



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

156
29

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

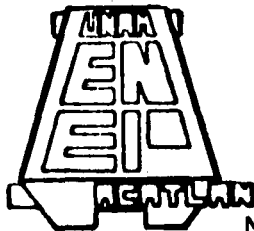
FALLA DE ORIGEN

"LA ESCRITURACION ADMINISTRATIVA
FRENTE A LA NOTARIAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
ROSA MARIA GRACIELA HANEINE PEREDO

DIRECTOR DE TESIS: LIC. JESUS FLORES TAVARES



NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO.

1995



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICO ESTA TESIS:

A GRACIELA, porque por ti todo ha sido posible.

A CONSUELO, por seguir cuidando de mi.

MI ESPECIAL AGRADECIMIENTO A:

LIC. GEORGINA SANCHEZ CODERO DAVILA, QUIEN SUPO DARME EL IMPULSO DECISIVO.

LOS LICENCIADOS JESUS FLORES TAVARES, PROFESOR EN EL AULA Y LICENCIADO JORGE A. SANCHEZ CORDERO DAVILA, MI MAESTRO EN LA PRACTICA, AMBOS EJEMPLOS A SEGUIR EN ESTA PROFESION.

A MI FAMILIA: ROBERTO, ESTHER , ERIC Y LISETTE, POR EL APOYO DE SIEMPRE.

INDICE

	PAG
PROLOGO	1
INTRODUCCION	3
 CAPITULO I DELIMITACION DEL ESTUDIO	
1.-OBJETIVOS	5
1.1 Objetivo General	5
1.2 Objetivos específicos	5
2.-PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
3.-HIPOTESIS	7
 CAPITULO II BASES HISTORICAS Y DOCTRINALES	
1.-CONCEPTOS BASICOS	8
1.1 Instrumento público	8
1.2 Escritura.....	14
1.3 Seguridad jurídica.....	17

2.-ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO PUBLICO Y EL SURGIMIENTO DE LA LLAMADA "ESCRITURACION ADMINISTRATIVA."	20
2.1 Surgimiento del Notariado.....	20
2.2 Evolución del Notariado en México.....	32
2.3 Aparición en México de la llamada "escrituración administrativa".....	59
3.-IMPORTANCIA DE LA FORMA Y DE LOS FORMALISMOS EN LOS CONTRATOS.....	61
3.1 Distinción entre forma y formalismos.....	61
3.2 Importancia de la forma y como se da ésta, tanto en la escritura otorgada ante Notario Público, como en la "escritura administrativa.".....	64
3.3 Importancia de los formalismos y como se dan tanto en la "escritura administrativa", como en la otorgada ante Notario Público.....	65

**CAPITULO III
LA ESCRITURA ADMINISTRATIVA**

1.-FUNDAMENTO LEGAL PARA LA ESCRITURA ADMINISTRATIVA.....	69
2.-PRINCIPALES INSTITUCIONES QUE HACEN USO DE LA "ESCRITURACION ADMINISTRATIVA."	71
2.1 FOVISSSTE	72
2.2 INFONAVIT	75
3.-PROCEDIMIENTO SEGUIDO POR LAS INSTITUCIONES MENCIONADAS EN EL PUNTO ANTERIOR PARA LA ELABORACION DE SUS ESCRITURAS.	76
3.1 Documentación	77
3.2.Elaboración del contrato	79
3.3 Firma del contrato	80
3.4 Ratificación	82
3.5 Registro	85

CAPITULO IV LA FE PUBLICA

1.- EL PAPEL DE LA FE PUBLICA	92
1.1 Definición y Tipos de la Fe Pública	92
1.2 Importancia de la intervención de un fedatario público en la formalización de estos contratos.....	94
1.3 Trascendencia jurídica de la calificación de la capacidad e identidad de los otorgantes.....	97
1.4 Responsabilidad de los fedatarios públicos.....	101

CAPITULO V LA ESCRITURACION ADMINISTRATIVA FRENTE A LA NOTARIAL

1.-ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LA"ESCRITURA ADMINISTRATIVA" Y LA ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO PUBLICO.....	119
1.1 Técnica jurídica empleada por quienes las elaboran.....	119
1.2 Importancia política de la "escrituración administrativa".....	132
1.3 Conservación de ambos tipos de documentos.....	141

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	146
---	------------

APENDICE	152
-----------------------	------------

BIBLIOGRAFIA.....	165
--------------------------	------------

ABREVIATURAS

- C.C.** Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal
- C.P.** Código Penal para el Distrito Federal en materia de fuero común y para toda la república en materia de fuero federal.
- D.D.F.** Departamento del Distrito Federal.
- D.F.** Distrito Federal.
- DSMGV** Días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- FOVISSSTE** Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- INFONAVIT** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- ISSSTE** Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- LFRSP** Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.
- LNDF** Ley del Notariado para el Distrito Federal

PROLOGO

PROLOGO

Ante las múltiples necesidades que el país confronta, el problema habitacional es consecuencia lógica de un incremento demográfico acelerado unido a una mala distribución de la población a lo largo del territorio nacional.

El déficit de vivienda urbana que actualmente reporta el país, y principalmente el Distrito Federal y la zona conurbada del Estado de México, así como las principales ciudades de la República, es también un grave problema que afecta la estabilidad social, en virtud de que un gran número de familias no cuentan con la seguridad de índole, tanto material como psicológica, que proporciona el tener una vivienda propia. Para atender estas necesidades de vivienda, el Gobierno Federal, así como los Gobiernos Estatales y Municipales, con frecuencia promueven el desarrollo de programas de viviendas de interés social. Entre estos programas, surgió la llamada "escrituración administrativa", cuyo fin era obtener una opción que proporcionara mayor agilidad, economía y el mismo valor jurídico que la formalización de los contratos mediante la escritura otorgada ante Notario Público.

Se pensó en la realización del presente trabajo, en virtud de que al venir siendo utilizada la llamada "escrituración administrativa" desde hace ya algunos años por las principales instituciones de apoyo a la vivienda para los trabajadores en México, concretamente nos referimos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), así como el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad

y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), nos hemos percatado que si bien es cierto que se han derivado beneficios con su uso, también es cierto que se presentan algunas desventajas frente al ya tradicional método de formalización de cierto tipo de contratos ante Notario Público.

De este modo, nuestro fin será que tras la realización de un estudio de ambos tipos de formalización de contratos, podamos concluir cual de ellos presenta mayores beneficios para los adquirentes de viviendas, asegurando más eficazmente su patrimonio familiar.

INTRODUCCION

INTRODUCCION

El fin que persigue este trabajo es hacer un análisis que determine tanto las ventajas como las desventajas que nos pueden brindar tanto las escrituras otorgadas ante notario público como las escrituras administrativas, en función básicamente de la seguridad jurídica e impacto económico que puedan tener en los adquirentes de viviendas, para de esa manera, al final de éste trabajo, poder optar con bases firmes por el modo de titulación más adecuado, así como brindar sugerencias a fin de reforzar los puntos débiles del tipo de escrituración que presente mayores ventajas.

El tema del presente análisis surgió dado que el enorme déficit de vivienda en nuestro país ha dado lugar al impulso de programas de fomento a la vivienda. Si bien éstos programas no han solucionado el problema, sí han contribuido a que gran cantidad de familias, muchas de ellas de bajos recursos, puedan adquirir su vivienda mediante créditos con baja tasa de interés, aunque muchas veces, la adquisición de su vivienda se ha visto obstaculizada en razón del alto costo que significa la escrituración ante notario público. En virtud de lo anterior, se pensó en la creación de un nuevo instrumento jurídico que hiciera las veces de la escritura notarial, pero que fuese elaborado por los propios institutos de fomento a la vivienda, a un costo menor y en mayor volumen que las anteriores, para lo cual se hicieron algunas reformas legales que dieron origen a la "escritura administrativa." En la actualidad, y tras más de una década de la utilización de ambos tipos de escrituración, podemos realizar un balance real, basado tanto en la teoría como en la práctica, de las ventajas y desventajas que ambas presentan.

En el primer capítulo se pretende delimitar el campo de nuestro estudio, así como las pretensiones del mismo.

El segundo capítulo se encuentra dividido en tres partes, en la primera definimos tres conceptos básicos para este trabajo; el de escritura, instrumento público, y el de seguridad jurídica, mediante los cuales trataremos de evitar futuras confusiones, así como sentar las bases de este trabajo. En la segunda parte, se pretende dar a conocer el origen del notariado, ya que su surgimiento se debe a factores tan importantes como la necesidad del hombre de tener mayor grado de seguridad en sus relaciones jurídicas. La tercera está dedicada a la importancia que tienen los formalismos en los contratos en función de la seguridad del patrimonio de los contratantes.

En el tercer capítulo se pretende dar a conocer al lector un poco más acerca de lo que es una escritura administrativa, quiénes están facultados para elaborarla, cuál es su fundamento legal y cuáles son las etapas seguidas en su elaboración.

El cuarto capítulo versa sobre un tópico de trascendental importancia: la fe pública. En este capítulo tras explicar qué es la fe pública, a través de quienes y cómo se ejerce, comprenderemos mejor el porqué es tan importante la intervención de un fedatario público en la formalización de cierto tipo de contratos, así como de qué manera están obligados a responder los fedatarios que intervienen en ambos tipos de escrituración por irregularidades en las mismas.

Ya que a través de los capítulos anteriores habremos conocido más sobre la naturaleza de ambos tipos de escrituración, en el quinto y último capítulo se hace un análisis más detallado comparándolas a través de factores tales como la técnica utilizada para su elaboración, su conservación y costo de ambas.

Tras lo anterior, sólo nos restará emitir las conclusiones a que se han llegado con este trabajo, y brindar algunas recomendaciones que nos han parecido pertinentes, para que sea utilizado y mejorado en sus puntos débiles, el medio de titulación más adecuado y benéfico para los adquirentes de viviendas, principalmente los de bajos recursos.

CAPITULO I

DELIMITACION DEL ESTUDIO

CAPITULO I

1.- OBJETIVOS

Los objetivos son los fines que se busca lograr mediante la coordinación adecuada de los recursos con que se cuenta.

1.1 OBJETIVO GENERAL

Es aquél que establece las funciones del problema que se estudia, en base a sus características propias, y que en este caso será: Realizar un análisis, con el propósito de determinar las ventajas y desventajas que brinda la escritura pública otorgada ante Notario, frente a la escrituración administrativa.

1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Siendo éstos los que establecen necesidades y repercusiones del trabajo que se realiza, para efectos del presente trabajo se establecerán como objetivos específicos los siguientes:

A)- Determinar la seguridad jurídica proporcionada tanto por la escrituración administrativa, como por la escrituración ante Notario Público.

B)- Evaluar si los contratos celebrados bajo la forma de escrituración administrativa, reúnen los requisitos de legalidad y validez necesarios.

C)- Analizar si los programas gubernamentales de escrituración masiva de viviendas a través de la llamada "escrituración administrativa", redundan en beneficios económicos para los adquirentes de viviendas.

D)- Determinar si la técnica jurídica utilizada para la elaboración de las escrituras administrativas es la adecuada.

2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

"Un problema es una interrogante que se presenta en una situación determinada y que requiere, para su solución, de información nueva. El problema surge de la observación de fenómenos, cuyas fuentes pueden ser la teoría, cuando ésta presenta vacíos por llenar o incongruencias que pueden ser sometidas a análisis o críticas, o la práctica, porque mediante ella se detectan necesidades que deben ser solucionadas."¹

1.-Escuela de Contaduría y Administración, "Manual de Metodología de la Investigación," Universidad Anahuac, México, 1978, p.8

Por lo tanto, nuestro problema será:

-¿Es la escrituración administrativa una manera más rápida, barata y eficaz, así como con el mismo grado de seguridad jurídica para la formalización y registro de contratos relacionados con bienes inmuebles destinados a la vivienda en México, que la escrituración efectuada ante Notario Público?

3.- HIPOTESIS:

La Real Academia Española en su Diccionario, nos define a la hipótesis como: "suposición de una cosa, sea posible o imposible, para sacar de ella una consecuencia."² Así, y para los fines de un trabajo de esta índole, constituye la hipótesis una respuesta tentativa que pretende responder a una pregunta formulada al plantear el problema.

En función a lo anterior, nuestra hipótesis es la siguiente:

-Los beneficios económicos y sociales que se pretenden alcanzar con la llamada "escrituración administrativa" no compensan los riesgos que puede presentar, en relación al grado de seguridad jurídica obtenida mediante la celebración de los contratos ante Notario Público.

2.-Real Academia Española, "Diccionario de la Lengua Española", decimonovena edición, Madrid, 1970, p.712.

CAPITULO II

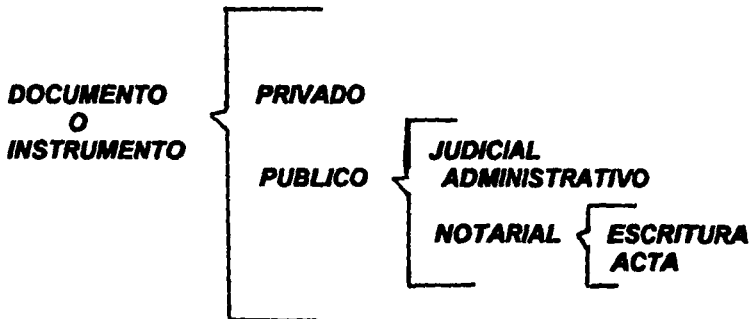
BASES DOCTRINALES E HISTORICAS

CAPITULO II

1.-CONCEPTOS BASICOS.

1.1 INSTRUMENTO PUBLICO

La Real Academia de la Lengua Española define al instrumento como: "escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa."³ Ahora bien, en el campo jurídico la principal división del género documento o instrumento que hacen los autores⁴, es en Público y en Privado. El documento privado es el suscrito sin solemnidad especial, mientras que el público es el formado en el ejercicio de una actividad pública. El siguiente cuadro, resume lo anteriormente dicho y nos servirá de guía en el desarrollo de este punto.



3.-Op. Cit, Real Academia Española, p.752.

4.-Entre estos autores tenemos a Enrique Giménez-Amau, Luis Carral y de Teresa y a Camelutti.

Partiendo de la base de que el instrumento o documento como género es la representación escrita, que pone de manifiesto y sirve como prueba de la existencia de un acto o un hecho jurídico, podemos decir que en virtud de su origen, sus especies son el instrumento o documento privado y el público.

De esta manera, el documento será privado cuando los propios otorgantes sean los productores de la forma del contrato, es decir, el documento surge de los propios interesados (los cuales pudieron haber sido asesorados por un profesional en la materia), pero sin la intervención de un funcionario público o de persona investida de fe pública, bastando la expresión del consentimiento de los otorgantes por escrito. Según la Enciclopedia Jurídica Omeba, al documento privado, elaborado por las partes, "se le ha llamado autógrafo, obra de ellas en su privada relación, y no como acontece en el instrumento público, que es denominado heterógrafo, desde que traduce la obra aunque no exclusiva, de un tercero, el oficial público autorizante, competente, imparcial e investido de fe pública."⁵

El documento privado, por lo general tiene como propósito el de fijar fehacientemente el contenido y alcances de un acto jurídico, así como en establecer una fecha cierta de la celebración del acto mismo.

Por su parte el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 327 enuncia los documentos que procesalmente se consideran documentos públicos, y aunque por exclusión podemos concluir que son documentos privados los que no reúnan los requisitos de los enumerados en dicho artículo 327 (es decir, la condición de

5.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVI, Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1977, p.199.

documentos públicos), el artículo 334 del mencionado Código, viene a aclarar un poco más la no muy satisfactoria explicación anterior al señalar que:

ART.334.-"Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente."

De ese modo, y siendo ya más claro lo que es el documento privado, es interesante lo que se señala al respecto en el Diccionario Jurídico Mexicano:

"No existe una regulación sistemática y precisa en México, del valor y efectos del instrumento privado. Más aún, es importante resaltar que si bien para la validez del acto contenido en instrumento privado puede la ley no exigir ninguna otra formalidad, para ciertos otros efectos, sobre todo de tipo de oponibilidad a terceros, con frecuencia, no basta la sola existencia del documento privado. p.e. para la inscripción en el registro público de cualquier acto, ésta debe constar en instrumento público notarial o escrito privado ante testigos y ratificadas las firmas ante notario, juez o registrador."⁶

En cuanto a la segunda especie del género documento tenemos al documento o instrumento público, el cual no es elaborado o autorizado por los propios otorgantes, sino por un tercero, funcionario público en el ámbito de sus funciones o bien, de un profesionista investido de fe pública, dentro de su competencia.

6.-Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano", D-H, tercera edición, Editorial Porrúa S.A. UNAM, México, 1989, p. 1784.

Como se mencionó anteriormente, el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, enumera los documentos que pueden considerarse como públicos, siendo los siguientes:

I.-Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales de las mismas;

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

III.-Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;

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

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

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

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

VIII.-Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX.-Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio.⁷

7.-El 29 de Diciembre de 1992 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación la "Ley de Correduría Pública", derogando el Título Tercero (De los Corredores), del Libro Primero del Código de Comercio que comprendía de los artículos del 51 al 74.

