la Dación en Pago.

- a) La existencia de un Derecho de Crédito.
- b) Ofrecimiento del Deudor, de cumplir su obligación con objeto diferente al debido.
- c) Aceptación del acreedor de ese cambio de objeto.
- d) Que el objeto que se entrega a cambio, sea dado en pago.

(28) Gutiérrez y González, Ernesto, Ob. Cit., Pág. 895.

Independientemente que en la doctrina se considere a la Dación en Pago como una forma de extinguir las obligaciones. Lo que sí es cierto, es que a través de este convenio se extingue la obligación de crédito, y será una forma distinta y muy peculiar de transmitir una propiedad, independientemente de la naturaleza que dio origen al cumplimiento de la obligación original.

La Dación en Pago es pues, una simple forma de pago, ya que en virtud de un convenio entre acreedor y deudor, el acreedor consciente o da su consentimiento al deudor para que éste cumpla la obligación original convenida, con un objeto diverso al debido sin que ello implique la creación de una nueva obligación.

2.7. LA SUCESION TESTAMENTARIA.

En este capítulo trataremos de hablar de la sucesión testamentaria hecha ante Notario (testamentario), o por medio o con la intervención de los jueces (judicial), hablaremos también de la sucesión testamentaria (sin testamento) o bien legítima, y al efecto el Código Civil para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

Pero para poder entender estas dos modalidades de heredar o suceder a una persona, es indispensable hablar primero de las sucesiones en términos generales, al respecto el Código Civil establece y en su artículo, define la herencia:

"Herencia es la sucesión en todos los bienes del Difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muertes". Art. 1281 del C.C.

"La herencia se defiere por la voluntad del testador o por disposición de la Ley. La primera se llama testamentaria, y la segunda legítima". Art. 1282 del C.C.

"El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuantía de los bienes que hereda". Art. 1284 del C.C.

"El legatario adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador, sin perjuicio de su responsabilidad subsidiaria con los herederos". Art. 1285 del C.C.

"El heredero o legatario no puede enajenar su parte en la herencia sino después de la muerte de aquél a quien hereda". Art. 1291 del C.C.

"El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de Notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho al tanto; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas por el sólo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula". Art. 1292 del C.C.

De lo expuesto en el artículo anterior, se establece que la herencia implica:

- a) La disposición de todos los bienes, derechos y obligaciones del difunto.
- b) Podrá ser a título Universal y a título Particular, en herederos o legatarios.

Hablar de Sucesión Testamentaria, lógicamente implica hablar de la existencia de un testamento previo como se estableció en el artículo 1282 del C.C., implica también que existió un acto personalísimo por medio del cual una persona dispuso libremente de sus bienes o de sus derechos para que éstos fueran aprovechados por las personas que él libremente dispuso, para después de su muerte. En este Capítulo trataremos antes brevemente el testamento, en virtud de no ser materia central de este trabajo.

2.8. EL TESTAMENTO.

"Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte". Art. 1295 del C.C.

"No pueden testar en el mismo acto dos o más personas, ya en provecho recíproco, ya en favor de un tercero". Art. 1296 del C.C.

El elemento fundamental del testamento, es sin duda un acto postmorte, esto es, que sólo surtirá efecto después de la muerte del testador; pero además es:

- a) Acto personalísimo.- Sólo puede ser hecho por la persona que va a testar.
- b) Un acto revocable.- Puede revocarse en cualquier momento y el testador podrá hacer testamento cuantas veces crea necesario.
- c) Un acto libre.- No puede testar una persona que se encuentre condicionada, y libre en el sentido de la manifestación de la voluntad bajo la pena de ser nulo dicho testamento.
- d) Hecho en un sólo acto, que no se sufrirá interrupción en el testamento.

DE LA CAPACIDAD PARA TESTAR.

"Pueden testar todos aquellos a quienes la Ley no prohíbe expresamente el ejercicio de ese derecho". Art. 1305 del C.C.

"Están incapacitados para testar: I.- Los menores que no han cumplido dieciséis años de edad, ya sean hombres o mujeres; II.- Los que habitual o accidentalmente, no disfrutan de su cabal juicio". Art. 1306 del C.C.

En cuanto a lo que se refiere la capacidad para poder otorgar un testamento como se establece en el artículo anterior, existe una particularidad muy importante, en virtud de que la Ley no exige la mayoría de edad, solamente ser mayor de 16 años.

De la Forma de los Testamentos.

"El testamento, en cuanto a su forma, es ordinario o especial". Art. 1499 del C.C.

ORDINARIO.- "El ordinario puede ser: I.- Público Abierto; II.- Público Cerrado; III.- Público Simplificado; y IV.- Ológrafo". Art. 1500 del C.C.

ESPECIAL.- "El especial puede ser: I.- Privado; II.- Militar; III.- Marítimo; y IV.- Hecho en País extranjero". Art. 1501 del C.C.

De la clasificación de los testamentos contenidos en los artículos anteriores, consideramos que únicamente trataremos al Testamento Público Abierto, por ser de práctica diaria del Notario Público, el otorgar testamentos y quizá el único de los actos notariales más importante, por su trascendencia jurídica, y por su tradicional forma de otorgarlo.

EL TESTAMENTO PÚBLICO ABIERTO.

El artículo 1511 establece: "Testamento Público Abierto, es el que se otorga ante Notario, de conformidad con las disposiciones de este Capítulo.

"El testador expresará de un modo claro y terminante su voluntad al Notario. El Notario redactará por escrito las cláusulas del testamento, sujetándose estrictamente a la voluntad del testador y las leerá en voz alta para que éste manifieste si está conforme. Si lo estuviere, firmarán la escritura el testador, el Notario, y en su caso los testigos y el intérprete, asentándose el lugar, año, mes, día y hora en que se hubiere sido otorgado". Art. 1512 del C.C.

En los dos artículos anteriores, se estableció lo que es el testamento y algunas de las formalidades que deberán observarse al firmarlo, tanto el testador como los testigos.

La Ley también prevé los casos en que los testadores no pueden escribir, sean sordos, mudos, ciegos, o no sepan el idioma, los artículos subsecuentes, consideramos no tratarlos en este capítulo, en virtud de no ser

tema central de esta tesis, sino únicamente el hecho que la muerte del testador provoca, o sea la sucesión.

2.9. EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F.

A) SUCESION TESTAMENTARIA NOTARIAL.

El Código de Procedimientos Civiles, dentro del título consagrado a los juicios sucesorios, tiene un capítulo especial denominado de la tramitación por Notarios.

Al respecto, en sus artículos, nos encontramos lo siguiente:

TRAMITACION POR NOTARIO PUBLICO.

"Cuando todos los herederos fueren mayores de edad y hubieren sido instituidos en un testamento público, la testamentaria podrá ser extrajudicial, con la intervención de un Notario, mientras no hubiere controversia alguna; con arreglo a lo que se establece en los artículos siguientes": Art. 872 del C.P.C

"El albacea, si lo hubiere, y los herederos exhibiendo la partida de defunción del autor de la herencia y un testimonio del testamento, se presentarán ante un Notario para hacer constar que aceptan la herencia, se reconocen sus derechos hereditarios y que el albacea va a proceder a formar el inventario de los bienes de la herencia".

"El Notario dará a conocer estas declaraciones por medio de dos publicaciones, que se harán de diez en diez días en un periódico de los de mayor circulación en la República". Art. 873 del C.P.C.

"Practicado el inventario por el albacea y estando conforme con él todos los herederos, lo presentarán al Notario para que lo protocolice". Art. 874. del C.P.C.

"Formado por el albacea con la aprobación de los herederos el proyecto de partición de la herencia, lo exhibirán al Notario, quien efectuará su protocolización.

Siempre que haya oposición de algún aspirante a la herencia o de cualquier acreedor, el Notario suspenderá su intervención". Art. 875 del C.P.C.

"Cuando todos los herederos fueren mayores de edad y hubieren sido reconocidos judicialmente con tal carácter en un intestado, éste podrá seguirse tramitando con la intervención de un Notario, de acuerdo con lo que se establece en este Capítulo". Art. 876 del C.P.C.

Este último artículo prevé la posibilidad de que se continúe la tramitación de un juicio sucesorio intestamentario en una Notaría, una vez que un Juez dicte el auto en que se declare herederos y éstos sean mayores de edad.

Expuesto lo anterior consideramos que la razón de ser, de la tramitación ante Notario de la sucesión, se debe a que se trata de un acto jurídico y las partes pueden sujetarse a la forma del lugar donde pasen. Pues se trata simplemente de la formalización notarial de declaraciones y convenios.

Por último el artículo 80, segundo párrafo de la Ley del Notariado del Distrito Federal, establece la delegación a los Notarios y Jueces a solicitar los oficios respectivos, a fin de verificar la existencia de un testamento posterior al que es objeto de sucesión, esto se hará antes de realizar las publicaciones correspondientes: Art. 80 "." Los jueces y los Notarios, ante quienes se tramite una sucesión, recabarán informes del Archivo General de Notarías y Archivo Judicial del Distrito Federal, acerca de si éstos tienen registrados testamentos otorgados por la persona de cuya sucesión se trate y, en su caso. Al expedir los informes indicados de los citados archivos, mencionará en ellos a qué personas han proporcionado los mismos informes, con anterioridad.

Posteriormente el Notario en intrament o por separado realizará:

- a) El reconocimiento de la validez del testamento y aceptación de herencia y del cargo de albacea.
- b) La protocolización de inventario y avalúos y adjudicación de bienes.

B) SUCESION TESTAMENTARIA JUDICIAL.

Por lo que se refiere al juicio sucesorio testamentario hecho ante el Juez, el Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente:

AUTO DE RADICACION.

"El que promueva el juicio de testamentaria, debe presentar el testamento del difunto. El juez sin más trámite lo tendrá por radicado y en el mismo auto convocará a los interesados a una junta para que si hubiere albacea NOMBRADO EN EL TESTAMENTO, se les dé a conocer y si no lo hubiere, procedan a elegirlo con arreglo a lo prescrito en los artículos 1682, 1683, 1684, 1688 del Código Civil". Art. 790 del C.P.C.