X.-Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Cabe aclarar que la denominación de públicos no deriva de que puedan ser del conocimiento de todos, como en el caso de los documentos que obran en los registros públicos, sino de la garantía de su autenticidad que proporciona el poder público. Así, y continuando con el tema, tenemos que el instrumento público se subdivide a su vez en: Judicial, Administrativo y Notarial. El primero de ellos, es decir, el Judicial, se refiere a las actuaciones en procedimiento judicial y de las cuales queda constancia en el respectivo expediente, pero como bien lo señala el Doctor José Ovalle Favela:

"No deben confundirse las actuaciones judiciales, que sólo se integran por los actos jurídicos en los que interviene el tribunal, con todo el expediente del proceso, que incluye otros actos llevados a cabo sólo por las partes y aún por terceros. Dentro de las actuaciones judiciales quedan comprendidos tanto los actos de decisión del tribunal (las resoluciones judiciales) como sus actos de comunicación y ejecución (las diligencias judiciales)."⁸

Los instrumentos públicos administrativos, son aquéllos emanados de funcionarios de la administración pública en el ejercicio de sus funciones y dentro del ámbito de su competencia. Dentro de esta especie podemos clasificar también a las constancias registrales expedidas por dependencias como el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ya que también forman parte de la Administración Pública.

8.-OVALLE FAVELA, José, "Derecho Procesal Civil", segunda edición, Editorial Harla, S.A. de C.V., México, 1985, p.129.

Finalmente, el instrumento público notarial⁹ cuya principal característica la da la intervención del notario, es autorizado por él y queda bajo su custodia en su protocolo, lo cual proporciona un doble grado de seguridad (en cuanto a su autenticidad constatada por la fe pública y en cuanto a la guarda del documento). De hecho muchos tratadistas sobre todo los seguidores de la doctrina española, con la denominación instrumento público, hacen referencia al Notarial.

Se ha dicho que los fines del instrumento público son el de dar prueba, eficacia y forma al acto jurídico, siendo el medio idóneo para asegurar la legalidad y fijación del acto, así como ser una garantía de seguridad para las partes otorgantes. Sobre este punto en particular, y siguiendo a Enrique Giménez-Arnau¹⁰ tenemos que el triángulo prueba-forma-eficacia, se da en los documentos públicos pues suponen una presunción de veracidad, aunado a una correcta forma externa la cual asegura su validez. Hay que tener muy presente que una cosa es la prueba y otra distinta es la forma. En relación a esto, podemos decir que en el documento privado en caso de controversia, se debe llevar a cabo la "prueba de la prueba", no siendo así en el caso del instrumento público pues tiene valor probatorio pleno como lo consigna el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

ART. 403.-"Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno, y por lo tanto no se perjudicarán en su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde."

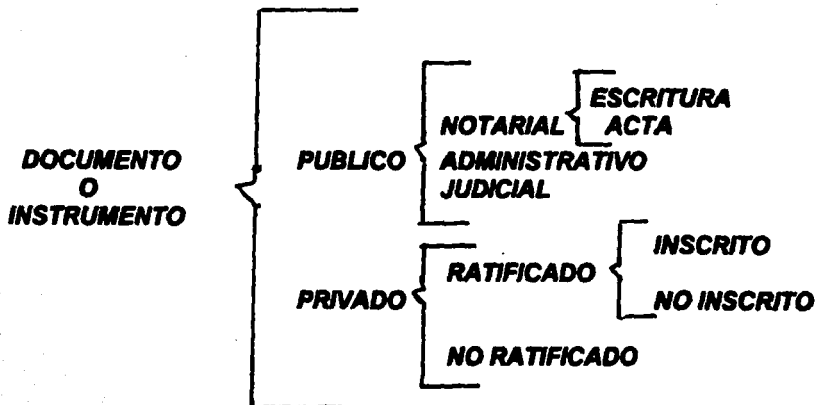
9.-En mi opinión dentro de esta subdivisión debería incluirse también a los corredores públicos puesto que también son profesionistas investidos de fe pública por el Estado en el ámbito de su competencia.

10.-Cfr. GIMENEZ-ARNAU, Enrique, "Derecho Notarial", segunda edición, Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona, 1976, pp. 399-400.

1.2. ESCRITURA

En su sentido gramatical la palabra "escritura" se deriva del latín scriptūra, y como lo señala la Real Academia de la Lengua Española, significa: "Acción y efecto de escribir. Carta, documento o cualquier papel manuscrito. Instrumento público, firmado en presencia de testigos por la persona o personas que lo otorgan, de todo lo cual da fe el notario."¹¹

Podemos decir que en un sentido jurídico amplio, es todo documento que se elabora con el fin de dejar constancia de un acto jurídico. Asimismo, recordemos que por el modo de exteriorizar los actos jurídicos pueden clasificarse en: solemnes, consensuales y formales, y que estos últimos son los que deben celebrarse por escrito. Por lo anterior, volvemos a nuestra clasificación del documento como género en público y privado, para así ubicar a la escritura.



11.-op. cit., REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, P.562.

Es importante el ubicar que la escritura pertenece a la especie documento o instrumento público notarial, ya que existe confusión de términos pues algunos autores hablan de escritura pública y escritura privada (al referirse al documento privado), lo cual considero incorrecto. Un dato que confirma este punto de vista, es que es en la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 60, en donde se hace referencia a la escritura.

ART. 60.-"Para los efectos de esta ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: I.-El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario. II.-El original que se integra por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado. El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice con sus anexos. El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento, y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes y el notario. La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro del protocolo."

Podemos observar que en la legislación correlativa de los Estados de la República Mexicana, también se hace referencia al término escritura en el mismo sentido que en la del Distrito Federal, solamente con variación en su redacción como es el caso del artículo 61 de la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México.

ART.61.-"Escritura es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que está autorizado con la firma y sello del notario. Se tendrá como escritura

también el acta en la que se haga un extracto del documento en que se consigne un contrato o acto jurídico, siempre que esté firmado por el notario y por las partes que en él intervengan, en cada una de sus hojas, se agregue al apéndice y llene los requisitos que señale este capítulo. Dicha acta contendrá los elementos esenciales."

En el mismo sentido se expresa Rafael De Pina al señalar que el término escritura significa: "Instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo."¹² Del mismo modo, Guillermo Cabanellas afirma que: "Aunque todas las escrituras constituyan documentos públicos, no todo documento público es escritura."¹³ Esta afirmación viene a apoyar nuestro punto de vista en la clasificación del documento o instrumento,¹⁴ pero para concluir este punto, cabe mencionar que tanto la Real Academia de la Lengua Española, Guillermo Cabanellas, y Rafael De Pina, entre otros, están de acuerdo en señalar que escriturar significa: Hacer constar en escritura pública y con arreglo a la forma legal el otorgamiento de un acto jurídico dándole seguridad al acto o contrato a que se refiera. Así, el conjunto de todo lo anteriormente expuesto nos indica que con el término escritura se hace referencia no al documento otorgado entre las partes sin la intervención de fedatario público, es más ni siquiera al otorgado ante corredor público, (ya que todos los documentos públicos ante él otorgados son denominados actas), sino específicamente al instrumento público de tipo notarial en que se hacen constar actos jurídicos.

12.-DE PINA, Rafael, De Pina Vara, Rafael, "Diccionario de Derecho", decimonovena edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993, p.272

13.-CABANELLAS, Guillermo., "Diccionario de Derecho Usual", Tomo III, decimo primera edición, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1976, p.97

14.-vid. supra. pags. 8 Y 14.

también el acta en la que se haga un extracto del documento en que se consigne un contrato o acto jurídico, siempre que esté firmado por el notario y por las partes que en él intervengan, en cada una de sus hojas, se agregue al apéndice y llene los requisitos que señale este capítulo. Dicha acta contendrá los elementos esenciales."

En el mismo sentido se expresa Rafael De Pina al señalar que el término escritura significa: "Instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo."¹² Del mismo modo, Guillermo Cabanellas afirma que: "Aunque todas las escrituras constituyan documentos públicos, no todo documento público es escritura."¹³ Esta afirmación viene a apoyar nuestro punto de vista en la clasificación del documento o instrumento,¹⁴ pero para concluir este punto, cabe mencionar que tanto la Real Academia de la Lengua Española, Guillermo Cabanellas, y Rafael De Pina, entre otros, están de acuerdo en señalar que escriturar significa: Hacer constar en escritura pública y con arreglo a la forma legal el otorgamiento de un acto jurídico dándole seguridad al acto o contrato a que se refiera. Así, el conjunto de todo lo anteriormente expuesto nos indica que con el término escritura se hace referencia no al documento otorgado entre las partes sin la intervención de fedatario público, es más ni siquiera al otorgado ante corredor público, (ya que todos los documentos públicos ante él otorgados son denominados actas), sino específicamente al instrumento público de tipo notarial en que se hacen constar actos jurídicos.

12.-DE PINA, Rafael, De Pina Vara, Rafael, "Diccionario de Derecho", decimonovena edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993, p.272

13.-CABANELLAS, Guillermo., "Diccionario de Derecho Usual", Tomo III, decimo primera edición, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1976, p.97

14.-vid. supra. pags. 8 Y 14.

1.3 SEGURIDAD JURIDICA

El significado gramatical de la palabra seguridad dado por la Real Academia de la Lengua Española, es el de "Fianza u obligación de indemnidad a favor de uno, regularmente en materia de intereses. Se aplica también a ciertos mecanismos que aseguran algún buen funcionamiento, precaviendo que ésta falta, se frustre o se violente."¹⁵ Asimismo, la palabra seguro significa: "Libre y exento de todo peligro, daño o riesgo. Cierto, indubitable y en cierta manera infalible. Firme constante y que no esté en peligro de faltar o caerse. Seguridad, certeza, confianza."¹⁶

Una de las necesidades básicas de toda sociedad es la de asegurarse un orden duradero en su organización social para así preservar una existencia pacífica que permita su desarrollo. Según Recaséns Siches,¹⁷ los deseos de seguridad se encuentran entre los deseos sociales básicos, los cuales se dan en toda sociedad en mayor o menor medida, y éstos deseos de seguridad aparecen dada la tendencia del hombre a inquietarse por un futuro desconocido e incierto, lo cual entre otros factores impulsan a la creación del Derecho mismo, mediante el cual puede garantizarse hasta cierto punto la tranquilidad del hombre en lo relativo al comportamiento de los otros integrantes de la sociedad, tanto en lo relativo a su propia persona como en relación a sus bienes.

15.-op. cit. Real Academia de la Lengua Española, p.1188.

16.-Ibidem, p.1188.

17.-cfr. RECASENS SICHES, Luis, "Introducción al Estudio del Derecho", séptima edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1985, p. 63.

Aquí cabe mencionar una aclaración que hace Rafael Preciado Hernández respecto a la seguridad jurídica con el fin de evitar posibles confusiones:

"Por seguridad jurídica se ha entendido también el conocimiento que tienen las personas respecto de aquello que pueden exigir, o que están obligados a evitar o no 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 una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual está sometida; ordenamiento que asegura su observancia mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales y 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 eficacia, confunden indudablemente la seguridad con la certeza jurídica."¹⁸

Tenemos pues, que se asimila la certeza jurídica al saber a qué atenerse (aspecto psicológico del individuo) constituyendo el dato subjetivo que se apoya en el dato objetivo que fundamenta dicha creencia que es la seguridad jurídica, la cual se constituye por las condiciones jurídicas que aseguran al individuo frente a los demás miembros de la sociedad y frente al Estado mismo, recogiendo dichas condiciones en normas jurídicas e imponiendo su cumplimiento.

"El Derecho es fabricado por los hombres sobre todo bajo el estímulo de una urgencia de certeza (saber a qué atenerse) y de seguridad (saber que eso a lo cual puede uno atenerse tendrá forzosamente que ser cumplido); o sea bajo el estímulo de una urgencia de orden en la vida social."¹⁹

18.-PRECIADO HERNANDEZ, Rafael, "Lecciones de Filosofía del Derecho", UNAM, México, 1986, p. 226.

19.-op. cit. RECASENS SICHES, Luis, p. 112.

Tomando en cuenta esa necesidad básica de seguridad del hombre, la seguridad jurídica se ha recogido como una de las Garantías Individuales consagradas en nuestra Constitución. Es así que en virtud de que el Estado se impone al gobernado mediante su actividad de imperio, y que puede llegar a cometer arbitrariedades en contra del individuo, es que en un sistema de Derecho como el nuestro, el Estado debe llenar ciertos requisitos para que su actuación frente a los gobernados sea válida. Ese conjunto de requisitos jurídicos que debe respetar el Estado para alterar válidamente la esfera jurídica del gobernado, constituyen la garantía de seguridad jurídica, que tiene como finalidad el mantenimiento del derecho y por ende, la protección del individuo tanto nacional como extranjero.

Por otra parte, a la seguridad jurídica se le ha ubicado también como uno de los fines del derecho junto con el bien común y la justicia.

"...la justicia cumple una función vinculatoria: un orden legal, eficaz y justo es un bien común, y el bien común implica necesariamente relaciones justas y seguras entre los miembros de la sociedad. <...> Cabe pues, concluir sostenida la tesis según la cual seguridad jurídica implica las nociones de orden legal, eficaz y justo y que, por consecuencia no puede haber oposición o contradicción desde un punto de vista racional, entre la seguridad jurídica, la justicia y el bien común."²⁰

A su vez, la noción de seguridad jurídica supone la eficacia, el orden y la justicia. Al orden en tanto delimita la actividad de cada uno de los integrantes de la sociedad (a través de la legislación vigente) con el fin de evitar choques entre ellos. Por lo anterior, concluimos que en donde no existe un orden legal eficaz, una legislación que sea cumplida; y en caso contrario actúen las autoridades sancionando al infractor, proporcionando con ello seguridad a los particulares tanto en su persona como en sus bienes, no podemos hablar de una verdadera seguridad jurídica; lo cual implica que para que el orden legal sea eficaz, debe fundarse en la justicia, puesto que tampoco puede llegar a producir seguridad jurídica un orden legal injusto.

2.-ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO Y EL SURGIMIENTO DE LA LLAMADA "ESCRITURACION ADMINISTRATIVA.

2.1. SURGIMIENTO DEL NOTARIADO.

Para lograr comprender la importancia de la institución del Notariado, es preciso remontarnos hasta sus orígenes, ya que de esa manera sabremos más sobre las causas que motivaron su surgimiento.

Desde tiempos remotos se encuentran vestigios de su presencia, lo cual nos hace pensar en la necesidad que han tenido las diversas sociedades de contar con una constancia fehaciente de los actos jurídicos celebrados, obteniendo así, mayor seguridad

en sus actividades. Según opinión del Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"Para investigar la historia del notariado nos tendríamos que remontar a la invención de los primeros signos ideográficos y después alfabéticos. Cuando nace la comunicación escrita, nace quizá, entre otros motivos, por la necesidad de hacer constar en una forma fehaciente, los pactos, contratos y otros actos jurídicos".²¹

Para explicar el origen de los notarios cabe recordar que en ciudades de la antigüedad no era común encontrar personas que supieran leer y escribir. Así, de entre esos pocos, surgieron quienes de un modo práctico redactaban los contratos para los demás, es decir, los futuros notarios, que fueron desarrollando una mayor técnica jurídica y posteriormente adquiriendo la fe pública, incipiente en un principio, y posteriormente reconocida por diversas legislaciones, formando lo que actualmente conocemos como notariado de tipo latino. Cabe señalar que el notariado de tipo sajón no siguió la misma evolución, sobre todo en lo que se refiere a la fe pública, ya que su actividad es muy limitada, en virtud de que el notario anglosajón no examina la legalidad del instrumento o del acto jurídico, ni redacta el contrato, solamente enfoca su actividad a la ratificación de las firmas, asentando que ante él firmaron los otorgantes. Hecha la anterior distinción, proseguiremos exponiendo brevemente el origen del notariado en las civilizaciones que tuvieron mayor influencia en la consolidación del notariado de tipo latino.

HEBREA: Encontramos en esta cultura diversos tipos de scribeae como lo son: escribas de la ley, escribas del rey, escribas de los pueblos y escribas del Estado. De

21.-Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, segunda edición, Editorial Porrúa S.A., Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 1986, p. xv.

entre los anteriores, los escribas del pueblo se limitaban a prestar sus servicios de redacción del documento pero en un sentido más caligráfico que jurídico, obteniendo quienes a ellos acudían fehaciencia y perdurabilidad en sus contratos, pero no le otorgaba fuerza legal alguna. Los demás tipos de escribas, sí tenían una incipiente fe pública pues daban ya cierta autoridad a los contratos que suscribían.

EGIPCIA: En esta cultura gran importancia tuvieron los escribas sacerdotales, quienes eran letrados encargados de la redacción de los contratos, elaborando, de esta manera un documento privado. Asimismo, una nota importante es que al lado del escriba sacerdotal existía un personaje llamado Magistrado, titular de una función autenticadora la cual ejercía a través de la imposición de su sello y por la cual el documento privado redactado por el escriba sacerdotal se transformaba en documento público.

GRECIA: Existieron los Apógraphos y los Singraphos. Los segundos, además llevaban un Registro Público en el cual debían inscribirse los contratos. Respecto a estos personajes, Enrique Giménez-Arnau en su "Derecho Notarial" nos expone un dato interesante:

"Por lo que a Grecia se refiere, es un hecho histórico la existencia de oficiales públicos, encargados de redactar los contratos de los ciudadanos y, al decir de los autores antiguos de Derecho notarial, su ministerio era considerado tan necesario que ARISTOTELES, en el año 360 antes de Cristo, afirma que dichos oficiales existían en todos los pueblos civilizados."²²

ROMA: De primordial importancia consideramos este apartado dedicado a Roma, pues es estimado por gran parte de los autores como la plataforma desde donde se inicia el notariado de tipo latino. Si buscamos en los textos legales del Derecho Romano de diversas épocas, nos encontraríamos con una gran variedad de personas que realizaban funciones semejantes a la notarial. Podemos mencionar a los tabellios, tabullarius, notarius, cursor, amanuensis o emanuensis, grafarios, librarius, scrivarius, cognitor, actuarium, chartularius, acceptor, libelense, censuale, refedendarius o refrendaris, scribe, conciliarium, cancellarium, logographis, numerarius, cornicularius, diastoleos, epistolares y argentarios. Algunos de ellos, funcionarios públicos y otros profesionales privados, con lo cual había una gran dispersión de facultades.

En este punto, cabe recordar que en el derecho contractual romano la forma nunca fue tomada como requisito de existencia. En cambio, era necesaria la pronunciación de la sponsio para que el contrato se produjera. Por cuestiones prácticas, la forma escrita fue siendo más común puesto que facilitaba la prueba, pero nunca como requisito de solemnidad. Así, la actividad de estos precursores de lo que sería el notariado simplemente consignaban un hecho de solemnidad (la práctica ritual contractual), la cual se daba al margen del documento.

La mayoría de los autores de Derecho Notarial, reconocen a los tabullarios y a los tabelliones como los que tuvieron mayor influencia en el desarrollo del notariado. Entre estos dos, se han hecho las siguientes distinciones: El tabullario tiene un origen de derecho público, mientras que el tabellion tiene su origen en las costumbres sociales, además los tabullarios en un principio desempeñaron funciones censales, con lo cual desarrollaron habilidad en la guarda y custodia de documentos, obteniendo la confianza de la gente para que les confiaran documentos tales como contratos, testamentos, etc. Por su parte, los tabelliones eran más bien profesionistas privados que redactaban los contratos

que les encomendaban.

Es una tarea extremadamente difícil ubicar en un tiempo y lugar determinados, el nacimiento de la fe pública, pero en base algunas legislaciones que le dan una mayor importancia y valor probatorio a los documentos otorgados ante personas como las anteriormente estudiadas, podemos obtener mayores datos sobre este tema.

" Por Ulpiano tenemos ya noticia, tanto de los tabularii como de los tabelliones, lo cual prueba que tales cargos no fueron una creación del Derecho del Imperio, aunque fuera la Legislación imperial la que al reglamentar sus funciones incrementa sus poderes de actuación, como se collige de la Novela 43 en la que se exigía la intervención de testigo, la redacción de una minuta o scheda por el tabellión y la extensión de una copia en limpo (mundum) que debía llevar pegado un sello (protocolum)."²³

Respecto al origen del derecho notarial, en este punto es preciso señalar que existen dos tendencias entre los autores; un sector que afirma que el notariado tuvo su origen en los pueblos de la antigüedad, y otro sector que parece ser el más numeroso, el cual sostiene que el notariado tiene un origen más reciente, el cual ubican en el Bajo Imperio Romano, concretamente en el derecho bizantino al dar el primer paso unificando a los tabularios y a los tabelliones.

Continuando con nuestra relación de hechos históricos, en los siglos IV y V de nuestra era, se dictaron leyes aisladas que regularon la actividad del tabellio, como los textos de Constantino de 317, en los cuales se reconocía la validez del documento

redactado por él, así como la posibilidad de su impugnación por falsedad. En el año 378, Valentino y Valente Graciano vuelven a legislar sobre el tema, y en 439 Teodosio II, regula la redacción de los testamentos. Asimismo, el Emperador León en el año 472 legisla nuevamente sobre el valor probatorio de los documentos realizados por el tabellio. En virtud de la evolución legal anterior, los documentos redactados por el tabellio, proporcionaban seguridad jurídica en tanto no fuese declarado nulo. Y de ese modo, en el siglo VI de nuestra era, encontramos la primer regulación positiva del notariado en la Compilación y Legislación Justiniana del "Corpus Juris Civilis", en el cual en las Constituciones o Novelas XLIV y LXXIII regula la actividad del tabellio, otorgándole valor probatorio y autenticidad a sus documentos, aclarando que debían responder ante las autoridades si dichos documentos estaban afectados de nulidad por ser contrario a las leyes. Y en el año 528, el mismo Justiniano expide la llamada "Reglamentación Justiniana del documento tabellónico". Fianalmente, una nota importante es que al reconocerse la autenticidad de los documentos redactados por los tabelliones, se fomenta que al lado de los documentos públicos, otorgados por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones, y de los documentos privados, los cuales muchas veces eran apoyados por la intervención de testigos, aparezcan un nuevo tipo de documentos a los cuales llamaron "instrumenta pública", los cuales eran redactados por los tabelliones.

En el siglo IX, Carlomagno se ocupa también de la actividad notarial en las "Capitulares" estableciendo que el instrumento notarial tiene el valor probatorio de una sentencia ejecutoriada. Más tarde, León VI "El Filósofo" Emperador de Oriente, concluye la compilación iniciada por su padre Basilio I, escribiendo la Constitución XXV, en la cual se trata sistemáticamente la actividad de los tabularii y de los tabelliones, ahora notarios. En dicho ordenamiento ya se establece la importancia del exámen para el ingreso como tabularii así como la colegiación obligatoria, asimismo, determina los requisitos que deben

cumplir para su ingreso, imponiendo a quienes son aceptados, un arancel para el cobro de sus honorarios y le fija a cada uno una plaza en la cual puede actuar.

Según opinión del Licenciado Luis Carral y de Teresa, "Desde el siglo XIII, los documentos públicos autorizados por notario, se llaman instrumentos públicos."²⁴ Tal vez esta opinión se deba a la gran importancia que tiene para la evolución del notariado el siglo XIII. Gran precursora de esta evolución fue la Universidad de Bolonia, en la cual se crean las bases del notariado moderno al unificar teorías tanto de la escuela tradicional de derecho romano, como de la escuela de derecho canónico en el siglo XII. La escuela de Bolonia era encabezada por Rolandino Rodolfo, quien nació en el año de 1207 y habría de hacerse notario y profesor en Bolonia en el año de 1234. Entre sus obras más notorias tenemos la "Summa Artis Notariae", en la cual realiza un trabajo encaminado a la corrección de las antiguas formas notariales. Posteriormente, en "La Aurora", realiza algunos comentarios a la obra anterior. En "El Tractus Notularum" realiza ya un estudio sobre el derecho notarial, ya no solamente de un modo práctico, sino también en cuanto al derecho sustantivo.

En la Edad Media, los notarios realizaban actividades de escribanos y funcionarios en tribunales eclesiásticos así como en las cancillerías de los monarcas o en los municipios. De este modo, se propicia en toda Europa, una tendencia dirigida a que los escribanos refuercen su fe pública.

"La carta notarial, el instrumentum extendido y suscrito por Notario, tiene que cobrar necesariamente un creciente

24.-CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Registral", décimoprimer edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989, p.20.

prestigio, pues sólo así se explica que ya en el siglo XIII aparezca el Notario como representante de la fe pública y su intervención de autenticidad a los documentos."²⁵

En tanto, en Francia, en el año de 1304, Felipe "El Hermoso", dicta la Ordenanza de Amiens, referente también a la función notarial.

En este punto, es pertinente detenemos para hacer un breve estudio sobre la evolución del notariado en España a partir de esa época en virtud de que a México dicha institución llega de España con las características básicas de entonces, muchas de las cuales prevalecen hasta nuestros días.

En España, los diversos autores, distinguen tres periodos principales en el desarrollo moderno del notariado. El primer periodo abarca desde la independencia de Roma hasta el siglo XIII y el cual se caracteriza en que se hace una distinción entre jueces y notarios, resaltando que los primeros sólo fallan contiendas, en tanto que los segundos, tienen como finalidad el prevenirlas.

El segundo periodo se extiende desde el siglo XIII, hasta el siglo XV. Durante este periodo se le da al notariado el carácter de función pública. Asimismo, a esta etapa la caracteriza la obra de recopilación y legislación efectuada por Alfonso X, "El Sabio", conformada por "El Espéculo", el "Fuero Real" y las "Siete Partidas". El "Fuero Real", que data del año 1255, en su Título VIII, Libro I "De los escribanos públicos", establece que los escribanos son auxiliares de los deseos de los particulares, y contiene dos disposiciones

de relevancia: la primera que imponía la obligación de otorgar testamento ante escribano; la segunda, que imponía la obligación a los escribanos de hacer transcripciones de los documentos que redactaban, con el fin de que esas transcripciones sirviesen en el caso de que se perdieran las notas originales. En las "Siete Partidas", se ordena que esas "notas" de los escribanos sean inscritas en un libro llamado registro o minutario, y definía al notario como: "Esciuano tanto quiere decir, como ome que es sabidor de escreuir; e son dos maneras dellos. Los vnos, que escriuen los preuillejos, e las cartas, e los actos de casa del Rey e los otros, que son los Escrivanos públicos, que escriuen las cartas de las vendidas, e de las compras, e los pleytos, e las posturas que los omes ponen entre sí en las Cidades, e en las Villas." Así, en este segundo período, el escribano debía conocer directamente a los otorgantes y aunque su fe pública tendía a cobrar mayor importancia, aún tenían que intervenir tres testigos como mínimo en los documentos en los que interviniesen. Por otra parte, también es aquí donde aparecen algunas características de la moderna función notarial como el que los escribanos debían llevar su registro por año, mismos que recogería el Alcalde a la muerte del escribano para hacer entrega de ellos a quien habría de ser el sucesor del escribano. En cuanto a su actuación, los documentos por ellos redactados debían hacerse de puño y letra del notario y sin abreviaturas y para su reproducción se requería la autorización del Alcalde quien tenía atribuciones judiciales. En el año de 1348, el rey Alfonso XI, dicta el Ordenamiento de Alcalá, el cual contiene dos disposiciones de gran valor para el notariado: la Ley Unica del Título 16 AVO, que manda que quien se obligue a algo no podrá alegar la falta de intervención del notario para no cumplir su obligación. La Ley del Título 19 AVO. trae otros dos mandatos muy importantes pues establece ya la obligación de dictar testamento precisamente ante escribano público y ante tres testigos vecinos del lugar, asimismo exige ya la unidad del acto para el caso de testamentos.

El tercer período, es también conocido como de "Reforma de los Reyes Católicos" el cual se inicia antes del descubrimiento de América. En el año 1480 se expiden algunas disposiciones con las cuales se termina la vieja costumbre de heredar y traspasar los oficios públicos de escribanos, obligando a quienes quisiesen ingresar a la escribanía a pasar por un examen y cubrir otros requisitos que se establecieron. También se dispuso que los contratos, obligaciones y testamentos, debían otorgarse ante escribanos reales y públicos de número de los pueblos para que tuviesen validez extrajudicial, además asignó una plaza determinada a cada escribano para que actuasen en ella.

En 1491 se ordena que fuesen los escribanos de número quienes actuasen en los contratos sobre ventas, trueques y en cualquier tipo de transmisión de bienes inmuebles, y que dichos escribanos debían entregar copia de los contratos ante ellos otorgados a los recaudadores de Alcabalas con el fin de que se hiciese efectivo el pago de impuestos sobre enajenaciones de bienes inmuebles (lo cual es ya un antecedente de las obligaciones fiscales de los actuales notarios respecto de los impuestos que se causan con las transmisiones de propiedad). Del mismo modo, se confirmó que en toda enajenación de inmuebles debía emplearse la escritura pública. Posteriormente, en 1502, se ordena que los registros de escrituras de un escribano que fuese privado de oficio o que falleciere, fueran entregados a sus sucesores pues dichos registros no pertenecían al patrimonio privado del escribano.

En 1503 se expiden varias leyes relativas a la función notarial. Por ejemplo, de suma importancia fueron las relativas al protocolo, pues se preceptúa que cada escribano tenga un libro de protocolo encuadernado, en el cual escriba los contratos que se le encomienden, siendo éste el original conservado en el protocolo y solamente expida copias literales del mismo a los otorgantes del contrato, haciendo hincapié también en la

obligación de los escribanos de leer el contrato tanto a las partes como a los testigos, quienes deberían estar presentes y firmar en el protocolo, y en caso de que alguno de ellos no supiese firmar, firmaría alguien que sí supiese, a su ruego y encargo haciendo mención de ello el propio escribano en el contrato. Otra disposición que tuvo su origen en esa época, que habría de sentar las bases de una de las prácticas que aún se llevan a cabo por los notarios en la actualidad, es aquella que ordena que previa la autorización del contrato con la firma y signo del escribano, quien, en caso de que se hubiesen hecho modificaciones o correcciones al mismo, debían salvar dicha escritura haciendo constar qué palabras sí valen y cuales no, lo cual debía hacer antes de las firmas, pues de esa manera constaría que es válida la enmienda y que están de acuerdo las partes contratantes.

En España, las disposiciones relacionadas anteriormente, fueron las de mayor trascendencia en lo que al notariado se refiere, hasta que en el año 1862 se expide la primera Ley Orgánica del Notariado Español, lo cual es ya un ordenamiento que regula metódicamente a la función notarial, y es con esta ley con la que se sustituye oficialmente el término de escribano por el de notario, asignándole a este la condición de funcionario y separando la función judicial de la notarial, terminando también con las diversas clases de escribanos que existían antiguamente. La Ley Orgánica del Notariado Español de 1862 habría de tener gran influencia en los países de América Latina, y de especial importancia para nosotros, pues en México fue tomado como modelo por nuestros legisladores. Enrique Giménez-Amau, respecto a este período en la historia del notariado español, opina que:

"En el proceso de estancamiento en la evolución del notariado que hemos señalado como característica del final de la Edad Media, España no supone una excepción. Así puede afirmarse que constituye una sola etapa la que media desde la promulgación de las Partidas hasta la aparición de la Ley de 1862, que pone fin a la

reinante enajenación de oficios y sienta las bases para la concepción autónoma y específica de la función notarial.²⁶

Concluyendo la exposición relativa a España, podemos decir que en términos generales, hacia el final de la Edad Media, aunque no se da un cambio radical en la función notarial, sí se llevan a cabo cambios de importancia como los que ya hemos descrito en párrafos anteriores, caracterizándose este período por las pugnas por la unificación notarial, así como contra la enajenación de oficios y en favor de las jurisdicciones en virtud de la existencia de multiplicidad de escribanos.

No podemos concluir este apartado dedicado al origen del notariado, sin mencionar la Constitución del emperador Maximiliano I de Austria, expedida el 8 de octubre de 1512, la cual contiene varias disposiciones que regulan al notariado, las cuales, siguiendo las directrices de la Escuela de Bolonia, y por ende, de la doctrina española, daban al notario la calidad de funcionario público con obligación de extender los instrumentos públicos cuando traten de cosas lícitas y mediante el pago de sus servicios por los contratantes.

Por último, nos referiremos a Francia al comienzo de la Edad Moderna, con la Revolución Francesa, la cual elimina los llamados estados generales, es decir, el clero, la nobleza y el estado llano. Así, el movimiento legislativo que comienza con el Código de Napoleón, se enfoca también al notariado, culminando con la ley del Notariado de 1803, la cual a su vez dejaría sentir su influencia en la ya mencionada Ley del Notariado Español, de 1862.²⁷

26.-ib, p.147

27.-vid. supra., p.30

2.2. EVOLUCION DEL NOTARIADO EN MEXICO

Iniciaremos nuestro estudio acerca de la evolución del notariado en México con la época prehispánica y aunque no ignoramos que en el territorio de lo que actualmente es la República Mexicana, habitaban diversos pueblos, muchos de ellos con un elevado nivel cultural, en los cuales tal vez podríamos hallar indicios de los orígenes del notariado, tomaremos como modelo al pueblo azteca, debido a que en la época de la llegada de los españoles, era éste pueblo el que tenía un amplio dominio sobre otros pueblos y a los cuales impuso muchas de sus instituciones, siendo éstas con las que habrían de fundirse las instituciones españolas para formar nuestra cultura.