La junta a que se refiere el artículo antes citado, se llevará a cabo a los 8 días si la mayoría de los herederos residen en el lugar del juicio, si no, se hará por cédula o correo certificado, si no se reconoce el domicilio de los herederos, su llamamiento se hará por edictos, estando ausentes y conocido su domicilio, se hará por exhortos, si su domicilio lo tienen fuera del Distrito Federal.

En caso de que hubiere menores o incapacitados con tutor, citarán a éstos, o en su caso será nombrado.

REPRESENTACION DEL MINISTERIO PUBLICO.

Se citará también al Ministerio Público para que represente a los herederos cuyo paradero se ignore y a los que habiendo sido citados no se presentaren y mientras se presenten. Luego que se presenten los herederos ausentes, cesará la representación del Ministerio Público. Art. 795 del C.P.C.".

INTERVENCION DEL TUTOR ESPECIAL.

Si el tutor o cualquier representante legítimo de algún heredero menor o incapacitado tiene interés en la herencia, le proveerá el Juez, con arreglo a derecho de un tutor especial para el juicio o hará que le nombre si tuviere edad para ello. La intervención del tutor especial se limitará sólo a aquello en que el propietario o representante legítimo tenga incompatibilidad. Art. 796 del C.P.C.".

RECONOCIMIENTO DE HEREDEROS.

"Si el testamento no es impugnado, ni se objeta la capacidad de los interesados, el Juez en la misma junta reconocerá como herederos a los que estén nombrados en las porciones que les correspondan.

Si se impugnare la validez del testamento o la capacidad legal de algún heredero, se substanciará el juicio ordinario correspondiente con el

albacea o el heredero respectivamente, sin que por ello se suspenda otra cosa que la adjudicación de los bienes en la partición. Art. 797 del C.P.C."

C) SUCESION INTESTAMENTARIA.

Antes de hablar de la sucesión intestamentaria consideramos pertinente hablar brevemente del procedimiento necesario, al respecto el Código de Procedimientos Civiles vigentes, establece lo siguiente:

PROCEDIMIENTO SUCESORIO.

"En todo juicio sucesorio se formarán cuatro secciones compuestas de los cuadernos necesarios. Deben iniciarse las secciones simultáneamente, cuando no hubiere impedimento de hecho. Art. 784 del C.P.C."

PRIMERA SECCION.

"La primera sección se llamará de sucesión y contendrá en sus respectivos casos:

I.- El Testamento o testimonio de protocolización o la denuncia del intestado; II.- Las citaciones a los herederos y la convocación a los que se crean con derecho a la herencia; III.- Lo relativo al nombramiento y remoción de albacea e interventores, y al reconocimiento de derechos hereditarios; IV.- Los incidentes que se promuevan sobre el nombramiento o remoción de tutores;

V.- Las resoluciones que se pronuncien sobre la validez del testamento, la capacidad legal para heredar y preferencia de derechos”.

SEGUNDA SECCION.

“La sección segunda se llamará de inventarios y contendrá: I.- El inventario provisional del interventor; II.- El inventario y avalúo que forme el albacea; III.- Los incidentes que se promuevan; IV.- La resolución sobre el inventario y avalúo. Art. 786 del C.P.C.”.

TERCERA SECCION.

“La tercera sección se llamará de administración y contendrá:

I.- Todo lo relativo a la administración; II.- Las cuentas, su glosa y calificación; III.- La comprobación de haberse cubierto el impuesto fiscal. Art. 787 del C.P.C.”

CUARTA SECCION.

“La cuarta sección se llamará de Partición y contendrá: I.- El proyecto de distribución provisional de los productos de los bienes hereditarios; II.- El proyecto de partición de los bienes; III.- Los incidentes que se promuevan respecto a los proyectos a que se refieren las fracciones anteriores; IV.- Los

arreglos relativos; V.- Las resoluciones sobre los proyectos mencionados;
VI.- Lo relativo a la aplicación de los bienes. Art. 788 del C.P.C.”

En contraposición a la sucesión testamentaria o por testamento, la intestamentaria será aquella en la que no existe testamento alguno, los herederos o posibles herederos tendrán que acreditar su parentesco con el DECUJUS, para poder obtener de éste, los beneficios que éste posea después de su muerte, o presunción de muerte de un ausente.

DENUNCIA Y JUSTIFICACION DEL PARENTEZCO EN EL INTESTADO.

“Al promoverse un intestado justificará el denunciante el parentesco o lazo si existiese y que lo hubiere unido con el autor de la herencia, en el grado por el que pueda considerarse heredero legítimo.

Debe el denunciante indicar los nombres y domicilios de los parientes en línea recta y del cónyuge supérstite, o a falta de ellos, de los parientes colaterales dentro del cuarto grado. De ser posible se presentarán las partidas del Registro Civil que acrediten la relación. Art. 799 del C.P.C.”

RADICACION DEL INTESTADO.

Una vez identificados los descendientes, se radica la sucesión intestamentaria y se notificarán por cédula o correo certificado, para que éstos nombren el albacea correspondiente y justifiquen su derecho.

INFORMACION TESTIMONIAL.

"Los herederos ab-intestato que sean descendientes del finado, podrán obtener la declaración de su derecho, justificando, con los correspondientes documentos o con la prueba que sea legalmente posible, su parentesco con el mismo, con información testimonial que acredite que ellos o los que designen son los únicos herederos. Art. 801 del C.P.C."

Dicha información se hará con citación del Ministerio Público, quien dentro de los tres días siguientes formulará su Pedimento.

AUTO DECLARATORIO DE HEREDEROS.

"Practicadas las diligencias antes dichas, haya o no Pedimento del Ministerio Público, el Juez, sin más trámites dictará un auto haciendo la declaración de herederos ab-intestato, si la estimare procedente o denegándola con reserva de su derecho a los que la hayan pretendido para el juicio ordinario. Este auto será apelable en el efecto devolutivo. Art. 803 del C.P.C."

El mismo procedimiento se empleará en la declaración de herederos cuando lo soliciten ascendientes o el cónyuge supérstite.

Hecha la declaración de herederos, el Juez en el mismo auto, citará para que nombren ALBACEA, quien tendrá el carácter de definitivo. Si ninguno de los parientes hubiere sido declarado heredero, continuará como albacea judicial el interventor.

Si la declaración de herederos la solicitan parientes colaterales dentro del cuarto grado, el Juez fijará avisos en los sitios públicos para que comparezcan a reclamar su mejor derecho dentro de cuarenta días, el Juez hará dos publicaciones de diez en diez días, en un diario, si el valor de los bienes fuere mayor de cinco mil pesos.

Habiendo transcurrido el término de los edictos, y si nadie se presenta trayendo los autos, el Juez hará la declaración de herederos. Los que comparezcan a consecuencia de dicho llamamiento, deberá expresar por escrito el grado de parentesco que los une con el autor de la herencia.

Hecha la declaración de herederos, se procederá a la elección del albacea. Hecha la declaración de herederos de un intestado, surte el efecto de tener por legítimo poseedor de los bienes, derechos y acciones del difunto, a la persona en cuyo favor se hizo. Hecha la declaración de herederos, se entregarán al albacea los papeles, libros y los bienes sucesorios, debiendo rendir cuentas al interventor.

HEREDARA LA BENEFICIENCIA PUBLICA.

"Si no se hubiere presentado ningún aspirante a la herencia antes o después de los edictos o no fuere reconocido con derechos a ella ninguno de los parientes, se tendrá como heredero a la Beneficiencia Pública. Art. 815 del C.P.C."

D) LA PRESCRIPCIÓN.

La prescripción es un medio de adquirir bienes y de liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Antes de analizar los preceptos que regulan esta forma de enajenación, es importante señalar lo que para el efecto disponible el artículo veintisiete constitucional.

PROPIEDAD ORIGINARIA.

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación, la que ha tenido y tiene la obligación de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Art. 27 Constitucional.

Del artículo anterior podemos decir que: originalmente, los inmuebles son propiedad de la Nación y ésta transmite la propiedad a terceros; de tal suerte que lo que no ha sido transmitido por la Nación, le pertenece a ésta y por tanto, si un bien no está inscrito a nombre de la persona en el Registro Público de la Propiedad, debe entenderse que ese inmueble es propiedad de la Nación.

Nuestra Legislación Procesal, al respecto de la prescripción, enuncia en su articulado, lo siguiente:

DEFINICION.

"Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley". Art. 1135 del C.C.

Cuando los bienes se adquieren en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva. En este capítulo trataremos únicamente la prescripción positiva, en virtud de que la negativa, sólo se refiere a la liberación de obligaciones.

Sólo se puede adquirir por Prescripción los bienes que estén en el comercio, y podrán hacerlo todas las personas capaces para adquirir por cualquier título.

REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA.

"La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública". Art. 1151 del C.C.

Los inmuebles prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; cuando hayan sido objeto de una inscripción de posesión. En diez años cuando se poseen de mala fe en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado anteriormente, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el

poseedor de finca rústica no ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

DECLARACION DE PRESCRIPCION.

"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad". Art. 1156 del C.C.

INSCRIPCION DE LA SENTENCIA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

"La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor". Art. 1157 del C.C.

De lo enunciado en este inciso, y en relación a la prescripción positiva de bienes inmuebles, encontramos que la característica principal, será el sólo transcurso del tiempo para que una persona adquiera un bien inmueble, la Ley establece también que la sentencia dictada por el juez e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, servirá como título para acreditar la propiedad prescrita en favor de dicha persona.

Además nuestra Legislación Civil también contempla la posibilidad de adquirir por prescripción cuando el bien inmueble se ha poseído de mala fe.

E) LA ADJUDICACION.