Entre los aztecas no podemos afirmar que existiesen notarios dotados de fe pública tal y como los conocemos actualmente, pero sí se sabe de la existencia de funcionarios semejantes a los existentes en Grecia (mnemones), a los escribas sacerdotales en Egipto y los escribas Hebreos, los cuales, como pudimos percatarnos en el punto anterior, simplemente redactaban los contratos que les encomendaban, o realizaban narraciones de algunos hechos cuando les era solicitado. Estos funcionarios aztecas, eran llamados Tlacuilos, denominándose así tanto a escritores como a pintores, tal vez esto último debido al tipo de escritura practicada por el pueblo azteca. La existencia de estos funcionarios es de suma importancia a mi parecer, pues refleja la necesidad que han tenido diversos pueblos, muchas veces alejados geográfica, cultural y cronológicamente, de tener una constancia lo más fehaciente y perdurable posible de los actos y hechos jurídicos ocurridos en ellas, así como la necesidad de encomendar esta tarea a profesionales diestros en la redacción de documentos y con reconocida calidad moral, con el fin de lograr mayor seguridad en sus relaciones y por lo tanto una menor posibilidad de surgimiento de

2.2. EVOLUCION DEL NOTARIADO EN MEXICO

Iniciaremos nuestro estudio acerca de la evolución del notariado en México con la época prehispánica y aunque no ignoramos que en el territorio de lo que actualmente es la República Mexicana, habitaban diversos pueblos, muchos de ellos con un elevado nivel cultural, en los cuales tal vez podríamos hallar indicios de los orígenes del notariado, tomaremos como modelo al pueblo azteca, debido a que en la época de la llegada de los españoles, era éste pueblo el que tenía un amplio dominio sobre otros pueblos y a los cuales impuso muchas de sus instituciones, siendo éstas con las que habrían de fundirse las instituciones españolas para formar nuestra cultura.

Entre los aztecas no podemos afirmar que existiesen notarios dotados de fe pública tal y como los conocemos actualmente, pero sí se sabe de la existencia de funcionarios semejantes a los existentes en Grecia (mnemones), a los escribas sacerdotales en Egipto y los escribas Hebreos, los cuales, como pudimos percatarnos en el punto anterior, simplemente redactaban los contratos que les encomendaban, o realizaban narraciones de algunos hechos cuando les era solicitado. Estos funcionarios aztecas, eran llamados Tlacuilos, denominándose así tanto a escritores como a pintores, tal vez esto último debido al tipo de escritura practicada por el pueblo azteca. La existencia de estos funcionarios es de suma importancia a mi parecer, pues refleja la necesidad que han tenido diversos pueblos, muchas veces alejados geográfica, cultural y cronológicamente, de tener una constancia lo más fehaciente y perdurable posible de los actos y hechos jurídicos ocurridos en ellas, así como la necesidad de encomendar esta tarea a profesionales diestros en la redacción de documentos y con reconocida calidad moral, con el fin de lograr mayor seguridad en sus relaciones y por lo tanto una menor posibilidad de surgimiento de

conflictos.

Con la llegada de los españoles a lo que actualmente es México, llega también el notariado, como lo confirmaremos en los siguientes párrafos.

Aunque quienes por vez primera exploraron las costas de México fueron Francisco Hernández de Córdoba y Juan de Grijalva, tenemos que recordar que sus viajes se derivan de los realizados por Cristóbal Colón, quien en el primero de ellos, tras una azarosa navegación de 32 días desembarcó el 12 de octubre de 1492 en la isla Guanahani. Se han tenido noticias acerca de que entre los integrantes de la tripulación se hallaba un escribano llamado Rodrigo de Escobedo, quien estaba encargado de llevar el diario de la expedición; y quien dió fe de la toma de posesión de las tierras descubiertas en nombre de los Reyes de España. De esa manera, Rodrigo de Escobedo fue el primer escribano que llegó a América.

Con el descubrimiento de nuevas tierras, se creó un conflicto entre las principales potencias expansionistas de la época, es decir: España y Portugal. Esto dió motivo para que se llevase el asunto ante el Papa Alejandro VI, Rodrigo de Borja. Así pues, mediante dos bulas; la *Eximiae Devotionis* y la *Intercaetera* de 1493, estableció el Papa, una línea imaginaria que iría de polo a polo y debería pasar como un meridiano a 100 leguas de las islas Azores y Cabo Verde, de suerte que lo que estuviese al oriente sería de Portugal, y de España lo que estuviese al occidente, con obligación para los reyes respectivos, de la evangelización para los naturales. Es interesante para la historia del notariado latinoamericano la intervención que se le dió al Notario Público en la Bula *Intercaetera*, como bien lo expresa el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, pues en ella se dispone:

"Y porque sería dificultoso llevar las presentes letras a cada lugar donde fuere necesario llevarse, queremos, y con los mismos motu y ciencias mandamos, que á sus trasuntos, firmados de mano de Notario Público para ello requerido, y corroborados con sello de alguna persona constituida en Dignidad Eclesiástica, o de algún Cabildo Eclesiástico, se les dé la misma fée en juicio, y fuera de él, y en otra qualquier parte, que se daría á las presentes si fuesen exhibidas y mostradas."²⁸

Inconformes los Portugueses con esa resolución que en la práctica no los beneficiaba, y argumentando que en la Bula Romanus Pontifex, de 1455, otorgada por el Papa Nicolás V, se les habían dado los derechos sobre las tierras que pudieran descubrirse en las rutas hacia la India, promovieron que la llamada "Línea Alejandrina" se corriese 270 leguas más al occidente -mediante el Tratado de Tordesillas- de suerte que en 1494 fueron 370 leguas las que tuvieron como referencia, y que sirvieron para dar confirmación al dominio de Portugal sobre la colonia de Brasil.

Hernán Cortés tuvo una gran influencia en el desarrollo del notariado en nuestro país. Cortés trabajó como ayudante de escribano en Extremadura y posteriormente en Sevilla. Mas tarde, solicitó el nombramiento de escribano del Rey en Santo Domingo, lo cual le fue negado. Finalmente, cuando Diego Velázquez funda Santiago de Baracoa en el año de 1512, Cortés, quien residía en aquel lugar, obtiene el cargo de escribano.

Tiempo después el mismo Diego Velázquez, quien ejercía el cargo de Gobernador de Cuba, envía a Cortés a explorar el Golfo de México. Entre su tripulación figuraba Diego de Godoy, escribano del Rey, al cual llevó Cortés en la expedición pues sabía bien que al

28.- cfr. op. cit., PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, p.p.28 y 29.

hacerse acompañar de un escribano podría éste dar fe de los acontecimientos acaecidos durante el viaje, así como legitimar los actos que realizase el propio Cortés. De la actuación de este escribano del rey durante la conquista de México, tenemos testimonios tomados tanto de las "Cartas de Relación de la Conquista de México" escritas por Cortés, como de la narración hecha por Bernal Díaz del Castillo. Este último, relata que al llegar Cortés a Tabasco, por la desembocadura del río Grijalva, pidió a Diego de Godoy que requiriese de paz a los nativos, los cuales rechazaron la oferta.

" Y desde que así vió la cosa, mandó Cortés que nos detuviésemos un poco y que no soltasen ballesta ni escopeta ni otros, y como todas las cosas quería llevar muy justificadas, les hizo otro requerimiento delante de un escribano del rey que se decía Diego de Godoy, y por la lengua de Aguilar, para que nos dejasen saltar a tierra; y que si guerra nos daban, que si por defendernos algunas muertes hubiese, u otros cualquier daños, fuesen a su culpa y cargo y no a la nuestra..."²⁹

Así, dando fe el escribano de su oferta de paz, y dando legitimidad ante la negativa de los nativos, a la batalla que dieron los españoles, Cortés toma posesión de las tierras de Tabasco.

Prosiguió Cortés con la expedición, y desacatando las órdenes de Diego Velázquez, quien había prohibido la conquista de tierras a Cortés, funda el Ayuntamiento de la Villa Rica de la Vera Cruz, el 10 de julio de 1519, en lo cual jugó un papel de suma importancia

29.-DÍAZ DEL CASTILLO, Bernal, "Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España.", primera edición, Fernández Editores, S.A., México, 1955, p. 62

el escribano, pues Cortés logra que ante este escribano se le diera el cargo de Justicia Mayor y Capitán General, otorgándosele amplios poderes en la dirección de la conquista.

" ...Y se le dijo muchas cosas bien dichas sobre el caso, y que Diego Velázquez nos ha echado a perder con publicar que tenía provisiones de Su Majestad para poblar, siendo al contrario, y que nosotros queríamos poblar y que se fuese quien quisiese a Cuba. Por manera, que Cortés aceptó...y fue condición que le hiciésemos justicia mayor y capitán general, y lo peor de todo que le otorgamos que le diésemos el quinto del oro de lo que se hubiese después de sacado el real quinto. Y luego le dimos poderes muy vastisimos, delante de un escribano del rey que se decía Diego de Godoy, para todo lo por mí aquí dicho. Y luego ordenamos de hacer y fundar y poblar una villa que se nombró la Villa Rica de la Vera Cruz..."³⁰

Así, con la fundación de la Villa Rica de la Vera Cruz ante el escribano del rey, Hernán Cortés realiza una hábil maniobra para desvincularse de la jurisdicción de Diego Velázquez, puesto que las Villas estaban subordinadas directamente al Rey, y por lo tanto, Cortés ahora dependía jurídicamente del recién establecido Ayuntamiento.

Otro acontecimiento acaecido durante la expedición de la conquista en el cual tuvo una importante actuación el escribano del rey, fue cuando se enfrentaron con los tlaxcaltecas, pues nuevamente Cortés, poniendo en práctica sus conocimientos jurídicos, requiere de paz a los nativos ante dicho escribano, con el fin de que tiempo después no se le reprochase el enfrentamiento bélico.

"...Y dijo a uno de nuestros soldados que se decía Diego de Godoy, que era escribano de Su Majestad, que mirase lo que pasaba y diese testimonio de ello, si se hubiese menester, porque en algún tiempo no nos demandasen las muertes y daños que se recreciesen, pues los requeríamos de paz..."³¹

Como hemos podido apreciar, durante la conquista, los escribanos, al estar investidos de fe pública proporcionaron testimonio de hechos relevantes para la historia como lo fueron la fundación de ciudades; así lo expresa el acta del Ayuntamiento celebrada el 8 de marzo de 1524 celebrada en casa de Hernán Cortés, quien entonces ostentaba el cargo de Gobernador y Capitán General de la Nueva España, y en la cual Francisco de Orduña, escribano del Ayuntamiento, dió fe de la fundación de la Ciudad de México.

En el siglo XVI, al tiempo de la conquista, se implantan las leyes españolas en la Nueva España, como lo eran el Ordenamiento de Alcalá, Las Siete Partidas, etc., así como el ordenamiento dictado para el "Nuevo Mundo", es decir, Las Leyes de Indias. Estas últimas clasificaban a los escribanos en: reales, numerarios y públicos. Los escribanos reales eran aquéllos que tenían la autorización real, el llamado "fiat", para desempeñar su función en cualquier parte de los dominios del Rey de España, menos en donde hubiesen escribanos numerarios. Los escribanos numerarios, se caracterizaban por estar designados entre el número específico para actuar en un lugar determinado. Por último, los escribanos públicos eran llamados así debido tanto a la función pública que realizaban como por su cargo, verbigracia: Escribanos Públicos de Real Hacienda y de Registro, Escribanos Públicos de los Juzgados de Provincia, Escribanos Públicos de Cabildos, etc. Cabe resaltar que en aquél tiempo, se les llamaba Notarios a los escribanos eclesiásticos, cuyo nombramiento correspondía al obispo.

31.-Ib, p. 120.

En época virreinal, el único facultado para designar escribanos era el Rey, pero en la Nueva España los designaban temporalmente en tanto eran confirmados por el Rey. Ahora bien, entre los requisitos establecidos tanto por las leyes españolas como por las Leyes de Indias, para ocupar el cargo de escribano estaban: el ser mayor de 25 años, vecino del lugar, cristiano, hábil en el arte de escribir, tener buena fama pública, así como ser instruido y reservado. Quienes obtenían el nombramiento, tenían la obligación de actuar personalmente, elaborar sus escrituras en papel sellado, debiendo leerlas a los interesados y dando mediante su firma y signo fe del conocimiento de los otorgantes, así como de que ante él firmaron; con lo cual el instrumento tenía pleno valor probatorio. Por la prestación de sus servicios, el escribano debía ser retribuido por quienes le requerían, de acuerdo con lo dispuesto por un arancel. En esa época, los protocolos estaban formados por cuadernos sueltos, los cuales a su término eran cosidos y encuadernados.

Un dato interesante es que los reyes vieron en el ingreso a la escribanía, un medio de allegarse ganancias para resolver sus problemas económicos. Así, las Leyes de Indias declararon como "vendibles y renunciables" los oficios de escribanías, los cuales se consideraron susceptibles de propiedad privada, con lo cual proliferaron cada vez más los escribanos públicos, pues los monarcas recibían mayores ingresos en tanto aumentaban los escribanos. Además, al poderse llevar un mayor control sobre las operaciones realizadas por los particulares y los cuales eran causantes de impuestos, se pudo realizar una mayor recaudación fiscal beneficiando al erario público.

"No obstante los cambios económicos, políticos y sociales, los escribanos desempeñaron un papel muy importante. La permanencia de su institución, daba seguridad jurídica y continuidad en los negocios, constituyendo un factor muy valioso de recaudación fiscal, sin el cual las finanzas públicas no progresarían..."³²

En los inicios del virreinato de la Nueva España, el cargo de escribano fue desempeñado por los escribanos españoles que arribaron con los primeros colonizadores, hasta que paulatinamente fueron suplidos por los criollos, que aunque de padres españoles ya eran nacidos en la Nueva España. Respecto a estos primeros escribanos de la Nueva España, el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos relata que:

"Entre las actas del cabildo aparece la del 12 de mayo de 1524, por la que se le niega a Hernán Pérez su petición de desempeñar el oficio de escribano, no obstante la provisión real que presentó, por considerar el Ayuntamiento que iba en perjuicio de la ciudad."³³

Por otra parte existen también noticias relativas a que finalmente Hernán Pérez fue aceptado como escribano de la Nueva España, ya que entre las actas del Cabildo aparece la del 18 de junio de 1524 en la que se hace constar que se recibieron como escribanos a Hernán Pérez y Pedro de Castilla por obediencia al rey, con la condición de que si el rey aceptara que en la Nueva España se elijan sus propios funcionarios, ellos dejarían de ejercer sus funciones.

Pero quien es considerado el primer escribano de la Nueva España es Juan Fernández del Castillo, abriendo el 9 de agosto de 1525, el volumen primero de su protocolo (el cual se encuentra actualmente en el Archivo General de Notarías del Distrito Federal), y cuyo primer instrumento versó sobre un contrato de mandato otorgado por Mendo Sánchez en favor de Martín del Río.

Otro acontecimiento importante ocurrido en esa época, fue la creación en 1528 del Oficio de Hipotecas, que es el antecedente del actual Registro Público de la Propiedad.³⁴ Asimismo, es para nosotros de interés, que mediante un decreto en 1774 se le encomienda al escribano público del Ayuntamiento, la dirección del Oficio o Registro de Hipotecas.

Otra institución de gran trascendencia para el notariado lo constituyen los Colegios de Notarios, los cuales existen en los diversos Estados de la República Mexicana así como en el Distrito Federal. Estos Colegios tuvieron su origen, con la fundación, el 2 de Septiembre de 1573 de la "Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas,"³⁵ por decreto del virrey Martín Enriquez y con la anuencia eclesiástica. Dicha Cofradía se componía por los escribanos de la Nueva España, teniendo como meta el auxilio mutuo de sus integrantes. La Cofradía se ubicó en sus inicios en el Convento de San Francisco de la Ciudad de México, trasladándose posteriormente a la Capilla de San Juan Evangelista del Convento de San Agustín (sitio que en la actualidad ocupa la Biblioteca Nacional). Tiempo después, en el año de 1792, por cédula real de Carlos IV, se establece el Real Colegio de Escribanos de México, (el más antiguo de América), exigiendo la colegiación obligatoria de los escribanos de acuerdo con su artículo tercero, así como el registro de sus signos.³⁶ Asimismo, el 4 de enero de 1793, el Real Colegio de Escribanos funda la Academia de pasantes y aspirantes a escribano.

34-Esta institución resulta de suma importancia para el tema en estudio, puesto que juega un papel trascendente en la etapa final de la escritura otorgada tanto ante notario público como en escritura administrativa, al darle publicidad al contrato y permitir que surta efectos contra terceros.

35.-Se le dió la denominación de "Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas", en virtud de que según el Nuevo Testamento, los cuatro evangelistas dieron testimonio de la vida de Jesús; a lo cual asimilaron la actividad de los escribanos, quienes hacían constar los actos y hechos jurídicos de una manera fidedigna.

36.-Los "signos" de los escribanos fueron el antecedente del sello de autorizar. El signo era un dibujo con características particulares asignado a cada escribano, y el cual debía elaborar al lado de su firma en cada instrumento que autoricen.

Consumada la Independencia en 1821, y por disposición del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de Diciembre de 1822, continuaron rigiendo la legislación española, así como las disposiciones dadas durante la Colonia y las Leyes de Indias en tanto se fueran dictando nuevos ordenamientos. Los Estatutos del Colegio de Escribanos, siguieron vigentes aunque se modificó su denominación a "Colegio Nacional de Escribanos". Dichos estatutos tuvieron pocas modificaciones hasta que entró en vigor en el año de 1870 el nuevo Reglamento del Colegio Nacional de Escribanos.

En cuanto al sistema fiscal, continúan los oficios públicos vendibles y renunciables, los cuales seguían proporcionando ingresos al erario público. Otra forma de allegarse fondos a través de la actividad de los escribanos era mediante el papel sellado.

"Tenían que asentar los instrumentos públicos en papel sellado por la Hacienda, bajo la sanción, de no hacerlo así, de declararlos nulos. Este papel se vendía, y su costo, que era el que constituía el impuesto... El primer ordenamiento que imponía a la Nueva España el uso de este tributo, fue la Cédula Real, dictada por Felipe IV, el 28 de diciembre de 1638, que pasó más tarde a formar parte de la Recopilación de Indias... La primera disposición sobre el papel sellado que se da en México independiente, es del 5 de diciembre de 1821, dictada por la Soberana Junta Provisional Gubernativa del Primer Imperio Mexicano. Establecía que todas las actuaciones públicas, privadas o judiciales se debía de realizar en papel sellado... La Ley del Timbre, entró en vigor en 1871. En ella se sustituye el papel sellado por estampillas. A partir de la mencionada Ley del Timbre, se han expedido las de 1876, 1880, 1887, 1893, 1906, 1931, 1964 y 1976, ...actualmente abrogada."³⁷

En los primeros años del México independiente, se osciló entre el sistema político federal y central. De ese modo, la legislación notarial fue de tipo local en tanto el sistema político siguió el federalismo, y de tipo general cuando prevalecía el centralismo.

Durante la vigencia de la Constitución de 1824 se expide el primero de agosto de 1831 una Circular de la Secretaría de Justicia (los escribanos dependían del Poder Judicial). Dicha Circular se intitulaba "Requisitos para Obtener Título de Escribano en el Distrito Federal y Territorios." Asimismo, el 30 de Noviembre de 1834 se expide el "Decreto Sobre la Organización de los Juzgados del Ramo Civil y del Criminal en el Distrito Federal", en el cual se establece que en cada juzgado civil hubieran dos escribanos que auxiliaran en las diligencias.

Al entrar en vigor en enero de 1837 la Constitución centralista de 1836, se expide la "Ley para el Arreglo Provisional de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común", la cual fue complementada el 15 de enero de 1838 por el "Reglamento para el Gobierno Interior de los Tribunales Superiores, formado por la Suprema Corte de Justicia". En este último se establece ya el exámen tanto teórico como práctico para el ingreso a la escribanía, teniendo que presentarlos tanto ante el Colegio de Escribanos como ante el Tribunal Superior. También en 1840 se regula el cobro de honorarios de los escribanos mediante el "Arancel de Honorarios y Derechos Judiciales que han de Cobrar en el Departamento de México por sus Secretarios y Empleados de su Superior Tribunal". Otra disposición de interés es una circular expedida por el Ministerio de Justicia el 27 de octubre de 1841 relativa a las "Medidas de Conservación y Seguridad de los Protocolos de los Escribanos".

El Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México", cita a Juan Rodríguez de San Miguel, con su "Curia Filipica", de la siguiente manera:

"Para esta época existían tres clases de escribanos según la Curia Filipica Mexicana: nacionales, públicos y de diligencias. Los primeros son los que habían sido examinados y aprobados por la Suprema Corte de Justicia del Distrito ó por los tribunales superiores en los Estados, han obtenido el título correspondiente; antiguamente se les daba a éstos el epíteto de reales. Los públicos son aquellos que tienen oficio de escribanía propia, en la que protocolan o archivan los instrumentos que entre ellos se otorgan. Los escribanos de diligencias, son los que practican las notificaciones y demás diligencias judiciales."³⁸

Con la expedición en 1843 de las Bases Orgánicas de la República Mexicana, durante la presidencia de Antonio López de Santa Anna, se retoma al federalismo siguiendo con la Constitución de 1824. De aquella época datan, entre otros; un decreto de 17 de julio de 1846, por el cual se regulan los impuestos que tenían que pagar los escribanos. De igual modo, el decreto para la "Organización de los Juzgados del Ramo Civil y Criminal del Distrito Federal", de 30 de Noviembre de 1846, dispone que a cada juzgado civil se le asignarán dos escribanos, de los cuales uno fungirá como escribano de diligencias. Pese a la anterior disposición, los jueces de lo civil no la acataron, por lo cual se expidió otro decreto el 14 de julio de 1848 por el cual se les otorga un término de tres días a los jueces civiles para el cumplimiento del decreto anterior. Por otra parte, se vuelve a insistir en dos aspectos: el primero fue en la obligación de los escribanos de registrar signo y firma, para lo cual se expidió una Orden el 29 de diciembre de 1849. El segundo aspecto fue la Matriculación Obligatoria en el Colegio de Escribanos de México, y

en lo cual se insistió en un decreto de 28 de agosto de 1851, mismo que tampoco surtió los efectos deseados, por lo cual se hizo hincapié en el mismo asunto mediante otro decreto el 20 de noviembre de 1852. Finalmente, y en cuanto a otro aspecto de capital importancia para el notariado, es decir, el relativo al manejo de protocolos, se expidió un decreto de fecha 26 de agosto de 1852, que en su artículo décimo tercero sanciona al escribano que incurra en el supuesto de no tener tanto su protocolo como el local correspondiente ordenado en forma legal, o bien, que no lo recibiera o entregase por riguroso inventario, con la pena de privación de oficio, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar. En el mismo decreto, se establecen otras actividades en las que los escribanos tuvieron una función importante. Su artículo décimo primero decía:

ART.11. "En la suprema corte de justicia continuará el escribano de diligencias para las tres salas; y en el juzgado de circuito habrá uno, otro en el de distrito, dos en el tribunal mercantil, uno para cada sala, otro en el oficio de hipotecas para autorizar los libros de registro y los instrumentos que allí se espiden: finalmente, cada uno de los alcaldes constitucionales tendrán un escribano nombrado por el gobierno del Distrito á propuesta del ayuntamiento."

Todavía durante el gobierno de Antonio López de Santa Anna se expide la "Ley para el Arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común de 16 de diciembre de 1853. En el Capítulo XIV de esta ley, con el título "De los Subalternos de los Jueces y Tribunales", se dan nuevas disposiciones relativas a los escribanos, como los requisitos de ingreso a la escribanía. Estos requisitos eran: ser mayor de 25 años; tener conocimientos de aritmética y gramática, así como una escritura clara; dos años de estudio del derecho civil relacionados con la escribanía, y un año más de práctica forense, complementado con una práctica de dos años bajo la supervisión de un escribano público, así como el haber aprobado un exámen ante el Supremo Tribunal en

México y en el caso de los Departamentos, por los Tribunales Superiores Colegiados, y finalmente, haber obtenido el título correspondiente del Supremo Gobierno. Es esta Ley la que pone fin a las diversas denominaciones dadas a los escribanos, designándolos en general como "escribanos públicos de la Nación".

Mediante el Decreto de fecha 4 de febrero de 1854, que declara como oficios vendibles el de escribanía y el de hipotecas, se inicia la separación de estos cargos, pues anteriormente el de hipotecas era otorgado a un escribano. De ese modo, los escribanos fueron teniendo una actividad cada vez mejor regulada y delimitada. Asimismo, otras disposiciones dieron a los escribanos otro tipo de responsabilidades en virtud de la función que desempeñaban, así como de la calidad moral que les era reconocida. Un ejemplo de esto, es la "Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos" de 1858, en la cual encontramos disposiciones que compelen a los escribanos a vigilar el cumplimiento de la misma, lo cual fue complementado por la Ley de 12 de julio de 1859 que declara nacionalizados los bienes eclesiásticos. Esta última Ley sancionaba con la nulidad a toda enajenación de bienes a los cuales se refería, y al escribano que autorizara la enajenación sería inhabilitado definitivamente en el ejercicio de sus funciones.

Posteriormente, el decreto de 10. de febrero de 1864, emplea por vez primera el término "NOTARIO" para designar a los profesionistas que actualmente conocemos como tales, a diferencia de los asignados en los juzgados, los cuales continuaron denominándose escribanos de diligencias. Este decreto fue expedido por La Regencia³⁹ en ejercicio de sus facultades y fue firmado por Mariano Salas y Juan N. Almonte, y cuyo

39.-Durante la invasión francesa a México y en cumplimiento al decreto que daba origen al Imperio Mexicano de 10 de junio de 1863, se creó una Junta de Gobierno, la cual designó a tres personas para que desempeñaran el Poder Ejecutivo, más otras doscientas quince para que con los primeros, compusieran la Asamblea de Notables, la cual a su vez acordó que el Poder Ejecutivo se denominaría "La Regencia".

artículo primero se transcribe a continuación:

ART. 1o. "Los oficios públicos de escribanos que en la capital del Imperio existen hasta hoy legalmente con el nombre y carácter de vendibles y renunciabiles, se denominarán en lo sucesivo Notarías Públicas; y en ellas solamente podrán existir y llevarse protocolos o registros, en que se extiendan los instrumentos públicos de cualquier clase. Los dueños y encargados de las Notarías se llamarán Notarios públicos del Imperio, y en la manera de habilitarse y desempeñar sus obligaciones respectivas, quedarán sujetos a lo que disponen o dispusieran las leyes."

Poco tiempo después en 1865 el Emperador Maximiliano de Habsburgo expide la "Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano". Esta Ley estaba constituida por 82 artículos distribuidos en 14 Capítulos, dándose avances para el Notariado, el cual fue considerado un empleo vitalicio que sólo podía otorgar el Emperador, se continúa con la división entre notarios y escribanos, como lo establecen sus artículos 1o. y 76:

ART. 1.-"El Notario Público es un funcionario revestido por el Soberano de la fe pública para extender y autorizar las escrituras de los actos y contratos intervivos o mortis causa."

ART. 76 .-"El escribano es un funcionario revestido de la fe pública para autorizar, en los casos y forma que determine la ley, los actos y diligencias judiciales."

Entre los requisitos para ser notario estaban: el ser mexicano por nacimiento, mayor de 25 años, no haber sido condenado por delito, haberse matriculado ante el Colegio de Notarios Públicos, ser de religión católica, y tener buena educación y moral, pudiendo

ocupar el cargo tanto quienes fueran abogados, como quienes no lo fueran. Asimismo, debían ser aprobados en el exámen efectuado por el Colegio de Notarios y por el Tribunal Superior (en la capital), o bien, por el Tribunal Superior respectivo y por la Junta de Gobierno (en los Departamentos). Con esta Ley se puso fin también a los oficios públicos vendibles y renunciables, aunque los notarios debían pagar doscientos pesos por concepto de derechos por el respectivo título. Otras características importantes que se le dieron al notariado fueron la sustitución del signo por el sello de autorizar (el cual en esa época ostentaba el escudo del Imperio). Por otra parte, se estableció que la fe pública de los notarios sólo surtía efectos respecto a los actos y hechos que consten en sus protocolos, los cuales eran encuadernados previamente, y al fallecer o renunciar un notario debían enviarse al Archivo Municipal. Finalmente, cabe mencionar que la facultad disciplinaria relativa a los notarios era ejercida por los jueces y tribunales.

Por la situación política prevaleciente en el país la Ley anterior tuvo una corta vigencia siendo abrogada por la "Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal", promulgada el 29 de Noviembre de 1867 por Benito Juárez (ya restaurada la República). Esta Ley hace la distinción entre dos tipos de escribanos:

A)- **NOTARIOS:** Funcionarios establecidos para reducir a instrumento público los actos, los contratos y las últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o lo permitan. (art.2)

B)-**ACTUARIOS:** Funcionarios que intervienen en materia judicial ya sea para autorizar las providencias de los jueces o arbitradores o para practicar las diligencias necesarias.

Los anteriores eran cargos incompatibles entre sí y debían ser practicados personalmente. Entre los requisitos para ser notario estaban: ser abogado o haber cursado los estudios requeridos por la Ley de Instrucción Pública,⁴⁰ ser ciudadano Mexicano con 25 años de edad como mínimo, no haber sido condenado con pena corporal, no tener padecimiento físico habitual que le impidiese ejercer la profesión, así como tener buenas costumbres. Para obtener el "fiat"⁴¹ del Gobierno, era necesario presentar el título expedido por el Tribunal Superior de Justicia, el cual acreditaba que había aprobado los exámenes aplicados tanto por el propio Tribunal como por el Colegio de Escribanos. El sistema utilizado para los protocolos era el abierto, es decir, los libros del protocolo se formaban por la reunión de hojas de papel sellado, las cuales eran encuadernadas en riguroso orden por el notario cada seis meses (en junio y diciembre). El artículo 41 de esta Ley establecía la obligación del notario de actuar asistido por dos testigos, varones mayores de edad y vecinos de la población, con lo cual podemos deducir que su fe pública requería ser reforzada por dichos testigos.

Muy ligada con la Ley anterior estuvo la "Ley de Instrucción Pública del Distrito Federal", publicada el 2 de Diciembre de 1867. En ella se establecen los estudios que requieren seguir los aspirantes a escribanos para poder obtener el cargo, como era el cursar la recién establecida carrera de escribano en la Escuela de Leyes del Distrito Federal.

Con el objeto de impulsar la instrucción tanto de los aspirantes como de los propios escribanos, se establecen academias y una biblioteca, según lo dispuso el "Reglamento

40.-vid. infra. p.48 y 49.

41.-El "fiat", cuyo significado en latín es "hágase", fue el antecedente de la patente de notario, ya que era la autorización por parte del rey o del gobierno (dependiendo la época), para ejercer la función notarial.

del Colegio Nacional de Escribanos" del 14 de Noviembre de 1870, cambiando asimismo los estatutos y denominación anterior de "Colegio de Escribanos", que persistían desde 1792.

"El notariado en México a principios de siglo, se estructura y organiza en forma definitiva, a diferencia de los siglos anteriores en que la función notarial se regulaba conjuntamente con la judicial. El carácter de función pública, el uso del protocolo, la colegiación obligatoria, el examen de admisión, la creación del Archivo de Notarías, y en general la regulación sistemática de la función notarial se inicia con la Ley de 1901, que perfeccionada con la de 1932 y 1945, con pocas variantes llega hasta la actual."⁴²

Siendo Presidente de México el General Porfirio Díaz, promulgó en 1901 la "Ley del Notariado", misma que entró en vigor el 1o. de Enero de 1902. A partir de entonces, se le da al notario la denominación de funcionario público, cuyo cargo sería conferido por el Ejecutivo de la Unión,⁴³ a través de la Secretaría de Justicia ⁴⁴ misma que era la encargada de sancionar disciplinariamente a los notarios por los delitos y faltas cometidos en ejercicio de su cargo. Esta Secretaría era auxiliada en su vigilancia al cumplimiento de esta Ley por un Consejo de Notarios (creado por la misma ley), el cual estaba integrado por un Presidente, un Secretario y nueve Vocales (notarios todos ellos). Asimismo, su ámbito territorial de validez era el Distrito y Territorios Federales. En su artículo décimo segundo definía al notario de la siguiente manera:

42.-PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", sexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993, p.47.

43.-No fue sino hasta 1917 cuando las cuestiones relativas al Notariado se confiaron al Gobierno del Distrito Federal.

44.-Recordemos que anteriormente la función notarial dependía del Poder Judicial.

ART.12.-"Notario es el funcionario que tiene fe pública para hacer constar, conforme a las leyes, los actos que según éstas deben ser autorizados por él; que deposita escritas y firmadas en el protocolo los actos notariales de dichos actos, juntamente con los documentos que para su guarda o depósito presenten los interesados, y expide de aquéllos y éstas las copias que legalmente puedan darse."

Al igual que en la parte final del artículo anteriormente transcrito, el artículo 60 de esta Ley, disponía que el notario podría expedir uno o varios testimonios de los hechos y actos ante él otorgados, con lo cual se pretendía dar mayor seguridad a los interesados, quienes podrían solicitar copias en caso de extravío.

Pese a que aunque el notario era un funcionario público, no cobraba un sueldo del erario público, por lo cual el artículo octavo de la mencionada Ley, estipulaba que los interesados debían pagar al notario por sus servicios de acuerdo al arancel fijado por la misma en su Título Cuarto.

Como principales requisitos para ser notario estaban la edad mínima de veinticinco años, tener buena conducta, no padecer enfermedad habitual que le impidiese ejercer la función, tener la patente de aspirante a notario. (Todos estos requisitos estaban consignados en el artículo décimo tercero). Ahora bien, para obtener la patente de aspirante a notario debían pasar por un examen práctico ante un jurado integrado por el Secretario de Justicia, el Presidente del Consejo de Notarios y por tres notarios, así como el haber practicado seis meses en alguna notaría. Asimismo se establece quienes obtenían el cargo de notario, debían otorgar fianza para asegurar el correcto ejercicio de su función, así como proveerse a su costa del sello y libros del protocolo, y registrar firma y sello en el Archivo General de Notarías. Otra innovación relevante fue la creación de los notarios adscritos quienes auxiliaban a los notarios titulares y los suplían en sus ausencias.