La palabra adjudicación significa declarar que una cosa pertenece a una persona, ésta declaración tendrá que ser hecha por resolución judicial. Sin duda que la adjudicación será otra forma de enajenación de bienes:

GUILLERMO CABANELLAS, dice: "Adjudicación. Declaración de que algo concreto pertenece a una persona. La entrega o aplicación que, en herencia y particiones, o en públicas subastas, suele hacerse de una cosa mueble, en favor de alguno, con autorización del Juez".⁽²⁶⁾

La adjudicación es un modo de adquirir la propiedad. Puede ser en pago, cuando a favor de un acreedor se aplican mediante sentencia judicial bienes muebles o inmuebles de su deudor.

Puede ser también mediante adjudicación de bienes por herencia, cuando el Decujus deja un testamento en favor de determinadas personas, ésto a su vez será judicial o extrajudicial, llamada también sucesión testamentaria o intestamentaria o legítima cuando el Decujus no deja testamento alguno, la Ley es bien clara por lo que se refiere a las personas que pueden suceder al difunto.

(26) Cabanellas, Guillermo, "Diccionario de Derecho Civil". Tomo I, 7a. Edición, Editorial Helietta S.R.L. República de Buenos Aires, Argentina. 1983, Página 46.

Tomando en cuenta que nuestro trabajo es primordialmente el derecho notarial, trataremos únicamente la sucesión testamentaria y la intestamentaria, además porque estas dos formas de adjudicación de bienes constituye la práctica diaria del Notario Público.

La adjudicación de Bienes, a través de la sucesión testamentaria e intestamentaria: En este mismo capítulo e incisos anteriores quedó establecido el procedimiento sucesorio e intestamentario o ilegítimo. En seguida trataremos brevemente el procedimiento Notarial en cuanto a lo que se refiere a la adjudicación de bienes en ambos procedimientos.

La sucesión testamentaria ante Notario o extrajudicial, es más breve en virtud de que en la mayoría de los casos, él mismo fue quien procedió a la elaboración del testimonio público abierto.

Una vez que la persona que otorgó el Testamento Público Abierto, ha fallecido, el albacea ocurre ante Notario, para que éste teniendo a la vista el primer testimonio del mismo, junto con el acta de defunción (siempre que los herederos sean mayores de edad y no haya controversia alguna) proceda a solicitar los informes correspondientes al Archivo Judicial, Archivo de Notarías y Registro Público, con el fin de verificar si el testador dejó disposición testamentaria alguna posterior al que el Notario tiene a la vista, en virtud de que el último testamento otorgado será el válido, salvo lo que expresamente haya dispuesto el testador.

Teniendo el Notario Público los elementos necesarios, como son el testamento, el acta de defunción del testador, los informes correspondientes, siempre y cuando los herederos instituidos en el testamento sean mayores de edad y no exista controversia alguna, el Notario procederá a la elaboración de la escritura correspondiente, en la que se declarará y que contendrá el reconocimiento de la validez del testamento, aceptación de herencia y cargo de la albacea, que otorgarán los herederos instituidos en el testamento y el albacea, éste último se comprometerá a practicar el inventario y avalúo de los bienes de la herencia.

El Notario dará a conocer las declaraciones hechas en la escritura, por medio de dos publicaciones, que se harán de diez en diez días en un periódico de los de mayor circulación en la República.

Practicando el inventario y avalúo por el albacea y estando conformes con él todos los herederos, lo presentarán al Notario para que lo protocolice, y una vez protocolizados, adjudicará los bienes a los herederos instituidos.

Por lo que se refiere a la sucesión testamentaria judicial, ésta se llevará antes las autoridades judiciales correspondientes, en virtud de que no obstante existe testamento, los herederos son menores de edad o existe controversia o así lo quieran los herederos en este tipo de sucesión, el Notario Público únicamente protocoliza el inventario y avalúo hecho por el albacea y

aceptado por los herederos, procede a adjudicar los bienes, y todo el trámite previo correrá a cargo del juez.

La característica fundamental de que la sucesión y consecuente adjudicación de bienes de la sucesión testamentaria ante Notario y Judicial, consiste en que no obstante en las dos existe testamento, en la que se realiza ante Notario, los herederos tendrán que ser mayores de edad y no tendrá que existir controversia, faltando uno de los dos requisitos, se tramitará ante el juez y será judicial.

En la sucesión intestamentaria o legítima, como su nombre lo dice, implica la no existencia de testamento alguno en cualquiera de sus modalidades, en este tipo de sucesiones el juez tendrá que nombrar herederos de acuerdo a lo que la Ley disponga, y como sabemos los parientes por afinidad nunca serán llamados a la herencia legítima.

Cuando alguna persona fallece, sin haber dejado disposición testamentaria alguna, o el que se otorgó es nulo o perdió su validez, o no dispuso de todos sus bienes, o cuando no se cumpla la condición impuesta al heredero, o éste muere antes que el testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar y no se nombró sustituto, es cuando se abre la sucesión legítima o intestamentaria.

El Juez, atendiendo a los elementos antes mencionados y la partida de defunción correspondiente, formulará las cuatro secciones y sus cuadernos correspondientes, hasta la adjudicación de los bienes de la sucesión.

Terminando el trámite sucesorio ante el Juez correspondiente, se nombrará a un Notario Público para que protocolice el trámite sucesorio, el inventario y avalúo correspondiente de los bienes del autor de la sucesión y por consiguiente se los adjudique a los herederos.

CAPITULO III

3. EL PROCEDIMIENTO BASICO NOTARIAL EN LAS ENAJENACIONES INMOBILIARIAS.

3.1. INTERPRETACION DE LA VOLUNTAD.

Interpretar la voluntad de las partes, es sin duda un papel muy importante del Notario Público, en virtud de ser esa voluntad de las partes, es sin duda un papel muy importante del Notario Público, en virtud de ser esa voluntad el principio de la función del Notario, no es simplemente el hacer un Instrumento más, sino que el instrumento, sea el adecuado de acuerdo a las exigencias y necesidades de su cliente, porque como dijimos en un principio, la voluntad que los clientes llevan a la Notaría o plantean al fedatario público, es una voluntad que, en la mayoría de los casos, no está moldeada, o éstos no alcanzan a comprender las consecuencias jurídicas que ésta pueda tener, y es aquí, donde el Notario Público, con su experiencia jurídica, orientará o moldeará la voluntad que en un principio sus clientes le manifestaron, haciendo un instrumento Público de acuerdo con las exigencias, necesidades y conveniencias, para que dicho instrumento produzca las consecuencias, económicas y jurídicas que en realidad esa voluntad primitiva o inicial se le planteó.

Desde épocas remotas, encontramos un principio de derecho aceptado por la tradición jurídica de todos los pueblos y en todas las épocas, y que todavía tienen vigencia y nos atrevemos a afirmar que siempre la tendrá, este principio es que: todo lo convenido y pactado voluntariamente, tendrá que ser cumplido. En efecto, si una persona voluntariamente conviene algo con otra, lo hace precisamente para cumplir lo que convino. Esto no implica que el Notario Público tendrá que realizar o transformar en instrumento Público todo lo que las partes convinieron, pero como dijimos, tendrá que moldear dicha voluntad para realizar el instrumento adecuado, en virtud de que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, de los convenios y de los acuerdos entre los que en ellos intervinieron.

Lo anterior no implica que las partes puedan contratar todo aquello que se les ocurra, ni el Notario hacer todo lo que pidan; vivimos en un régimen de Derecho y en estas condiciones, el Derecho, es lo que marca los límites dentro de los cuales se puede desenvolver el hombre con libertad y con libre voluntad, para que éstas puedan existir.

Pero para realizar todo lo dicho, el Notario tiene, en primer término, que conocer cuál es exactamente la voluntad de quienes recurren a él, para poderles dar un consejo no solamente útil, sino eficaz. Esta tarea, a primera vista tan sencilla, no lo es en la práctica, pues frecuentemente, los que ocurren al Notario, no pueden precisar qué es lo que realmente quieren en muchas ocasiones, por ignorancia no sólo de los aspectos jurídicos, sino de conceptos

fundamentales de la vida social. Pero sólo cuando el Notario ha podido conocer la voluntad de los contratantes, está en condiciones de darle a esa voluntad la forma jurídica que la haga eficaz para que ellos alcancen las finalidades que persiguen. Lo anterior pone de manifiesto que el Notario tendrá que reunir determinadas cualidades. Una apasionada fidelidad a la verdad que debe caracterizarlo, para no traicionar la voluntad de quienes en él confían. Debe ser un profesional del derecho, no sólo por los conocimientos que de esta disciplina tenga, sino por su permanente inquietud e interés de mantenerse informado de todos los avances del Derecho, y a la vez ser promotor de modificaciones jurídicas y creador de nuevos conceptos, deberá ser un hombre en el cabal sentido de la palabra, es decir, plenamente conocedor del derecho, como decía ULPIANO. "El conocimiento de las cosas divinas y humanas, la ciencia de lo justo y de lo injusto".

3.2. LEGITIMACION.

La legitimación, es otra de las funciones primordiales del Notario Público, porque independientemente de que los otorgantes de un contrato determinado, estén plenamente convencidos de qué acto quieren realizar y hayan ratificado y manifestado su voluntad en el documento público, él tendrá que verificar, analizar y estudiar los documentos antecedentes, base de la escritura, y la capacidad de las partes, para que pueda redactar la escritura y crear un instrumento.

Para LUIS CARRAL Y DE TERESA, legitimación es: "Justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que les concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos, a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba". (27)

GUILLERMO CABANELLAS, dice: "legitimación, acción o efecto de legitimar, justificación o probanza de la verdad o de la legitimidad de una cosa.- Legitimar, probar, justificar conforme a la Ley o derecho". (28)

(27) Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, S.A. México, 1981. 6a Edición, Pág. 251.

(28) Guillermo Cabanellas, Ob. Cit., Pág. 516 y 517.

La intervención del Notario, asegura que en la relación jurídica objeto del documento, ni en éste en si mismo, habrá algo contra la ley. Esta función no se agota con la abstención de actuar frente a la presunta voluntad de las partes, de no ir en sentido contrario al señalado por la norma. El Notario va más allá y como jurista y perito que es, propone, aconseja, asesora, busca soluciones, que permitan llegar al fin querido por los interesados dentro de las posibilidades admitidas o posibles dentro de la Ley.

Muchas veces son los otorgantes, por ignorancia, los primeros sorprendidos por la negativa del Notario de actuar conforme a sus instrucciones, por ser contrario a la norma, pero de inmediato pueden observar que el Notario hace todo lo posible por buscar soluciones por adecuar sus propósitos a lo que es posible legalmente, y esto constituye uno de los principales efectos de su función de legitimación. No se limita a negarse o dejar de actuar, sino se extiende en la búsqueda técnica de soluciones que generalmente hacen posible realizar aquéllo que se proponen los interesados, adecúa la voluntad de las partes, a la ley.

3.3. VERIFICACION FISCAL.

La verificación fiscal, es una forma de legitimación que el Notario tiene obligación de revisar antes de la redacción de la escritura Pública, porque independientemente de que se haya cerciorado de que el antecedente esté completo en todos sus aspectos legales y prácticos e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de que los intervinientes hayan comparecido en la escritura que le sirve como antecedente para redactar el nuevo instrumento, con la debida capacidad y representación, tendrá además la obligación de verificar que en esa escritura se hayan cumplido con las obligaciones fiscales por parte del Notario autorizante conforme a la ley, en el momento en que dicho instrumento fue autorizado, y en caso de no hacerlo, caerá en responsabilidad solidaria con quien no cumplió con la obligación.

3.4. DICTADO DEL INSTRUMENTO.

A) PRACTICA NOTARIAL.

En el dictado del instrumento, el Notario vacía toda su experiencia jurídica, tomando siempre en cuenta y cumpliendo fielmente los requisitos legales que las leyes le señalen y apegándose a las condiciones y voluntad que los otorgantes le manifestaron:

Para el dictado del instrumento Público, la ley del Notariado es muy clara y en seguida analizaremos cada uno de los requisitos contenidos en la ley:

Todo instrumentos Público deberá contener independientemente del estilo de redacción del Notario:

- A) Proemio o encabezado
- B) Antecedentes
- C) Clausulado u obligaciones
- D) Representación y personalidad
- E) Datos generales de los otorgantes
- F) Certificaciones o el 'doy fe' del Notario
- G) Autorizaciones.

Pero antes de hablar de los requisitos que la ley del notariado exige, trataremos lo que en la práctica se observa:

A) Proemio o Encabezado.- El proemio es la introducción de todo instrumento Público, contienen los elementos del acto jurídico como son:

- 1. Lugar del otorgamiento o jurisdicción de actuación del Notario (de la ubicación que tiene la Notaría).**
- 2. La fecha de la escritura o cuando queda pasada al protocolo; de la firma de los comparecientes; la de la autorización preventiva, o cuando la firmaron todos los que en ella intervinieron; la de autorización definitiva o cuando se cumplieron todos los requisitos administrativos y fiscales.**
- 3. Personas que comparecen, sujetos o quienes se ven afectados de alguna forma en su patrimonio; partes o quien ostenta una misma calidad; otorgantes, quien realiza personalmente el acto; concurrentes o quien no tiene obligación en el acto jurídico; testigos u observador del acto sin ninguna obligación y comparecientes, quien solicita la intervención del Notario Público.**

B) Antecedentes o Títulos.- Es el documento o documentos que acreditan que la persona que interviene en el instrumento Público, es el titular del derecho afectado, quien se ostenta como propietaria de un inmueble en los casos de enajenación, este título o antecedente, deberá ser el primer testimonio

inscrito en el Registro Público de la Propiedad, del lugar en donde se encuentre el inmueble objeto de enajenación; y se deberá describir en la siguiente forma:

- 1. Número de escritura.**
- 2. Fecha de escritura.**
- 3. Nombre del Notario.**
- 4. Número del Notario.**
- 5. Jurisdicción de actuación del Notario.**
- 6. Datos de inscripción del primer testimonio del Registro de la Propiedad, donde se encuentre el inmueble**
- 7. Forma de adquisición o contrato por el que adquirió la parte que enajena.**
- 8. Superficie del inmueble.**
- 9. Medidas y colindancias del inmueble, o sea una descripción física y jurídica del título, antecedente de propiedad.**

C) Clausulado u obligaciones de las Partes.- En el clausulado del instrumento Público, se contempla la manifestación de la voluntad de los que comparecen, el objeto del mismo contrato y las obligaciones que estos quisieron o quieren asumir, y se clasifican en:

1. **Esenciales**, a las que se consideran puestas y que forzosamente deben existir, por ejemplo, objeto y precio de la obligación.
2. **Naturales**, a las que en un momento pueden cambiarse por otras, por ejemplo, forma de pago de la contraprestación, posesión física del inmueble, etc.
3. **Accidentales**, a las que se pueden en un momento omitir, por ejemplo, responder por la evicción, gastos e impuestos, etc.
4. **De estilo**, a las que cada Notario pone de acuerdo a su forma de redactar.

D) Representación y Personalidad.- La representación implica, que toda persona ya sea física o moral que pueda contratar u obligarse, puede hacerlo a través de otra, siempre y cuando la ley no requiera la comparecencia personal de ésta. La personalidad se refiere a que esa persona que comparece en lugar o en representación de otra o por su propio derecho, tenga capacidad de goce y ejercicio para obligarse u obligar.

E) Datos Generales de los otorgantes.- Se refiere a que el Notario solicitará o preguntará:

1. El nombre completo con los dos apellidos.

2. El domicilio que incluye: población, número de la casa, nombre de la calle y demás datos para identificarla.
3. Nacionalidad.
4. Su ocupación.
5. Su estado civil, ya sea soltero, casado bajo régimen de sociedad conyugal o separación de bienes.
6. El lugar, el día y el año de su nacimiento.
7. Y el documento con el que se identifica.

F) Certificación o el 'Dov Fe' del Notario.- Hará constar:

1. Que se aseguró de la identidad de los comparecientes, y que, a su juicio tienen capacidad legal.
2. Que les leyó la escritura o que la leyeron por ellos mismo en su caso.
3. Que les explicó el valor y consecuencia legales del contenido de la escritura, cuando así proceda.
4. Que otorgaron la escritura manifestándole al Notario su conformidad mediante su firma, o mediante el que firmó a su ruego, o imprimiendo su huella digital.
5. La fecha o fechas en que se firmó por los que saben hacerlo, o por los que firmaron a su ruego.

6. Y que presencié los hechos que fueron integrantes del acto que autorice, por ejemplo, entrega de dinero, de títulos y otros.

G) Autorizaciones. Después de que todo compareciente en una escritura haya firmado, el Notario autorizará preventivamente, siempre y cuando se hayan cumplido con todos los requisitos legales y no haya impedimento para hacerlo poniendo "ANTE MI" su sello y firma. La autorización definitiva la hará poniendo "AUTORIZO definitivamente esa escritura en el Distrito Federal" consignando en seguida, el día, mes y año, además su sello y firma.

Hasta aquí hemos tratado de explicar lo que en la práctica los Notarios hacen en el dictado de un instrumento Público. En seguida hablaremos de los requisitos que la Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal, exige a los Notarios Públicos en el mismo procedimiento.

3.5. DICTADO DEL INSTRUMENTO.

B) LEY DEL NOTARIADO.

Independientemente del estilo que un Notario utilice en el dictado de un instrumento, siempre tendrá que apegarse a lo que la Ley del Notariado exige, y al respecto la Ley establece:

"El Notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la Notaría.

II.- Indicará la hora en los casos en que la ley, así lo prevenga.

III.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratara de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de Propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes

3.5. Dictado del Instrumento.

B) Ley del Notariado.

Independientemente del estilo que un Notario utilice en el dictado de un instrumento, siempre tendrá que apearse a lo que la Ley del Notariado exige, y al respecto la Ley establece:

"El Notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la Notaría.

II.- Indicará la hora en los casos en que la ley, así lo prevenga.

III.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratara de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de Propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes

VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice, haciendo mención de ello en la escritura;

IX.- Compulsará los documentos de que debe hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, agregará al apéndice;

X.- Cuando se presenten documentos, redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice, el original y su traducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso, por el Notario;

XI.- Al agregar al apéndice cualquier documento, expresará con la letra o en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente;

XII.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión, domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada, incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible;

XIII.- Hará constar bajo su fe:

a) Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio tienen capacidad legal;

b) Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos;

c) Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda;

d) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el Notario de su conformidad, así como mediante su firma o, en su caso, que no la firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;

e) La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas para ello, y por los testigos e intérpretes, si los hubiera; y

f) Los hechos que presencia el Notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros". Art. 62 de la L.N.

"Para asentar las escrituras y actas en los Folios, deberán utilizarse procedimientos de escritura o impresión que sean firmes, y legibles etc."
Art. 48 de la L.N.

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 letra. 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 lo vale y lo que no vale, y se especificará el número de palabras, letras y signos testados, y el de los entrerrenglonados.

Si se quedare algún espacio en blanco, antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta. Se prohíben las enmendaduras o raspaduras". Art. 61 de la L.N.

Las correcciones no salvadas en las escrituras, actas o testimonios, se tendrán por no hechas.

"Para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el Notario exigirá a la parte interesada, el título o títulos respectivos, que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarlo". Art. 79 de la L.N.

3.6. COTEJO DE LA MATRIZ.

Una vez que el Notario ha dictado el instrumento Público, en la forma que lo haya hecho, pero siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos establecidos por la ley del Notariado, procederá a cotejar la matriz o el proyecto del instrumento, esto es, confrontarlo con los originales que tiene en su poder, este cotejo deberá ser tanto jurídico como ortográfico, e inclusive de estilo, cuidando que en el dictado se hayan cumplido con todos los requisitos tanto legales, ortográficos y utilizando su estilo acostumbrado de dictar.