El protocolo estaba formado por uno o varios libros, que no podían ser más de cinco (siguiendo el sistema de protocolo cerrado), aunque mediante acuerdo de la Secretaría de Justicia, se podía autorizar mayor número de libros. Como complemento del protocolo se instauró el llevar un "apéndice", en el cual se guardaban los documentos que apoyaran el otorgamiento de los instrumentos notariales, así como llevar un libro de "extractos", en el cual se resumía cada instrumento. Por último, se impuso la obligación a los notarios de llevar un "índice" de todos los instrumentos que cada uno autorizara.

Tras la Revolución de 1910, se promulga una nueva Constitución el 5 de Febrero de 1917, la cual continúa con el federalismo. En cuanto al Notariado, su regulación no tuvo variantes de importancia, sino hasta que en 1932 se promulga durante la Presidencia de Pascual Ortiz Rubio, la "Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales", abrogando la de 1901, y que aunque siguiéndola en lo substancial sí introduce algunas modificaciones como son la supresión del libro de "extractos" e instaurándose el llevar el "índice" por duplicado. Asimismo, se suprimen a los testigos instrumentales en la actuación notarial (salvo en el caso de testamentos), pero en lo que respecta a la actuación del notario adscrito, ésta se toma más importante puesto que se le autoriza, a actuar indistintamente del titular, y en caso de que cesara sus funciones definitivamente el titular, podría ocupar su puesto el adscrito si ejerció con él por lapso de un año. Esta Ley dispuso también, que el exámen para aspirante a notario debía ser presentado ante un jurado compuesto por un representante del Departamento del Distrito Federal y cuatro notarios. Es también mediante esta Ley que se le da la calidad de órgano consultivo del Departamento del Distrito Federal al Consejo de Notarios.

"Aunque se prohíbe al notario el ejercicio de la profesión de abogado, se le permita desempeñar cargos de consejero jurídico o comisario de sociedades, o resolver consultas verbales o por escrito,

ser árbitro o secretario en juicio arbitral, y redactar contratos privados u otros, aunque hayan de autorizarse por distintos funcionarios.⁴⁵

No fue sino hasta el 23 de febrero de 1946 que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, entrando en vigor tres días después, la nueva "Ley del Notariado".

Al haber desaparecido los Territorios Federales, esta Ley sólo es aplicable al Distrito Federal, (aunque las legislaciones Estatales siguen su ejemplo). La Ley anteriormente mencionada estaba compuesta por 194 artículos, divididos en 2 Títulos. El notariado era considerado como una función de orden público, cuyo titular era el Ejecutivo de la Unión, quien lo ejercía a través del Departamento del Distrito Federal, quien a su vez lo confiaba a profesionales del derecho que hubiesen obtenido la patente de notario. El notario era definido en su artículo segundo como:

ART.2. "La persona, varón o mujer, investida de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos o los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, y autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales."

El notario, entre otras obligaciones tenía según el artículo décimo primero la de explicar el valor y consecuencias legales de los actos jurídicos a los otorgantes. Asimismo, debían los notarios asociarse con otro notario con el fin de suplirse en sus ausencias, y en caso de que no lo hiciesen el propio Gobierno les nombraría un asociado. Del mismo modo, se aumentaron a 134 las notarías con el fin de que los antiguos notarios adscritos

ser árbitro o secretario en juicio arbitral, y redactar contratos privados u otros, aunque hayan de autorizarse por distintos funcionarios.”⁴⁵

No fue sino hasta el 23 de febrero de 1946 que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, entrando en vigor tres días después, la nueva “Ley del Notariado”.

Al haber desaparecido los Territorios Federales, esta Ley sólo es aplicable al Distrito Federal, (aunque las legislaciones Estatales siguen su ejemplo). La Ley anteriormente mencionada estaba compuesta por 194 artículos, divididos en 2 Títulos. El notariado era considerado como una función de orden público, cuyo titular era el Ejecutivo de la Unión, quien lo ejercía a través del Departamento del Distrito Federal, quien a su vez lo confiaba a profesionales del derecho que hubiesen obtenido la patente de notario. El notario era definido en su artículo segundo como:

ART.2. “La persona, varón o mujer, investida de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos o los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, y autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales.”

El notario, entre otras obligaciones tenía según el artículo décimo primero la de explicar el valor y consecuencias legales de los actos jurídicos a los otorgantes. Asimismo, debían los notarios asociarse con otro notario con el fin de suplirse en sus ausencias, y en caso de que no lo hiciesen el propio Gobierno les nombraría un asociado. Del mismo modo, se aumentaron a 134 las notarias con el fin de que los antiguos notarios adscritos

45.-op. cit, CARRAL Y DE TERESA, Luis, p.84.

pudieran obtener su notaría. También se continuó con la obligación del notario de registrar su sello y firma, pero ahora ante el Gobierno del Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ante el Archivo General de Notarías y ante el Colegio de Notarios.

Del mismo modo, es en esta Ley en donde por vez primera se hace la distinción entre la escritura y el acta, basándose en que la primera contiene un acto jurídico, mientras que en la segunda se hace constar un hecho jurídico. Las escrituras tenían según lo dispuesto por los artículos 42 y 43, dos autorizaciones: la preventiva que daba el notario después de la firma de los otorgantes, y la definitiva, que daba el notario después de haber cumplido con todos los requisitos tanto administrativos como fiscales a que obligaban las leyes. En cuanto al protocolo, se aumenta el número de libros que pueden constituirlo a diez (siguiendo el sistema de protocolo cerrado). El artículo vigésimo cuarto de esta Ley dispuso que al estar a punto de concluirse los libros del protocolo, el notario debía mandar el nuevo juego de libros al Gobierno del Distrito Federal con el fin de que lo autorizara, tras lo cual era enviado al Archivo de Notarías, en donde los recogía el notario al hacer entrega del protocolo recién concluido. Asimismo dispone en su artículo vigésimo sexto que los protocolos concluidos podían ser guardados por el propio notario durante un lapso de cinco años, plazo a partir del cual debía entregarlos al Archivo General de Notarías para su guarda y custodia. Esta Ley también terminó con la venta de las notarías estableciendo el exámen de oposición como único medio de acceso al notariado, garantizando con ello, una mejor preparación de los notarios. En este exámen sólo podían participar quienes eran aspirantes a notarios. Para obtener la categoría de aspirante debían aprobar el exámen teórico ante un representante del Departamento del Distrito Federal y cuatro notarios, así como un exámen práctico, que consistía en elaborar una escritura.

Los artículos del 163 al 176 de esta ley regulan las funciones del Consejo de Notarios, y es en base a lo dispuesto por sus artículos 63 y el décimo transitorio que el Colegio de Notarios se constituye en Asociación Civil, lo cual se efectuó mediante la protocolización de su Asamblea de 11 de mayo de 1946, ante el Licenciado Silvano García, entonces Notario número uno de la Ciudad de Toluca, Estado de México.

En los años de 1952, 1953 y 1959 tuvo reformas la Ley anteriormente citada, aunque ninguna de carácter substancial y no fue sino hasta que fue abrogada por la vigente Ley en 1980, en la que se volvieron a dar innovaciones substanciales al notariado.

Actualmente, en el Distrito Federal se encuentra vigente la "Ley del Notariado para el Distrito Federal", promulgada por el Presidente José López Portillo y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1980, iniciando su vigencia 60 días después de su publicación, y abrogando la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de 1945. La vigente Ley define al notario como un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de Ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. Expone asimismo, que en el Distrito Federal la función notarial corresponde al Ejecutivo de la Unión (en los Estados de la República corresponde al Ejecutivo Local), ejercida por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal⁴⁶, el cual recomienda su desempeño a particulares, Licenciados en Derecho, mediante la expedición de patentes.

46.-El Departamento del Distrito Federal a través de la Dirección Jurídica y de Estudios Legislativos, también es el encargado de la vigilancia de las notaries y de la imposición de sanciones administrativas a los notarios por cualquier violación a esta Ley.

Para obtener la patente de notario, primero se debe obtener la de aspirante a notario. Esta última, puede ser obtenida por quienes reúnan los requisitos que se consignan en el artículo décimo tercero, como lo son: ser mexicano por nacimiento, tener 25 años cumplidos y no más de 60, ser Licenciado en derecho con 3 años mínimo de práctica profesional y 8 meses de prácticas bajo la dirección de algún notario del Distrito Federal. Asimismo, para obtener la patente deben aprobar un examen teórico y otro práctico, consistente en la redacción de un instrumento notarial sobre un tema sorteado de entre 20 propuestos por el Colegio de Notarios del Distrito Federal y aprobados por el Departamento del Distrito Federal. El Jurado se compondrá por el Jefe del Departamento del Distrito Federal o su suplente (Presidente del Jurado), por los Directores Generales Jurídico y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como por 2 Notarios del Distrito Federal. Si la calificación obtenida resultase no aprobatoria, no podrá volver a presentar examen hasta dentro de 6 meses. Quienes obtuvieran la patente de aspirante a notario, podrán realizar el examen de oposición para Notario, del cual se haría uno por cada notaría vacante, expidiendo el Departamento del Distrito Federal las patentes de notarios a quienes resultaren triunfadores en el examen.

Esta Ley continúa con la distinción entre la escritura y el acta notarial. En su artículo 60 establece que se entiende por escritura cualquiera de los siguientes documentos:

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

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

Por su parte, el artículo 82 define al acta notarial como: "el instrumento original en que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él, y que éste asienta en un libro del Protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello".

En general pueden referirse las actas notariales a toda clase de hechos, abstenciones, estudios y situaciones que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciados objetivamente.

Por la seguridad jurídica que representa, es importante la obligación del notario consignada en el artículo 62 fracción XIII, de hacer constar bajo su fe que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que a su juicio tienen capacidad legal, que les leyó y explicó las consecuencias legales del contenido de la escritura y que ante él firmaron manifestando su conformidad.

En cuanto al protocolo, esta Ley autoriza un máximo de 10 libros por protocolo, debiendo tener cada libro en su primer página útil la razón de autorización del Departamento del Distrito Federal en la última página una razón de entrega por el Archivo General de Notarías del Distrito Federal.

Por su parte, el artículo 93 define al testimonio, el cual es una copia en que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial y en la que se anexan reproducidos los documentos que obran en el apéndice (el cual forma parte integral del protocolo), pudiendo dicho testimonio ser parcial cuando la parte omitida no cause perjuicio a tercero. También se consigna la obligación del notario de tramitar la inscripción del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad cuando el acto sea registrable y hubiere sido requerido y expensado para ello por sus clientes.

Con esta Ley se introduce el Protocolo Abierto Especial, para los actos y contratos en que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble, aclarando la propia Ley que esto es sin perjuicio de que se pueda optar por otras formas de titulación establecidas por otros ordenamientos. Este protocolo era integrado por folios proporcionados por el Colegio de Notarios, siendo éstos folios hojas selladas, foliadas y perforadas por el Departamento del Distrito Federal.

El Capítulo VIII de esta Ley, regula al Archivo General de Notarías, el cual es dependiente del Director Jurídico y de Estudios Legislativos. El Capítulo IX, establece en su artículo 151 que el Colegio de Notarios se regirá por esta Ley, por la Ley Reglamentaria de los artículos cuarto y quinto Constitucionales y por el Reglamento del Consejo de Notarios y por sus estatutos.

Cabe hacer mención que por Decreto de 27 de diciembre de 1985 se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de esta Ley, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986, y en su artículo segundo transitorio dispone que el Ejecutivo de la Unión expediría un nuevo arancel para notarios para el

Distrito Federal. Dicho arancel fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de Julio de 1988 durante la presidencia de Miguel de la Madrid Hurtado, modificando criterios y montos obsoletos basándose para el cálculo de los honorarios notariales en el salario mínimo general y dándosele un tratamiento especial a programas de fomento a la vivienda de interés social.

Por último, el jueves 6 de enero de 1994, se publica un decreto de gran importancia para el notariado. En el Código Civil se incluye entre los testamentos al testamento público simplificado (Art. 1500, fracción III) el cual se regula en el artículo 1549 bis. Por otra parte, el artículo tercero del Decreto, reforma los artículos 8, 10, 23, 42, al 56, 62 fracción IX, 69 párrafo cuarto, 80 párrafos primero y segundo, y 125, el inciso b) de la fracción I, el inciso d) de la fracción II, el inciso a) de la fracción IV del artículo 126 y el artículo 153 fracción VII, se adicionan el inciso e) de la fracción III del artículo 126 y la fracción VIII al artículo 153, y se derogan los artículos 57, 58 y 59 de la Sección Quinta del Capítulo III (Del Protocolo Abierto Especial), el párrafo cuarto del artículo 68, el párrafo segundo del artículo 73, la fracción IV del artículo 84 y los artículos 88 y 89 (relativos a los cotejos).

Las reformas más sustanciales fueron las referentes a la forma de calificar los exámenes para el ingreso al notariado, así como el regreso al sistema de protocolo abierto.⁴⁷ Así, actualmente, el artículo 42 define al Protocolo como el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados, con sus respectivos apéndices así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices (ahora se llevará un libro por separado solamente para cotejos). Los folios serán proveídos por el Colegio de Notarios y autorizados por el Departamento del Distrito Federal, debiéndose utilizar por ambas caras

47.-La mayoría de los Estados de la República Mexicana continúan con el sistema de protocolo cerrado, aunque algunos ya han empezado a introducir reformas a sus leyes del Notariado para utilizar el protocolo abierto.

encuadernándose en libros cada 200 folios, pero si con el último instrumento se rebasare dicho número, se empastarán sin agregarlo y con él se iniciará el siguiente libro. Asimismo, aunque se derogaron los artículos referentes al Protocolo Abierto Especial, se dispone en el reformado artículo 43 que se llevará un protocolo especial con las mismas características que el ordinario, en el cual los notarios asentarán los actos y contratos en que intervengan las autoridades del Distrito Federal, así como las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal para el fomento de la vivienda.

En cuanto al otorgamiento de testamento público abierto, cerrado o simplificado, el artículo 80 da al notario 5 días hábiles para dar el aviso respectivo al Archivo General de Notarías (anteriormente se daban 3 días).

Para concluir este apartado, es importante mencionar que este decreto entró en vigor al día siguiente de su publicación, pero según su artículo tercero transitorio, los notarios debían empezar a formar el protocolo bajo el nuevo sistema a más tardar el día primero de mayo de 1994. Por otra parte, el artículo segundo transitorio dispone que: "Todas las referencias en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, al Departamento del Distrito Federal, se entenderán hechas a las autoridades del Distrito Federal". Con el fin de darle coherencia a lo anterior, deberá tomarse en cuenta lo dispuesto por el "Decreto por el que se reforman los artículos 31, 44, 73, 74, 79, 89, 104, 105, 107, 122, así como la denominación del título quinto, adición de una fracción IX al artículo 76 y un primer párrafo al 119 y se deroga la fracción XVII del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de octubre de 1993, así como los artículos 67 fracción VII y 42 fracción IX del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de julio de 1994, referentes a la facultad del Jefe del D.F., para otorgar patentes de notario conforme a las

disposiciones aplicables, así como de la Asamblea de Representantes del D.F para legislar en el ámbito local, en lo relativo al D.F en materia de notariado. Asimismo, el artículo Décimo Primero Transitorio del mencionado Estatuto señala que "Las atribuciones que las leyes, reglamentos y demás disposiciones normativas otorguen al Jefe del Departamento del Distrito Federal, se entenderán conferidas, en lo conducente, al Jefe del Distrito Federal, una vez que entre en el ejercicio de su encargo", lo cual será en diciembre de 1997.

2.3. APARICION EN MEXICO DE LA LLAMADA "ESCRITURACION ADMINISTRATIVA."

El surgimiento de la llamada "escrituración administrativa" se dió debido a varios factores tales como el alto crecimiento demográfico en las principales ciudades del país y los altos costos de la vivienda. Estos factores influyeron directamente en la necesidad de la clase trabajadora de obtener una vivienda que constituya la base de su patrimonio familiar a bajo costo, y en la mayoría de las ocasiones requiriendo crédito para financiar su adquisición. A los altos costos de la vivienda debemos agregar los consiguientes gastos de escrituración, así como el pago de los impuestos correspondientes dificultando aún mas la adquisición de vivienda.

En virtud de lo anterior, y tomando como base que la función notarial es de orden público y que corresponde al Poder Ejecutivo de la Unión ejercerla en el caso del Distrito Federal y al Poder Ejecutivo Local en el caso de los Estados de la República, y que por lo tanto puede delegar el Ejecutivo dicha facultad a los funcionarios y empleados que forman parte de su administración, es que a partir de la década pasada se expidieron "leyes para

promover la vivienda, en las que se sostiene que los organismos centralizados y descentralizados de la administración pública federal están facultados para celebrar contratos, con igual valor probatorio que las escrituras públicas, en aquellos casos en que se enajenen viviendas a sus trabajadores, con o sin crédito hipotecario.⁴⁸

Es así como dos de las principales Instituciones de Seguridad Social en nuestro país incluyeron en sus respectivas leyes la posibilidad de que en los contratos relacionados con inmuebles destinados a habitación adquiridos mediante créditos otorgados por dichas entidades pudiesen otorgarse en documentos privados ante dos testigos, ratificados ante Registrador de la Propiedad y posteriormente inscribirse en el Registro Público de la Propiedad competente. Esta innovación fue incluida en la Ley del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), mediante un Decreto por el cual se adicionó el Artículo 42 de dicha Ley, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de Noviembre de 1981. Este Decreto adicionó el artículo 42 agregándole los tres párrafos finales de su redacción actual, entre los cuales está el que faculta a dicho Instituto para elaborar los contratos mencionados.