En el cotejo de la Matriz, el Notario cuidará que todo lo vaciado o impreso en el documento, concuerde desde el nombre y apellidos de los comparecientes, título o títulos relacionados, documentos como, acta de matrimonio o régimen matrimonial de los enajenantes, certificados de gravámenes, informe de adeudos de la Tesorería, Avalúo Bancario, boletas prediales, agua y demás contribuciones, que en el clausulado aparezca el objeto y precio, obligaciones diversas, capacidad de los otorgantes. Personalidad de los representados, generales de los que intervienen en el acto, y en general todo lo relacionado, o transcrito en la matriz, para que posteriormente se imprima en el protocolo, y pueda certificar o dar fe de que todo concordó con su original y que cuyos originales tuvo a la vista.

3.7. FIRMA DE LOS INTERVINIENTES, AUTORIZACION PREVENTIVA, DEFINITIVA Y NO PASO DE LA ESCRITURA.

Después de que el Notario ha cumplido con todo lo previsto en los incisos anteriores de este capítulo, o sea desde la interpretación de la voluntad, etc., hasta el cotejo e impresión del instrumento en su protocolo, sigue uno de los pasos más importantes del procedimiento básico que es la lectura previa y firma del instrumento Público por parte de los intervinientes, esto no significa que únicamente se las lea e inmediatamente firmen, sino que les explique los alcances legales que implica dicha firma, las obligaciones que contraen, que los identifique, y en general resolverles cualquier duda o pregunta que llegaren a hacer o tener los intervinientes antes de la firma del instrumento público, y una vez resuelto lo anterior y firmada la escritura, procederá a autorizarla "PREVENTIVAMENTE", y cumplidos todos los requisitos legales para hacerlo, la autorizará "DEFINITIVAMENTE".

"El Notario hará constar la identidad de los comparecientes por cualquiera de los medios siguientes:

I.- Por la certificación que éste haga de que los conoce personalmente.

II.- Con algún documento oficial, tal como tarjeta de identificación, carta de naturalización, licencia de manejo de vehículo u otro documento en el que aparezca la fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate, y

III.- Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez, identificados por el Notario, quien deberá expresarlo así en la escritura. Para que los testigos aseguren la identidad y capacidad de los otorgantes, deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil, para lo cual, el Notario les informará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea licenciado en Derecho. En sustitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital.

“El Notario hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes”. Art. 63 de la L.N.

“Para que el Notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, bastará con que en ellos no observen manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil”. Art. 64 de la L.N.

“Los representantes deberán declarar que sus representados tienen capacidad legal y que la representación que ostenta no les ha sido revocada ni limitada. Estas declaraciones se harán constar en la escritura”. Art. 65 del L.N.

Si alguno de los otorgantes fuere sordo, leerá por sí mismo la escritura; si declarare no saber o no poder leer, designará a otra persona que la lea y dé a conocer el contenido de la escritura.

El Notario hará constar la forma en que los otorgantes impusieron del contenido de la escritura". Art. 66 de la L.N.

"Los comparecientes que no conozcan el idioma castellano, se asistirán de un intérprete nombrado por ellos, los demás tendrán igual derecho. Los intérpretes deberán rendir ante el Notario su protesta formal de cumplir lealmente su cargo". Art. 67 de la L.N.

"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 dio 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.

Inmediatamente después de que haya sido firmada la escritura por todos los otorgantes, y que por los testigos e intérpretes, en su caso, será autorizada preventivamente por el Notario, con la razón "ANTE MI", su firma y su sello.

Cuando la escritura no sea firmada en el mismo acto por todos los comparecientes, siempre que no se deba firmar en un sólo acto por su naturaleza o por disposición legal, el notario irá asentando solamente el "ANTE

MI", con su firma a medida que sea firmada por las partes y cuando todos la hayan firmado, imprimirá además su sello, con todo lo cual quedará autorizado preventivamente". Art. 68 de la L.N.

"El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla.

La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y sello del Notario, y las demás menciones que prescriban otras Leyes.

Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el Notario podrá hacerlo de inmediato sin necesidad de autorización preventiva". Art. 69 de la L.N.

"Si los que aparecen como otorgantes, sus testigos o intérpretes no se presentan a firmar la escritura dentro de los treinta días naturales siguientes al día en que extendió ésta en el protocolo, el instrumento quedará sin efecto y el Notario le podrá al pie la razón de "NO PASO", y su firma". Art. 72 de la L.N.

El otorgante que declare falsamente en una escritura, incurrirá en la pena a que se refiere la fracción primera del artículo doscientos cuarenta y siete del Código Penal". Art. 81 de la L.N.

3.8. “CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES JURIDICO ADMINISTRATIVAS”.

El Notario, previa a la firma de los comparecientes, deberá cumplir con ciertos requisitos o documentos que al efecto algunas leyes le requieren, como por ejemplo:

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

3.81. Boletas de Impuesto Predial.

“Están obligadas al pago del Impuesto Predial establecido en este Capítulo las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y de las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca el propietario o el derecho de propiedad sea controvertible. Es obligación de los contribuyentes determinar y declarar el valor catastral de los inmuebles y el monto del impuesto predial a su cargo ...” Art. 17 de la L.H.D.F.

Por lo que se refiere a la boleta del impuesto predial, es muy importante que se tenga a la vista el número de cuenta, porque a ese número de cuenta predial será pagado el impuesto de adquisición de Bienes Inmuebles, que más adelante trataremos.

3.8.2. Boletas de Derechos por servicio de Agua.

"Están obligados al pago de los derechos por el suministro, uso y aprovechamiento del agua que provea el Departamento del Distrito Federal, los propietarios o poseedores por cualquier título de los inmuebles en que se encuentren instaladas tomas de agua . . ." Art. 126 de la L.H.D.F."

3.8.3. Valor Catastral.

"La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

I.- A través de la determinación de valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellos, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada . . . Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios . . ." Art. 18 de la L.H.D.F.

3.8.4. Aviso relativo a la declaración de pago de Contribuciones Relacionadas con Bienes Inmuebles.

"Los contribuyentes al realizar ante notarios, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fe pública, actos o

contratos mediante los cuales se adquiera o transmita la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos, deberán presentar a las autoridades fiscales por conducto de los referidos fedatarios, un aviso en que se relacionen las declaraciones y comprobantes de pago relativos a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, con excepción del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, respecto del bien de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años, contadas a partir de la fecha en que se autoricen las escrituras correspondientes.

Previamente a la autorización de las escrituras públicas o demás documentos que autoricen los fedatarios a que se refiere el párrafo anterior, deberán incluir en los documentos en los que se hagan constar los actos o contratos indicados en el citado párrafo, una cláusula especial en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago que respecto del inmueble de que se trate se hayan presentado.

Por lo tanto, no deberán autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar la cláusula especial a que se refiere el párrafo anterior.

Tratándose de acuerdos que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales judiciales o administrativos o bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados fedatarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la cláusula especial a que se refiere este artículo.

El aviso a que se refiere este artículo deberá presentarse a las autoridades fiscales, en el caso de actos por los que deba pagarse el impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles en el momento en que se pague dicha contribución, y en los demás casos, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se autorice la escritura pública o documento respectivo". Art. 5o. de la L.H.O.F.

3.8.5. Avalúo para efectos fiscales.

"Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, deberán ser practicados por las personas morales que cuenten con autorización y por los peritos valuadores registrados, en los términos del Artículo 14 de esta Ley, ajustándose a los procedimientos y lineamientos técnicos y a los manuales de valuación técnicos emitidos por la autoridad fiscal. En caso contrario, dichas personas morales autorizadas y peritos registrados se harán acreedores a la suspensión o cancelación definitiva de la autorización o registro y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieren incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal". Art. 27 de la L.H.D.F.

". . . Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos que sirvan de base para la determinación del impuesto a que se refiere este capítulo,

se encuentren vigentes y se hayan practicado por personas morales autorizadas y peritos registrados, cuya autorización o registro no se encuentre cancelada o suspendida, ya que en caso contrario se estará a lo dispuesto en esta Ley".
Art. 30 de la L.H.D.F.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

3.8.6. Certificado de Gravámenes, Primer y Segundo aviso

Preventivo.

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

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad

ante quien se otorgó, dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si este se dá dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retroaerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, solo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

Si el documento en que consta alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberán dar el aviso preventivo con vigencia por noventa días, el Notario, el Registrador o el Juez de Paz que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos

efectos que el dado por los Notarios, en el caso de los instrumentos Públicos".
Art. 3016 del C.C.

3.8.7. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"La utilización y aprovechamiento de las áreas y predios en el Distrito Federal, deberán sujetarse a las determinaciones de usos, destinos y reservas del Plan Directo y de las declaratorias consiguientes". Art. 44 de la L.D.U.

I.- **DESTINOS:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios;

II.- **USOS:** Los fines particulares a que se podrá dedicar determinadas áreas o predios; y

III.- **RESERVAS:** Las áreas que sean utilizadas para el crecimiento de un centro de población". Art. 45 de la L.D.U.

"El derecho de propiedad o de posesión, o de cualquier otro derecho derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la presente Ley y de acuerdo con los correspondientes destinos, usos y reservas de tierra, aguas y bosques que se expidan". Art. 9 de la L.D.U.

"Todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deberán contener

las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que, su no inclusión, o el ser incluidas en contravención a lo señalado en el Plan Directo o en las declaratorias de destino, usos y reservas establecidas, producirán su nulidad".

Art. 10 de la L.D.U.

"Los Notarios, sólo podrán dar fe y extender escrituras Públicas de los actos, contratos y convenios señalados en el artículo anterior, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios, coincidan con los destinos, usos, reservas, y planes inscritos en el Registro del Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

No se podrán registrar ningún acto, contrato o afectación que no se ajuste al Plan Director y a los destinos, usos y reservas establecidas". Art. 11 de la L.D.U.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

3.8.8. Reformas al Código Civil para el D.F. en Materia Inquilinaria.

Estas reformas fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el jueves 7 de febrero e 1985, y entraron en vigor, al día siguiente de su publicación, entre otras reformas, se encuentran: Artículo Primero.- "Se reformó el Capítulo IV, del título sexto, de la segunda parte, del libro cuarto, del Código Civil para el Distrito Federal. Capítulo IV.- Artículo 2448.- Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social, por tanto,

son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta". Art. 2448 del C.C.

"Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de su renta, tendrá derecho a que en igual de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo tendrá derecho del Tanto, en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada". Art. 24481 del C.C.

"El ejercicio de derecho del tanto, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario, deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos y condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios, dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador, su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días, para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los Notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo, previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad, en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción, prescribe a los seis meses, contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

"En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, precluirá su derecho". Art. 2448J del C.C.

3.9. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.

Los impuestos que causan enajenación de inmuebles, son diversos, y el Notario Público tiene al respecto una serie de obligaciones, de retenedor, de liquidador y de enterador de los impuestos, que al efecto retuvo y practicó bajo su responsabilidad; al respecto nuestra legislación fiscal establece:

3.9.1. Código Fiscal de la Federación.

"Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos Públicos conforme a las leyes fiscales respectivas, las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto. Sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto específico". Art. 1o. del C.F.C.

"En los plazos fijados en días, no se contarán los sábados, los domingos, ni el 1o. de enero; 5 de febrero; el 21 de marzo; el 1o. de mayo; el 12 de octubre; el 20 de noviembre; el 1o. de diciembre de cada seis años, cuando corresponda a la transmisión del Poder Ejecutivo Federal y el 25 de diciembre. Tampoco se contará en dichos plazos, los días en que tengan vacaciones generales las autoridades fiscales federales, exceptuando cuando se trate de plazos para la presentación de declaraciones y pago de contribuciones, exclusivamente, en cuyos casos esos días se considerarán hábiles.

Cuando los plazos se fijen por un mes o año, sin especificar que sean de calendario, se entenderá que en el primero caso el plazo concluye el

mismo día del mes de calendario posterior a aquél en que se inició y en el segundo, el término vencerá el mismo día del siguiente año de calendario a aquél en que se inició. En los plazos en que se fijen por mes o por año, cuando no exista el mismo día en el mes de calendario correspondiente, el término será el primer día hábil del siguiente mes de calendario.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si el último día del plazo o en la fecha determinada, las oficinas ante las que se vaya a hacer el trámite, permanecen cerradas durante el horario normal de labores no se trate de un día inhábil, se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil. Lo dispuesto en este artículo es aplicable, inclusive cuando se autorice a las instituciones de crédito para recibir declaraciones.

Las autoridades fiscales podrán habilitar los días inhábiles. Esta circunstancia deberá comunicarse a los particulares y no alterará el cálculo de plazos". Art. 12 del C.F.F.

Se entiende por enajenación de bienes:

I.- Toda la transmisión de la propiedad, aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

II.- La adjudicación, aún cuando se realice a favor del acreedor.

III.- La aportación a una sociedad o asociación.

IV.- Lo que se realice mediante el arrendamiento financiero.

V.- La que se realice a través del fideicomiso en los siguientes casos:

a) .- En el caso en que el fideicomitente designe o se obligue a destinar fideicomisario diverso de él y siempre que no se tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes; b) .- En el acto en que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos: a).- En el acto en que el fideicomisario designado, ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En este caso se considerarán que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones; b).- El acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos, si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor. Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales". Art. 14 del C.F.F.

"Son responsables solidarios con los contribuyentes:

I.- Los retenedores y las personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones". Art. 23 del C.F.F.

3.9.2. Impuesto Sobre Adquisiciones de Inmuebles.

La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en su Título II Capítulo II, nos habla de este impuesto y al respecto dice:

3.9.3. Sujeto y Tasa del Impuesto.

"Están obligadas al pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble.

Tratándose de vivienda el impuesto se calculará reduciendo del valor del inmueble la cantidad de N\$ 25,089.20, salvo en los siguientes casos.

a) Si el valor del inmueble es inferior a N\$ 53,762.55 la reducción será de N\$ 41,815.30.

b) Si el valor del inmueble es superior al señalado en el párrafo anterior, pero no exceda de N\$ 71,683.40, la reducción será de N\$ 33,452.25.

Cuando del inmueble formen parte departamentos habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a hoteles.

En ningún caso se pagará por concepto del impuesto a que se refiere este capítulo, una cantidad inferior a N\$ 60.00. " Art. 25 de la L.H.D.F.

3.9.4. Adquisiciones que causan el Impuesto.

"Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:

I. Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación de toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

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

III.- La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias.

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

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

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

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la herencia o legado efectuado después de la declaratoria de herederos o legatarios.

X.- Actos que se realicen a través del fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo.

Tratándose de fideicomisos de garantía con inmuebles en los que el acreedor o la persona que éste designe tenga la posesión del mismo o su uso o goce, se entenderá que se efectuará la enajenación a partir del momento en que se otorgue su posesión o se conceda su uso o goce.

XI.- La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.

XII.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario en los citados contratos, con excepción de aquellos en que intervengan arrendadoras financieras concesionadas por el Gobierno Federal.

En la celebración de dichos contratos y en la cesión de derechos de arrendamiento de los mismos, el impuesto sobre adquisición de inmuebles, ya no se causará cuando se ejerza la opción de compra, si el arrendatario o el concesionario son quienes ejercen dicha opción". Art. 26 de la L.H.D.F.

3.9.5. Valores determinantes del Impuesto.

"El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 25 de esta Ley, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma, el cual, cuando se trate de adquisición por causa de muerte, en cualquier caso deberá estar referido a la fecha de la adjudicación de los bienes de la sucesión.

Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas. Para los fines de este impuesto, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen, cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición". Art. 27 del la L.H.D.F.

3.9.6. Reducciones del Impuesto.

"La reducción a que se refiere el artículo 25, se realizará como sigue:

I.- Se considerarán como un solo inmueble los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona o por sus dependientes económicos, en un periodo de 36 meses. De la suma de los precios o valores de

los inmuebles adquiridos en el período mencionado, únicamente se tendrá derecho a hacer una reducción, la que se realizará al momento en que se efectúe la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario ante quien se formalice la adquisición, si el inmueble objeto de la operación colinda con otro que hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste el monto de la reducción, y pagará en su caso, la diferencia del 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 26 de este capítulo, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte;

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

IV.- No se considerarán como vivienda, aún cuando se utilicen para este fin, los inmuebles que por sus características originales deben destinarse a servicios domésticos de portería o guarda de vehículos". Art. 28 de la L.H.D.F.

3.9.7. Forma y plazo del pago del impuesto.

"El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

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

En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

II.- Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

III.- Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso.

IV.- A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, a la de la resolución correspondiente, en los casos de información de dominio y de la resolución judicial o administrativa que apruebe el remate.

V.- En los contratos de compra-venta con reserva de dominio, promesa de venta y de arrendamiento financiero cuando se celebre el contrato respectivo.

VI.- En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en el

registro público; si no están sujetos a esta formalidad, o se trate de documentos privados, cuando se adquiriera el dominio del bien conforme a las leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

A la declaración a que se refiere este artículo, deberá acompañarse la documentación que en la misma se señale.

Tratándose de enajenaciones a plazos la autoridad fiscal podrá fijar las reglas para permitir el pago del impuesto en parcialidades.

Los inmuebles responderán de los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos tomados como base para la determinación del impuesto, los que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución". Art. 29 de la L.H.D.F.

3.9.8. Cálculo del Impuesto bajo responsabilidad del Notario.

"En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas, dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior.

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto, el adquiriente deberá efectuarlo bajo su responsabilidad.

En los casos que deban ser gravados conforme a este Capítulo, ya sea que se celebren en escritura pública o en documento privado, deberá incluirse, una cláusula especial, en la que precise la descripción del inmueble correspondiente, la superficie del terreno y de las edificaciones, especificando las características de éstas, así como la fecha de su construcción y su estado de conservación. Se presentará la declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquéllas con las que se efectuó dicho pago.

Cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

Tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el fedatario considere que no se causa el impuesto en los términos de este Capítulo, dicho fedatario deberá presentar aviso a las autoridades fiscales.

En ambos supuestos no se exigirá al Notario Público documentación adicional y en las escrituras respectivas no se requerirá la cláusula especial a que se refiere este artículo.

Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos que sirvan de base para la determinación del impuesto a que se refiere este Capítulo, se encuentren vigentes y se hayan practicado por personas morales autorizadas y peritos registrados, cuya autorización o registración no se encuentre cancelada o suspendida, ya que en caso contrario se estará a lo dispuesto en esta ley". Art. 30 de la L.H.D.F.

3.9.9. Ley del Impuesto al Valor Agregado.

1o. Sujetos, tasa y cálculo del Impuesto.

"Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos y las actividades siguientes:

1.- Enajenación de bienes . . . El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala la ley, la tasa del 10% . . .

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado a las personas que adquieren los bienes . . . Se entenderá por traslado del impuesto, el cobro a pago, que el contribuyente deba hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta ley . . ." Art. 1o. Ley del I.V.A.

2o. Enajenaciones que no se consideran como tal.

"... No se considerará enajenación, la transmisión de la propiedad que se realice por causa de muerte, o por escisión de sociedades, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo sea deducible para los fines del impuesto sobre la Renta". Art. 8o. Ley del I.V.A.

3o. Enajenaciones que no causan el impuesto.

"No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.- El suelo.

II.- Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para su casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción . . ." Art. 9o. Ley del I.V.A.

4o. Valor determinante del impuesto.

"Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta

de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo . . . " Art. 12 Ley del I.V.A.

5o. Plazo de Pago del impuesto bajo responsabilidad del Notario.

" . . . II.- Tratándose de enajenación del inmueble por las que se deba pagar el impuesto en los términos de esta ley, consignada en escritura pública, los Notarios, Corredores, Jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firma la escritura, en la ofician que corresponda a su domicilio". Art. 33 Ley del I.V.A.

3.9.10. Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.

1o.- Disposiciones Generales.