Por su parte, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1983, entrando en vigor el primero de enero de 1984, consigna en su artículo 118 que las operaciones que se refieran a inmuebles adquiridos o construidos por los trabajadores para su propia habitación con recursos del Fondo de la Vivienda puedan otorgarse por medio de contratos que tendrán el carácter de escrituras públicas.

48.-op. cit. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, pag. 199

3.-IMPORTANCIA DE LOS FORMALISMOS EN LOS CONTRATOS.

En el campo jurídico todo contrato, como acuerdo de voluntades, debe revestir una forma. La forma, como acertadamente lo aclara el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "frecuentemente, en la práctica y en la doctrina, se confunde la forma con los formalismos o formalidades. Por eso, algunos autores al tratar las clasificaciones de la forma más bien, se refieren a las formalidades o formalismos."⁴⁹ Para tratar de dilucidar este punto, diremos que uno de los elementos de existencia de los contratos es el consentimiento, es decir, la exteriorización de la voluntad de las partes contratantes tendiente a producir los efectos jurídicos por ellas deseados. Dicha exteriorización de voluntad se da ya sea de manera expresa, verbalmente, por escrito, o bien de manera tácita, mediante hechos o actos que hagan presuponer el consentimiento (Art. 1803 C.C.).

Así, a la manera de exteriorizar la voluntad en los contratos es a lo que llamamos forma, es decir, a la necesaria expresión de la voluntad mediante la escritura, la palabra o por acciones u omisiones en la conducta. En cambio, por formalismos o formalidades entendemos a los modos específicos de exteriorización de la voluntad de las partes contratantes que establece la propia ley para que el contrato tenga validez. Al respecto, recordemos que los contratos se clasifican de acuerdo a su forma en: solemnes, consensuales, y formales; siendo los solemnes aquellos contratos que para su existencia requieren la exteriorización de la voluntad mediante ciertos ritos establecidos por la ley, es decir, que se consideran a los formalismos como elementos de existencia del contrato; los consensuales aquellos contratos para cuyo otorgamiento no exige la ley ninguna forma

49.-PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", p. 60.

especial, bastando que se exteriorice la voluntad de cualquier manera; por último, tenemos a los formales que son los contratos a los cuales la propia ley señala que la voluntad debe ser exteriorizada de la manera que ella misma señala, es decir, de acuerdo con los formalismos por ella misma establecidos, que generalmente es que se otorguen por escrito, ya sea en escritura pública o escrito privado, según el caso.

En los contratos formales, la falta de la forma legal no impide la existencia del contrato, pero al ser un elemento de validez (Art. 1795 Fracción IV y Art. 2228 C.C.), sí son afectados de nulidad relativa, por lo cual dichos contratos son susceptibles de ratificación expresa, si se observa la formalidad omitida (Art. 2231 C.C.), o tácita en caso de cumplirse voluntariamente. Al respecto es interesante remitimos al artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dice:

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

Pero del mismo modo, podemos hablar de forma como elemento de existencia de los contratos (al ser la vía de expresión del consentimiento) y de formalismos o formalidades como elemento de validez de los mismos, pues en un sentido estricto todos los contratos son formales ya que requieren una forma para exteriorizar la voluntad, y la ley es la que establece, para algunos contratos, determinada formalidad, en tanto que para otros, no señala ninguna en especial.

El Código Civil vigente se proclama consensualista siguiendo al de 1870 según sus artículos 1798 y 1832. En su exposición de motivos manifiesta que se retorna al consensualismo con el fin de hacer más expeditas y económicas las transacciones, pero podemos apreciar que el propio Código señala como excepción la formalidad para la celebración de ciertos contratos, excepción que se convierte en regla general pues si analizamos cada uno de los contratos regulados por el Código, nos percataremos que en su mayoría requieren determinada formalidad para su otorgamiento, como en el caso de la compraventa, el arrendamiento, mandato en la mayoría de los casos, obra a precio alzado, la hipoteca, transacción, asociación, sociedad, aparcería rural y renta vitalicia.

3.2 IMPORTANCIA DE LA FORMA Y COMO SE DA ESTA TANTO EN LA ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO PUBLICO COMO EN LA ESCRITURA ADMINISTRATIVA.

Como pudimos percatarnos en el punto anterior, en los contratos la forma entendida como manera de exteriorizar el consentimiento en los contratos, tiene una importancia de primer nivel, pues gracias a la exteriorización del consentimiento, ya sea por medio verbal, escrito o por signos o actos indubitables, nos cercioramos que ha habido consentimiento (elemento de existencia en los contratos), por parte de los otorgantes. Asimismo, otra de las funciones de la forma dado su carácter externo, es la de facilitar posteriormente la prueba del contrato, siendo las formas escritas superiores en ese aspecto, siguiéndole las formas oral y la que se da por medio de signos o actos, las cuales requieren la intervención de testigos para ser probadas.

En lo que se refiere a los contratos otorgados tanto en escritura notarial como en administrativa, la forma para exteriorizar la voluntad de los otorgantes es la escrita. En ambos casos, tanto el Notario como las personas que laboran en las instituciones facultadas para la elaboración de las escrituras administrativas, redactan los contratos y las partes contratantes se limitan a exteriorizar su voluntad mediante su respectiva firma y en su caso, huella digital (aunada a la firma de otra persona a su ruego), según lo disponen el C.C en su artículo 1834 y la LNDP en el artículo 62, fracción XIII inciso d).

3.3 IMPORTANCIA DE LOS FORMALISMOS Y COMO SE DAN TANTO EN LA "ESCRITURA ADMINISTRATIVA", COMO EN LA OTORGADA ANTE NOTARIO PUBLICO.

La exigencia por la ley de ciertos formalismos en determinados contratos ha prevalecido desde tiempos remotos hasta nuestros días, pues como afirma el Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo: "Las formalidades han ido variando espacial y temporalmente de acuerdo al cambio de las diversas técnicas legislativas." ⁵⁰

Como ya se mencionó anteriormente,⁵¹ la celebración de un contrato sin las formalidades establecidas por la ley produce la nulidad relativa del mismo (Art.2228 C.C.), la cual puede ser invocada por todos los interesados (Art. 2229 C.C.), y en tanto sea declarada la nulidad por juez competente, el contrato produce provisionalmente sus efectos de acuerdo al principio de conservación de los actos jurídicos.

50.-Ib, p.60.

51.-vid. supra, p.63

Aunque en legislaciones como la nuestra, ha prevalecido la idea de que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento, en realidad se ha dado un retorno hacia el formalismo pues la experiencia ha demostrado que la ausencia total de formalismos da lugar a numerosos litigios al ser más difícil probar la existencia y alcances de los contratos, y es el interés en la prevención de litigios así como de asegurar el patrimonio de los contratantes el que ha propiciado que para la celebración de la mayoría de los contratos se requieran determinadas formalidades.

"Actualmente la forma en los contratos tiene un sentido distinto al que tuvo en el primitivo Derecho Romano...La forma se exige en nuestros días no porque se atribuya a las palabras en sí o a las fórmulas escritas o pronunciadas determinada fuerza propia, sino por otros motivos: interés público en evitar litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas éstas que explican la formalidad exigida en la mayor parte de los contratos otorgados."⁵²

De esa manera, podemos concluir que la exigencia de ciertas formalidades aunque implican cierta incomodidad y menor celeridad en la celebración de los contratos, también garantizan la firmeza de los mismos, buscando con ello asegurar uno de los fines del derecho: la seguridad jurídica. Autores como Von Ihering, Ernesto Giménez-Arnau y Bernardo Pérez Fernández del Castillo concuerdan en que las ventajas e importancia de las formalidades residen en que:

1.- Facilitan la prueba de la existencia del contrato;

2.-Se obtiene claridad en las circunstancias que rodean al contrato, como el haberse celebrado en una fecha cierta;

3.-Inducir a que las partes contratantes comprendan mejor las consecuencias del contrato y se eviten las precipitaciones que pueden llegar a ser de fatales consecuencias;

4.- En los casos en que los contratos sean registrables, las formalidades sirven también para darle publicidad al acto jurídico y que sea reconocido por terceros y;

5.- Sirven para garantizar la seguridad jurídica.

Las formalidades de los contratos que pueden ser otorgados por medio de la "escrituración administrativa", consisten en el otorgamiento de estos contratos (por lo general de compraventa, otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, cancelación de hipoteca así como de transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso), por escrito, firmado por los interesados, y cuando así lo requiera la ley que la regula, ante dos testigos, y ratificado el contenido y firmas ante Registrador de la Propiedad.

Por lo que respecta a la escritura otorgada ante Notario Público, cabe señalar que nuestra legislación impone a muchos contratos que sean otorgados con dicha formalidad, como en el caso de la compraventa de inmuebles, (Arts. 2316 y 2320 del C.C y 78 de la

LNDF)⁵³, así como para la constitución de garantía hipotecaria. (Art. 2917 C.C). Los formalismos que debe tener la escritura notarial se encuentran regulados por el artículo 62 de la LNDF y sus correlativos en las demás Leyes del Notariado de la República Mexicana.

En este punto hay que recalcar que la característica básica de la escritura notarial la da la actuación del propio Notario, quien funge como depositario de la fe pública Estatal, con la cual legitima relaciones jurídicas en virtud de la presunción de veracidad que de él emana. Asimismo califica los elementos personales (identidad y capacidad), reales y formales del contrato, no limitándose a legitimar las firmas, y explica a los otorgantes el valor, contenido y fuerza legal del contrato. No en vano se ha dicho que el "Notario como guía de voluntades, analiza el Derecho Notarial que es la forma de la forma."⁵⁴

53.-Al respecto, es pertinente hacer mención que el artículo 14 Transitorio de la Ley del Notariado de 31 de Diciembre de 1945, reformó el contenido de los artículos 1777,2033,2316, 2317,2320,2345 y 2917 del Código Civil en términos del artículo 54 de dicha Ley del Notariado el cual estipulaba el monto a partir del cual los contratos de compraventa debían otorgarse en escritura pública. Al respecto, la vigente Ley del Notariado de 1980 en su artículo 78 establece que: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730,2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal."

54.-op. cit, CARRAL Y DE TERESA, Luis, p.6.

CAPITULO III

LA ESCRITURA ADMINISTRATIVA

CAPITULO III

1. FUNDAMENTO LEGAL PARA LA ESCRITURACION ADMINISTRATIVA.

El fundamento legal de la escrituración administrativa, lo encontramos en varias leyes. Podemos comenzar citando el artículo 2317 del C.C. , el cual en sus dos últimos párrafos detmina que en los contratos que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra sobre inmuebles de propiedad particular que realice el Departamento del Distrito Federal, y cuyo valor no rebase al señalado en el artículo 730 del propio C.C (patrimonio familiar), podrán otorgarse en documento privado, firmado por los contratantes, ante dos testigos y cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.⁵⁵ Es así que mediante este fundamento legal, el Departamento del Distrito Federal, ha expedido un gran numero de títulos de propiedad por medio de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

Ahora bien, quien proporciona el fundamento legal general para la "escritura administrativa" es la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 74 fracción III, el cual

55.- Cabe aclarar que el último párrafo del citado artículo abre la posibilidad de que estos contratos puedan otorgarse en el Protocolo Abierto Especial (actualmente Protocolo Especial), a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes deberán reducir en esos casos sus honorarios un 50%.

señala que no se requerirá intervención de notario en las enajenaciones que realicen las entidades paraestatales a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social, aclarando en su último párrafo que se requerirá que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (hoy la Secretaría de Desarrollo Social) autorice los contratos respectivos para que éstos adquieran el carácter de escritura pública. Esto último es de suma importancia puesto que se da la posibilidad de que estos documentos adquieran la calidad de escritura pública, pero lo cierto es que en los contratos elaborados por las entidades de la administración pública para ello facultadas, no se le da intervención alguna a la Secretaría de Desarrollo Social.

Continuando con el fundamento legal de la escritura administrativa, pero ya en específico, tenemos que la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en el segundo párrafo de su artículo 42 dispone que en los contratos y las operaciones relacionadas con inmuebles a que se refiere el propio artículo⁵⁶, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT, podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Por último, tenemos a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado que en su artículo 118 dispone que los convenios, contratos o

56.-Inmuebles adquiridos para casa-habitación y financiados con recursos del INFONAVIT, así como los contratos de otorgamiento de crédito y su correspondiente garantía hipotecaria destinados a la construcción, reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, o bien, al pago de pasivos contraídos para cualquiera de los conceptos anteriores.

actos en los que se hagan constar las operaciones con inmuebles adquiridos o construídos por los trabajadores para su propia habitación, con los recursos del Fondo para la Vivienda, tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales (esta Ley no menciona el requisito de la ratificación del contrato ante un registrador), incluyendo la constitución del régimen de propiedad en condominio que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante el Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte, con una reducción de honorarios de cincuenta por ciento, cuando menos y los gastos cubiertos por mitad entre el Instituto y los trabajadores. Asimismo, el artículo 176 de la citada Ley señala que los bienes inmuebles que pertenezcan al Instituto, así como los actos y contratos en materia de vivienda en los que intervenga, no requerirán de intervención notarial, insistiendo en que esto será sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante el Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte.

Apoyando todo lo anterior, la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, en su artículo 28 dispone que "las enajenaciones de vivienda y lotes de interés social, que realicen las entidades de la administración pública federal, provenientes de bienes de dominio privado de la federación, no requerirán la intervención notarial. Los contratos que al efecto se otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de los derechos de propiedad y sus formas serán las que autorice la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con el artículo 74 de la Ley General de Bienes Nacionales".

2.- PRINCIPALES INSTITUCIONES QUE HACEN USO DE LA "ESCRITURACION ADMINISTRATIVA."

Las principales Instituciones que hacen uso de la escritura administrativa en nuestro país son el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), ambas, entidades de la Administración Pública Federal regidas por sus Leyes propias como lo señala la Ley Federal de Entidades Paraestatales en su artículo cuarto, diciendo en su parte conducente, que "el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y los demás organismos de estructura análoga que hubiere, se regirán por sus leyes específicas en cuanto a las estructuras de sus órganos de gobierno y vigilancia, pero en cuanto a su funcionamiento, operación, desarrollo y control, en lo que no se oponga a aquellas leyes específicas se sujetarán a las disposiciones de la propia Ley Federal de Entidades Paraestatales".

2.1 FOVISSSTE

Se le denomina de esta manera al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. El artículo cuarto de la ley del ISSSTE, señala que la administración de los seguros, prestaciones y servicios de que trata el

artículo anterior, es decir, las relativas al régimen obligatorio de Seguridad Social de los Trabajadores al Servicio del Estado,⁵⁷ así como la del Fondo de la Vivienda, estarán a cargo del organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios denominado Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, con domicilio en la ciudad de México. Asimismo, dispone que para el cumplimiento de sus fines el Instituto contará con delegaciones, las cuales como unidades desconcentradas, estarán jerárquicamente subordinadas a la administración central y tendrán las facultades específicas para resolver sobre la materia y la competencia territorial que se determine en su caso.

Ahora bien, como se mencionó anteriormente, el ISSSTE, se encargará de la Administración del Fondo de la Vivienda, el cual nace de acuerdo al apartado B del artículo 123 Constitucional referente a las relaciones laborales entre los Poderes de la Unión, el Gobierno del Distrito Federal y sus trabajadores, y que en su fracción XI relativa a la organización de la seguridad social, determina en el inciso f) lo que a continuación se transcribe dada su importancia:

"f) Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas o bien para construir las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos."

57.-Entre las prestaciones del régimen obligatorio se encuentran los préstamos hipotecarios y financiamiento en general para la vivienda, en sus modalidades de adquisición en propiedad de terrenos y/o casas-habitación, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las mismas; así como para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social, regulándose en su ley y en las que correspondan, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos."

Es así como el artículo 100 de la Ley del ISSSTE fundamenta la constitución del Fondo de la Vivienda el cual tiene por objeto, entre otros, el establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, o bien, a través del otorgamiento de una garantía personal, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva, préstamos que se harán por una sola vez, así como coordinar y financiar programas de construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas.

Entre las principales funciones del ISSSTE están el cumplir con los programas aprobados para otorgar prestaciones y servicios a su cargo (como medicina preventiva, seguro por enfermedades, maternidad, riesgos de trabajo, jubilación e invalidez, préstamos hipotecarios, préstamos a mediano y corto plazo, servicios turísticos, culturales, etc.); determinar, vigilar y cobrar el importe de las cuotas y aportaciones así como los demás recursos del Instituto, y realizar toda clase de actos jurídicos y celebrar los contratos que requiera el servicio.