"Las personas físicas y las morales, están obligadas al pago del Impuesto sobre la Renta, en los siguientes casos:

I.- Los residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

II.- Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente o una base fija en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento o base fija.

III.- Las residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en el territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente o base fija en el país o cuando teniéndolos, dichos ingresos no sean atribuibles a estos". Art. 1o. Ley del I.S.R.

2o.- De Ingresos por Enajenación de Bienes.

"Se considerarán ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta, se considerará que hay dos enajenaciones.

Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de expropiación, el ingreso será la indemnización.

... No se considerarán ingresos por enajenación, los que se deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades . . ." Art. 95 Ley del I.S.R.

3o.- Cálculo del Impuesto.

Las personas que obtengan Ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refieren los artículos 97 de esta Ley, con la ganancia así determinada, se calculará el impuesto anual como sigue:

i.- La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

ii.- El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará, en los términos de este título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.

iii.- La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa del impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo. El impuesto que resulte se sumará al cálculo conforme a la fracción que antecede.

El contribuyente podría optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, conforme a lo dispuesto en cualquiera de los dos incisos siguientes:

a) Se aplicarán las tarifas del artículo 141 de esta ley a la totalidad de los Ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia ley,

excepto las establecidas en las fracciones II, III y IV del artículo 140 de la misma.

El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

b) La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en el que se realizó la enajenación, divididos entre cinco.

Cuando el pago se reciba en parcialidades, el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor de 18 meses y se garantice el interés fiscal. Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la porción. Entre el ingreso total de la enajenación y el cociente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario.

La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.

4o.- Deducciones que se pueden realizar en el Impuesto.

Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

I.- El costo comprobado de adquisición, que se actualizará en los términos del artículo 99 de la ley. En caso de inmuebles, el costo actualizado será cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 99 de la Ley.

III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y enajenación pagados por el enajenante.

IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

5o.- De las Personas Físicas.

No se pagará el Impuesto sobre la Renta por la obtención de los siguientes ingresos:

. . . XV.- Los derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años a la enajenación.

6o.- Bienes adquiridos por Herencia, Legado o Donación.

"Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considerará como costo de adquisición, o costo promedio por acción según corresponda, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos. Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado el impuesto sobre la renta, se considerará como costo de adquisición o costo promedio por acción según corresponda, el valor del avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquélla en que se pagó el impuesto mencionado . . ." Art. 100 Ley del I.S.R.

7o.- Pago Provisional, responsabilidad del Notario.

"Los contribuyentes que obtengan ingresos por enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, si excede de 20 años. El resultado que se

obtenga conforme a este párrafo, se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponde al pago provisional.

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los Notarios, Corredores, o Jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública, ni se trate de los casos de retención a que se refiere el siguiente párrafo, el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha de la enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar". Art. 103 Ley del I.S.R.

80.- Cálculo de acuerdo al artículo 141 de la Ley.

"Las personas físicas calcularán su impuesto anual, sumando, después de efectuar las deducciones autorizadas por este Título, todos sus ingresos, salvo aquéllos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que ya se pagó impuesto definitivo. Al resultado se le aplicará la siguiente tarifa . . . " (Tarifa del Art. 141) Art. 141 Ley del I.S.R.

9o.- Fechas diferentes de adquisición de terreno y Construcción.

"Para calcular la ganancia y los pagos provisionales a que se refieren los artículos 96 y 103, respectivamente, de la Ley, tratándose de ingresos por la enajenación de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción, se estará a lo siguiente:

I.- Del importe total de la operación, se separará el precio de enajenación tanto del terreno como el de la construcción.

II.- Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme a los artículos 97 de la Ley. Tratándose de deducciones que no puedan identificarse si fueron efectuadas por el terreno o por la construcción, se considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda, conforme al precio de enajenación.

III.- Las ganancias obtenidas conforme a la fracción anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de diez entre la fecha de adquisición y construcción, respectivamente y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año en el calendario de que se trate.

IV.- El pago provisional se calculará como sigue:

a).- Al monto de la ganancia acumulable, conforme a la fracción anterior, se le aplicará la tarifa del artículo 141 de la Ley y el resultado que se obtenga, se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

b).- El cociente que se obtenga conforme al inciso a), se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción.

c).- La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el monto del pago provisional a enterar". Art. 114 del Reglamento de la Ley I.S.R.

"Para los efectos de la fracción II el artículo 97 de la Ley, cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados, referidos a la fecha en que las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor del avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de la terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra o de que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como costo de las inversiones del inmueble, el 80% del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, referido en la fecha en que las mismas se hayan terminado". Art. 115 Reglamento de la Ley del I.S.R.

3.10. EXPEDICION DE TESTIMONIOS Y COPIAS.

En este punto trataremos lo que en la práctica se conoce como la expedición de Testimonio, copias simples y certificadas, de las escrituras, la diferencia de estas quedará establecido en este Capítulo.

La Ley del Notariado para que el Distrito Federal vigente, por lo que se refiere a los testimonios y copias, establece lo siguiente:

1o.- De los Testimonios.

"Testimonio, es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial y se transcriben o se incluyen reproducidos los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero, a no ser que se les incluya en fotocopia, con su respectiva traducción y los que se hayan insertado en el instrumento.

No será necesario insertar en el testimonio los documentos ya mencionados en la escritura que ha servido solamente para la satisfacción de requisitos fiscales.

El testimonio será parcial cuando se transcriba en él solamente una parte, ya sea de la escritura o del acta, o de los documentos del apéndice. Las hojas que integran un Testimonio irán numeradas progresivamente y llevarán al margen la rúbrica y el sello del Notario.

No deberá expandirse testimonio parcial cuando la parte omitida pueda causar perjuicio a tercera persona". Art. 93 de la L.N.

2o.- Del pie o requisitos para expandir un testimonio.

La Ley del Notariado establece lo que en la práctica se conoce como el Pie del Testimonio, y al respecto, establece:

"Al final de cada testimonio se hará constar si es el primero, segundo o ulterior número ordinal; el nombre del o de los que hayan intervenido en la operación y que hayan solicitado su expedición; y el número de páginas del testimonio. Se salvarán las testaduras y entrerenglonaduras de la manera prescrita para las escrituras.

El Notario deberá expedir el testimonio con su firma y sello y tramitará la inscripción del primero de ellos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal cuando el acto sea registrable y hubiere sido requerido y expensado para ello por sus clientes". Art. 94 de la L.N.

3o.- Dimensión del Testimonio.

"Las hojas del testimonio tendrán las mismas dimensiones que las del protocolo ordinario o especial, según el caso; pero siempre en su parte utilizable y llevará a cada lado un margen de una octava parte de la hoja, la cual contendrá, a lo más, cuarenta renglones.

En el margen superior izquierdo llevarán el sello del Notario, quien estampará su nùbrica en el margen derecho". Art. 95 de la L.N.

4o.- Copias Simples y Certificadas.

Las copias simples son las reproducciones que se hacen de las escrituras o actas, sin sello ni firma del Notario; las certificadas son las que llevan impreso el sello y la firma de ésta.

Las copias simples no produce ningún efecto. Las autorizadas producen todos los efectos, menos contra terceros, que sólo las producirá cuando se inscriba el primer testimonio correspondiente a ésta.

5o.- Expedición de Testimonios y Copias.

"Podrán expedirse y autorizar testimonios, copias certificadas o certificaciones, utilizando cualquier medio de reproducción o impresión indeleble". Art. 96 de la L.N.

Los testimonios y las copias sólo se podrán expedir a las partes interesadas en el negocio o a los sucesores o causahabientes de éstos, sin que para ello se requiera autorización judicial.

6o.- Nota de Expedición del Testimonio.

"Cuando se expida un testimonio, por Notario, o cuando así proceda, por el Titular del Archivo General de Notarias, se pondrá al margen del instrumento o en una nota complementaria en su caso, una anotación que contendrá la fecha de la expedición, el número de fojas de que conste el testimonio, el número ordinal que corresponda a éste, según los artículos 94 y 97, así como para quien se expida, y a qué título.

Las constancias sobre los asientos de inscripción puestos por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio al calce de los testimonios, serán extractadas o transcritas por el Notario en una anotación marginal o complementaria del instrumento, según proceda.

En todo caso, las anotaciones llevarán la rúbrica o media firma del Notario". Art. 105 de la L.N.

3.11. TRAMITE DE INSCRIPCION DEL PRIMER TESTIMONIO NOTARIAL EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Resulta interesante observar que el Notario Público, no simplemente expedirá los testimonios que su cliente le pida, sino que tendrá la obligación de tramitar la inscripción del primero de éstos, que servirá como título ejecutivo.

El Notario Público, tramitará ante el Registro Público de la Propiedad, la inscripción del primer testimonio, previo el pago de los derechos correspondientes.

Por lo que se refiere a la mencionada inscripción, el Código Civil en su título segundo, establece: Del Registro Público:

1.- Quién puede pedir la inscripción o anotación.

"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrado en tal fecha y bajo el número". Art. 3018 del C.C.

2.- Requisito fundamental para inscribir o anotar un Título.

"Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser de que se trate de una inscripción de inmatriculación". Art. 3019 del C.C.

3.- Títulos inscribibles y anotables.

"En el Registro Público de la Propiedad se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del Patrimonio Familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de 6 años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de 3 años; y

IV.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados". Art. 3042 C.C.

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellos conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 "I" y

2448 "J" de este Código, en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendamiento.

4.- Contenido de los asientos de inscripción.

"Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la Ley, deban expresarse en el título:

IV.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el Título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

V.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico y

VI.- La fecha del título, número si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado". Art. 3061 del C.C.

Cabe hacer mención que la inscripción del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad, su finalidad es de producir efectos contra terceros, además solamente será declarativo, y no constitutivo.

3.12. ENTREGA DEL TITULO REGISTRADO E INGRESO AL TRAFICO JURIDICO.

Para finalizar con este trabajo, diremos que una vez que se ha seguido el proceso básico en las enajenaciones inmobiliarias, que comprende la interpretación de la voluntad de los otorgantes en cualquier contrato, hasta la inscripción de ese primer testimonio, el Notario Público tendrá que entregar al interesado, este primer testimonio registrado, que servirá como título de propiedad, y como título ejecutivo en cualquier controversia que pueda suscitarse, es decir que circulará en el ambiente jurídico.

Ese título de propiedad que ampara la propiedad del inmueble, circulará de generación en generación, hasta que sirva como antecedente inmediato de propiedad, en el caso de que su titular registral decida enajenar o vender el inmueble cuyo título lo amparará, y empezará otra vez todo el procedimiento básico a que nos hemos venido refiriendo en este capítulo, mientras no exista una ley que contemple lo contrario.

CONCLUSIONES

Al iniciar este trabajo nos propusimos como objetivo principal, hacer un estudio jurídico y analítico, y obtener conclusiones en las modalidades del servicio Notarial, de dar forma a las principales maneras de enajenación de inmuebles en el derecho mexicano, con la intención de dejar claridad de los actos jurídicos principalmente del tráfico inmobiliario contemporáneo, es por eso que incluyo lo siguiente:

I.- Escuchar a las partes e interpretar la voluntad de éstas, en una forma imparcial, son indudablemente las funciones que darán nacimiento a las demás actividades del Notario Público, serán el comienzo o la primicia de las demás funciones del Fedatario Público.

II.- El Notario Público dentro de su vida profesional, tendrá una infinidad de funciones, pero consideramos que la de mayor importancia, será la de dar a sus clientes seguridad jurídicas, o sea la garantía que el Fedatario dará a éstos, que el hecho o acto jurídico celebrado ante él, estará protegido por la ley. Esto sólo se logrará mediante el establecimiento de un orden legal, eficaz y justo, que es propio de una colectividad humana.

III.- Independientemente del concepto en que se le tenga al Notario Público, éste siempre será un profesional de derecho, que realiza diariamente

funciones de asesoramiento, interpreta de la voluntad y la configura en el instrumento público.

IV.- Tradicionalmente se conoce al Notario Público, como la persona que da fe de los hechos o actos jurídicos que ante él se plantean, pero esto no significa que se encuentre enmarcado dentro de la administración pública, sino que es independiente de su papel y responsabilidad social y profesional, como si se tratara de dos personas distintas, lógicamente siempre supervisando administrativamente, tal como lo requiere el depósito de la fe pública.

V.- Dar fe pública, significa dar confianza y credibilidad a lo que se dice, por ser dicho por la persona que la tiene, misma que fue otorgada por el Estado.

VI.- Dar forma a los hechos o actos jurídicos, significa la expresión exteriorizada de la voluntad, a través de signos verbales o escritos, esto significará que a todo acto jurídico (Contratos) tendrá que dárles una forma, por constituir esta un elemento de existencia de los mismos.

VII.- La obra del Notario Público, es sin duda el instrumento público, que se traduce a la materialización de las actividades del Notario, y será el propio instrumento, el documento más idóneo para garantizar a las partes, la seguridad, la permanencia y el valor que éstas necesitan al materializar sus variadas y complejas manifestaciones contractuales.

VIII.- El Notario Público, como profesional del derecho, además como el titular de una función pública concedida u otorgada por el Estado, entre sus funciones se encuentra la de recibir, orientar, interpretar y dar forma a la voluntad que las partes le manifiestan, esto lo plasma al redactar el instrumento público adecuado al fin requerido por esas partes, dándole autenticidad.

IX.- Una característica muy importante que diferencia al Notario Público del Abogado, es su imparcialidad, orientará a las partes, sin ponerse del lado de una u otra, ya que ésto, haría imposible su intervención.

X.- Jurídicamente, existen diversas formas de adquirir la propiedad, pero consideramos que ante el Notario Público, las que más se celebran son:

a).- Transmisiones a Título Oneroso, o sea que existe una contraprestación, como una compraventa.

b).- Transmisiones a Título Universal y Particular, en el caso de la herencia o legados y;

c).- Transmisiones a Título Gratuito, en el caso de las donaciones.

XI.- En este trabajo hablamos solamente de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, por ser ante Notario Público, ante quien deberá dársele formalidad en virtud de que los muebles se transmiten por el simple endoso, y además de que la posesión presupone la propiedad, según nuestras leyes.

XII.- Consideramos por experiencia, que la compraventa, es el contrato que mayormente se celebra ante el Notario Público, por ser la forma más simple de adquirir la propiedad de un bien mueble.

XIII.- El contrato de donación, es una forma de adquirir la propiedad, en la que el donante está exento del pago del Impuesto Sobre la Renta, cuando se celebra entre ascendientes y descendientes en Línea Recta.

XIV.- La permuta es otra forma de adquirir la propiedad, este contrato se celebra pocas veces ante Notario Público, en virtud de que en las operaciones traslativas de dominio, por lo regular siempre se ha satisfecho el pago total de la contraprestación en efectivo.

XV.- La Dación en Pago, es otra forma de adquirir la propiedad, dando un inmueble en cumplimiento a una obligación contraída, es simplemente una forma diferente de pago.

XVI.- La Sucesión Testamentaria, es otra de tantas formas de adquirir la propiedad; siguiendo siempre y cumpliendo la voluntad del testador, el Notario Público intervendrá siempre y cuando no exista controversia entre los herederos, y éstos sean mayores de edad, si no se cumplen con estos requisitos, esta tendrá que tramitarse Judicialmente.

XVII.- En la Sucesión Intestamentaria, el Notario Público intervendrá por mandamiento judicial, o sea que no existe testamento alguno, y por regla general los parientes más próximos excluyen a los más lejanos.

XVIII.- En la prescripción, se adquiere la propiedad de un bien inmueble, por el simple transcurso del tiempo, y habiendo poseído dicho bien en forma, continua, pacífica y públicamente, características principales y fundamentales de la Prescripción.

XIX.- En todas las operaciones que impliquen la transmisión de la propiedad, siempre se causará el Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles por parte del Adquiriente, y en su caso el Impuesto Sobre la Renta por parte del que la transmite.

XX.- El Impuesto al Valor Agregado, se causará en las operaciones que impliquen la transmisión de propiedad, excepto cuando lo que es objeto de transmisión está destinado a casa habitación, es por causa de herencias, o es solamente suelo.

XXI.- Por muy complejo que sea el contrato que el Notario Público redacte, éste siempre contendrá los siguientes elementos:

Un encabezado o Proemio; un capítulo de antecedentes, un capítulo de certificaciones.

El encabezado contendrá básicamente la descripción del contrato, lugar, fecha, nombre y número de Notario, de las partes que intervienen y en qué calidad comparecen, los antecedentes contendrán el o los derechos acreditados, las cláusulas, las obligaciones contraídas, y las certificaciones, la fe pública.

NOTA ACLARATORIA.

Con fecha 31 de diciembre de 1994, la Ley de Hacienda del D.O.F. fué derogada por el Código Financiero. Aclaro que el nuevo Código Financiero no presenta cambios sustanciales en cuanto se refiere al Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles, que causan las enajenaciones inmobiliarias. Es por eso que en este trabajo no se hará mención del mismo, lo anterior por la sugerencia de mi Asesor de Tesis, Lic. Emir Sánchez Zurita.

Lucio A. Arévalo Pérez

INDICE BIBLIOGRAFICO

- **ACOSTA ROMERO MIGUEL.**

"Teoría General del Derecho Administrativo", Editorial, Dirección General de Publicaciones, U.N.A.M., México, 1979.

- **ARAUJO VALDIVIA LUIS**

"Derecho de las cosas y Derecho de las Sucesiones", Editorial Cajiga, S.A. México, 1972.

- **ARROYO SOTO RAFAEL**

"El Secreto Profesional del Abogado y del Notario", Editorial, Dirección General de Publicaciones, U.N.A.M., México, 1980.

- **BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN**

"Derecho Notarial", Editorial Cárdenas Editores, México, 1980.

- **BEJARANO SANCHEZ MANUEL**

"Obligaciones Civiles", Editorial, Harla Harper and Raw, México, 1980.

- **CARRAL Y DE TERESA LUIS**

"Derecho Notarial y Registral", Editorial Porrúa, México, 1979.

- **COLIN SANCHEZ GUILLERMO**

"Procedimiento Registral de la Propiedad", Editorial Porrúa, México, 1979.

- **DE IBARROLA ANTONIO**

"Cosas y Sucesiones", Editorial Porrúa, México, 1980.

- **DE LA CUEVA MARIO**

"La idea del Estado", Editorial Dirección General de Publicaciones, U.N.A.M., México, 1975.

- **GALINDO GARFIAS IGNACIO**

"Derecho Civil", Editorial Porrúa, México, 1980.

- **LE FUR DE LOS RODBRUCH CARLYLE**

"Los fines del Derecho", Editorial Dirección General de Publicaciones, U.N.A.M., México, 1975.

- **PALLARES EDUARDO**

"Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, México, 1980.

- **PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO**

"Derecho Notarial", Editorial Porrúa, México, 1981.

- **ROJINA VILLEGAS RAFAEL**

"Compendio de Derecho Civil, Contratos", Editorial Porrúa, México, 1980.

- **ROJINA VILLEGAS RAFAEL**

"Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, México, 1980.

- **SANCHEZ MEDAL RAMON**

"De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, México, 1980.

- **TENA RAMIREZ FELIPE**

"Derecho Constitucional Mexicano", Editorial Porrúa, México, 1980.

LEGISLACION CONSULTADA

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Editorial Porrúa, México, 1994.
2. Código Civil para el Distrito Federal; Editorial Berbera Editores, S.A. de C.V., México, 1994.
3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; Editorial Porrúa, México, 1994.
4. Ley del Notariado para el Distrito Federal; Editorial PAC, S.A. de C.V. México, 1994.
5. Ley del Impuesto al Valor Agregado; Editorial Porrúa, México, 1994.
6. Ley y Reglamento del Impuesto Sobre la Renta; Editorial Porrúa, México, 1994.
7. Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; Editorial Porrúa, México, 1994.