Por último, el artículo 151 de la Ley del ISSSTE, determina que los Organos de Gobierno del Instituto son:

- I. La Junta Directiva.
- II. El Director General.

III. La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda.

IV. La Comisión de Vigilancia.

2.2. EL INFONAVIT

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores surge para dar cumplimiento al mandato Constitucional contenido en el artículo 123 de nuestra Carta Magna, la cual en su apartado A, relativo a las relaciones laborales entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y, de una manera general, todo contrato de trabajo, y es en la fracción XII de dicho apartado en donde específicamente se fundamenta la creación del INFONAVIT, y la cual a continuación se transcribe:

"XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas tengan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas."

De esta manera, surge el INFONAVIT, organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley del INFONAVIT, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de abril de 1972. Entre los objetivos de este Instituto están el de establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

- a).- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
- b).- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
- c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

El INFONAVIT está compuesto por los siguientes órganos: La Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Director General, dos Directores Sectoriales, la Comisión de Inconformidades y de Valuación y las Comisiones Consultivas Regionales, siendo el Director General quien representa legalmente al Instituto, pudiendo delegar dicha facultad en funcionarios del propio Instituto o de personas ajenas. En este último caso previo acuerdo del Consejo de Administración, pero en ambos casos debiéndose hacer constar en escritura pública.

3.-PROCEDIMIENTO SEGUIDO POR LAS INSTITUCIONES MENCIONADAS EN EL PUNTO ANTERIOR PARA LA ELABORACION DE SUS ESCRITURAS.

Tanto el INFONAVIT como el FOVISSSTE utilizan paralelamente para la formalización

de sus contratos tanto la escritura pública otorgada ante Notario como la escritura administrativa. Esta última, es elaborada por las mencionadas instituciones siguiendo un procedimiento muy similar en ambos casos, iniciando con la recopilación de la información y documentos requeridos por la ley para el otorgamiento del contrato que va a efectuarse, hasta el registro del mismo. Para efectos de este estudio, se ha dividido dicho procedimiento en cinco etapas, las cuales a continuación se expondrán.

3.1 . DOCUMENTACION

Una vez que se ha otorgado un crédito para la vivienda (adquisición, construcción, mejoras o pago de pasivos), o bien los trabajadores que han liquidado sus créditos garantizados con hipoteca y acuden a que se efectúe su correspondiente cancelación, se debe proceder a recabar la información y documentos necesarios para la elaboración del contrato.

Aquí cabe hacer la aclaración de que en muchos casos son utilizados los servicios tanto por el INFONAVIT como por el FOVISSSTE, de algún despacho especializado con quien celebran contratos de prestación de servicios profesionales.⁵⁸ Mediante estos contratos, el despacho en cuestión se obliga algunas veces desde a recabar la documentación necesaria, elaborar el contrato, presentarlo a las partes contratantes para su firma, llevarlo a ratificar y registrarlo, otras veces comprometiéndose solamente a

⁵⁸-Es interesante que algunos de éstos despachos son asesorados por Notarios Públicos y la mayoría de su personal ha tenido experiencia laboral en alguna Notaría Pública.

llevar los contratos a ratificación y registro; por su parte, la Institución se obliga al pago de honorarios que oscilan regularmente entre los nueve y los dieciocho salarios mínimos generales diarios vigentes a la firma del contrato de prestación de servicios profesionales, por cada instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Volviendo a la primera etapa de este procedimiento que es la documentación, ésta es efectuada algunas veces por las propias Instituciones quienes recaban de los contratantes sus datos generales e identificaciones, los antecedentes del contrato por otorgarse como son el título de propiedad o el contrato por el que se constituyó el crédito que se procederá a cancelar, y en su caso, última boleta del pago por concepto de impuesto predial. Asimismo, se recabarán documentos que deben ser obtenidos en otras oficinas gubernamentales como son el certificado de libertad de gravámenes, certificados de no adeudo por servicio de agua y de impuesto predial, así como certificado de clave y valor catastral y de no adeudo por aportaciones y mejoras (éstos dos últimos en caso de que el inmueble se encuentre ubicado en el Estado de México); en otros casos, y cuando se estipula en su contrato de prestación de servicios profesionales, éstos documentos son recabados por los despachos anteriormente mencionados.

Cuando la documentación se encuentra completa, se pasa a la segunda etapa del procedimiento que es la elaboración del contrato.

3.2 ELABORACION DEL CONTRATO

Una vez que se tienen los expedientes con la documentación completa, se procede a elaborar los contratos. Tanto el INFONAVIT como el FOVISSSTE cuentan ya con formatos para cada tipo de contrato, ya sea de compraventa, de transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, de cancelación de hipoteca, así como de sus posibles combinaciones. Es así que los expedientes son turnados a secretarías encargadas de vaciar la información en ellos contenida a los formatos previamente capturados en sus computadoras, los cuales son posteriormente impresos. De los contratos ya elaborados se hacen determinado número de copias dependiendo del tipo de contrato; p.e., si se trata de una cancelación de hipoteca o un contrato traslativo de dominio, se harán dos tantos del mismo, que una vez firmados y ratificados, en su caso, se enviarán al Registro Público de la Propiedad competente. De éstos dos contratos, uno se quedará en el apéndice correspondiente del Registro Público de la Propiedad, y el otro se entregará una vez registrado al interesado. Ahora bien, si se trata de un contrato traslativo de dominio con un otorgamiento de crédito y su correspondiente garantía hipotecaria, se harán cuatro tantos del documento en que consten dichos contratos, los cuales serán enviados al Registro Público de la Propiedad competente, en donde se quedarán dos de ellos para realizar el cruce de partidas y agregarse al respectivo apéndice (uno por la transmisión de dominio y el otro por la garantía hipotecaria), de los otros dos, una vez registrados, uno es entregado al adquirente y el otro (con los datos registrables del gravámen), se archiva en el Instituto hasta que se liquide el adeudo.

El problema que puede surgir con este sistema de elaboración de contratos y que efectivamente surge en algunos casos, es el de que al llenarse los espacios en los formatos se cometen errores (tal vez debido a la gran cantidad de contratos que se elaboran en un breve lapso de tiempo), tales como son el mal llenado de los mismos (por ejemplo con montos de créditos incorrectos), dejándose algunas veces espacios sin llenar (como en el precio de la compraventa), o bien sucede que al hacer correcciones en los formatos, por algún descuido se dejan frases incompletas o con imprecisiones jurídicas. Otro punto de importancia es que una vez que se ha terminado de elaborar el contrato y éste es impreso, difícilmente vuelve a ser revisado por algún abogado del Instituto, con lo cual los posibles errores no son subsanados.

Así, cuando los contratos ya han sido impresos, se procede a citar a las partes contratantes para que se lleve a cabo la firma del contrato, que es la siguiente etapa del procedimiento en la elaboración de las escrituras administrativas.

3.3 FIRMA DEL CONTRATO

Esta etapa es muy importante ya que las partes contratantes al firmar el documento, están manifestando de manera formal y fehaciente su consentimiento.

En primer lugar, las partes contratantes son citadas ya sea en el propio Instituto (en la mayoría de los casos opera así el INFONAVIT), o bien en las propias unidades

habitacionales o en las oficinas de los despachos mencionados con anterioridad⁵⁹ (estas dos últimas opciones son las que regularmente utiliza el FOVISSSTE). Una vez que han acudido al lugar de la cita para la firma del contrato, éste les es entregado con sus respectivas copias para puedan leerlo y firmarlo. En el caso del INFONAVIT, por lo regular está presente un Registrador de la Propiedad adscrito al Instituto, quien se encarga de identificar a quienes deben firmar el documento.

Cabe mencionar la trascendencia de la cuidadosa identificación de las partes contratantes, pues como ya se mencionó, mediante la firma se expresa el consentimiento, pudiéndose dar la suplantación de personas, siendo el caso más común al respecto, el de que una persona casada bajo el régimen de sociedad conyugal pretenda vender un inmueble perteneciente a dicha sociedad conyugal sin el consentimiento de su conyuge, para lo cual presenta el día de la firma del contrato de compraventa a otra persona en su lugar.

Esta etapa concluye una vez que se han firmado los contratos, aunque cabe señalar que en los casos en que intervenga como parte contratante el INFONAVIT o el FOVISSSTE, sus representantes legales no firman en ese mismo acto, sino que lo hacen posteriormente, así como los testigos (cuando éstos son requeridos), quienes generalmente son empleados de la propia Institución.

59.-vid. supra, p.77

3.4 RATIFICACION

La cuarta etapa es la ratificación de los contratos. Comenzaremos diciendo que para la Real Academia de la Lengua Española ratificar significa: "Aprobar o confirmar actos, palabras o escritos dándolos por verdaderos o ciertos."⁶⁰

Para poder tener una presunción de certeza que nos otorgue seguridad jurídica con respecto al otorgamiento de actos jurídicos en documento privado, la Ley faculta a las personas en que el Estado delega la fe pública, para que ante ellos acudan los otorgantes del acto jurídico a confirmar lo expresado por ellos en el documento privado así como la autenticidad de sus firmas, para lo cual deben identificarse fehacientemente. La ratificación tiene su fundamento en el artículo 2317 y 3005 del C.C., y en el 87 de la LNDF (y sus correlativos en los Estados de la República).

"La ratificación puede entenderse en dos sentidos. Como convalidación de un acto jurídico anulable y como la fe de certeza y autenticidad de una firma. En el primer sentido la ratificación es una manera de convalidar un acto jurídico celebrado con anterioridad, y que se encuentra viciado en el consentimiento, en la capacidad o en la forma. La ratificación debe realizarse con las formalidades establecidas en la ley. El segundo de los sentidos es el que nos interesa...es la certificación extendida por el notario [Registador de la Propiedad, juez, corredor público] de que determinada persona ha firmado en su presencia el documento."⁶¹

60.-op. cit. REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, p.1106.

61.-PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", p.336

En este punto, cabe aclarar que en virtud de que en la Ley del ISSSTE, no existe disposición alguna que exija la ratificación del documento, esto tal vez a que por disposición expresa de la citada Ley (art. 118), se les otorga a los contratos a que se refiere, el carácter de escritura pública para todos los efectos legales. En base a lo anterior, las escrituras administrativas del ISSSTE a través del Fondo de la Vivienda, no son ratificadas y pasan directamente al Registro Público de la Propiedad para su registro.

Por su parte, la Ley del INFONAVIT, en su artículo 42 dispone expresamente que los contratos a que se refiere tendrán el carácter de documentos privados, los cuales deberán tener la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

El caso de las escrituras administrativas del FOVISSSTE, es el que presenta mayor problema pues aunque la ley les otorga el carácter de escritura pública ni un fedatario público identifica a los otorgantes ni evalúa su capacidad legal, siendo firmadas ante personal del propio Instituto los cuales no siempre cubren los requisitos académicos y de tipo moral que le son exigidos a un fedatario público.

Las escrituras administrativas del INFONAVIT, una vez que han sido firmadas totalmente, (cuando también han sido recabadas ya las firmas de representantes de Instituciones bancarias o de diversos acreedores cuando en el documento existe una cancelación de hipoteca) éstas son encarpetadas con su respectiva documentación en pastas con el logotipo y denominación del Instituto, y son llevadas con un Registrador de la Propiedad para su ratificación.

Aquí es importante destacar que como vimos anteriormente, por lo general, cuando los contratos son firmados se encuentra presente un Registrador de la Propiedad adscrito al Instituto, pero aunque identifica a los otorgantes, no firma en el mismo acto la certificación de ratificación, sino que lo hace hasta que éstos ya se han encarpelado. Es más, hay ocasiones en que un Registrador de la Propiedad presencia la firma del documento por ejemplo, un contrato en que consta la compraventa de un inmueble ubicado en el Distrito Federal, firmado ante un Registrador de la Propiedad del Estado de México adscrito a una Delegación del Instituto en dicho Estado, siendo el Registrador del Distrito Federal quien firma la certificación de ratificación del documento, cuando le es enviado el documento para su registro.

Por lo general el texto de la ratificación es el siguiente:

"EN LA CIUDAD DE _____, A LOS _____ DIAS DEL MES DE _____ DE MIL NOVECIENTOS _____, YO, LIC. (Nombre del Registrador) REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTA CIUDAD, HAGO CONSTAR QUE ANTE MI SE IDENTIFICARON LOS OTORGANTES DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUIENES ESTIMO CON CAPACIDAD LEGAL; EN EL MISMO ACTO LO RATIFICARON EN TODAS SUS PARTES, AL IGUAL QUE LOS TESTIGOS Y RECONOCIERON LAS FIRMAS QUE AHI APARECEN. DOY FE."

EL C. REGISTRADOR (SELLO DEL R.P.P.)

En cuanto a la ratificación de documentos privados, es pertinente aclarar que éstos no adquieren la calidad de documentos públicos por el simple hecho de la ratificación.

"Es pertinente reiterar que al ratificar un documento privado ante notario [u otro fedatario público] no se está convirtiendo en escritura pública, pues el documento continúa con su misma naturaleza. Así por ejemplo para que una compraventa tenga las formalidades de escritura pública, requiere el siguiente proceder de parte del notario: examinar los títulos y su legalidad el poder de disposición del vendedor; investigar los gravámenes civiles y fiscales de la finca; redactar y asentar en su protocolo el instrumento; examinar la capacidad de las partes y su identidad; explicar el valor, contenido y fuerza legal del mismo; y finalmente, dar fe de su otorgamiento."⁶²

De esta manera, cuando ya han sido ratificados los documentos que así lo requieren, éstos se encuentran listos para la última fase del procedimiento que es su registro.

3.5 REGISTRO

Una vez ratificados los contratos, éstos son enviados al Registro Público de la Propiedad competente (según la ubicación del inmueble), a fin de que sean debidamente

inscritos. Esta es la etapa final que deben seguir las escrituras administrativas, la cual es sumamente importante como más adelante veremos, siendo el registro el complemento de las etapas anteriores, puesto que "el efecto directo de la forma es el de adquirir el derecho, mientras que la publicidad busca conservarlo."⁶³

El objetivo principal del Derecho Registral es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. El propio Antonio de Ibarrola, siguiendo a Ramón Sanchez Medal en su obra "El Nuevo Registro Público de la Propiedad", nos dice que:

"Antiguamente no se inscribían los contratos de venta ni aquéllos por los que se constituían gravámenes reales, lo cual llegó a producir innumerables sorpresas y litigios [...] Pronto se comprendió que debían plenamente garantizarse los derechos de TERCERO y se creó la institución del Registro Público, en que deben inscribirse determinados actos, para que los terceros no puedan alegar ignorancia de los mismos."⁶⁴

Es esta necesidad de proveer de mayor seguridad a los derechos reales la que dió origen a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los mismos. Esto, dado a que un derecho personal (relación jurídica entre deudor y acreedor), queda extinta al cumplirse la obligación, en cambio, un derecho real debe ser respetado por todos, y dado a que puede ser infringido por todos es que los derechos reales requieren el apoyo de la

63.- Ib, p.66

64.- DE IBARROLA, Antonio, "Cosas y Sucesiones", sexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, p.516.

publicidad a fin de que sea conocido por terceros. Por lo tanto, los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros (Art.3007 C.C).

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3042 indica cuáles son los documentos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, señalando expresamente en su fracción I:

"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."

En nuestro país, se sigue el sistema registral francés, en el cual el registro es confiado a una oficina administrativa, y el registro no es constitutivo del derecho como en el sistema alemán en el cual el registro sí es obligatorio y es encomendado a un funcionario judicial. Entre nosotros, el registro sólo es presupuesto de eficacia o validez (sistema declarativo), es para producir efectos contra terceros.

El problema en relación a lo anterior surge con el principio registral de prioridad pues se puede decir que sus efectos son constitutivos. Este principio registral evita que puedan inscribirse dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede consistir en que dichos títulos contengan dos derechos cuya coexistencia no sea posible, como en el caso de dos compraventas sobre el mismo inmueble (impenetrabilidad o preclusión registral) o bien, que derechos que puedan coexistir exijan grados distintos, como en el caso de dos hipotecas sobre un mismo inmueble (una deberá inscribirse en primer grado la otra en segundo).

Nuestra presunción de que éste principio registral ejerce efectos constitutivos, surge de las siguientes disposiciones del C.C., comenzando con el artículo 2270 que señala que la venta de cosa ajena es nula, pero termina diciendo que deben tenerse en cuenta las disposiciones del título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe. Asimismo, el artículo 2268 señala que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado (aunque no fuese la primera en realizarse), haciendo prevalecer la venta nula, puesto que el bien inmueble ya que había salido del patrimonio del vendedor en virtud de la primera venta. De esta manera, el artículo 2270 da al registro el efecto constitutivo para dar protección a los adquirentes de buena fe, haciendo válida esa venta nula, aunque tal vez olvidó el legislador que el comprador en la primer venta pudo ser también de buena fe y que adquirió con mejor derecho. Finalmente, esta situación referente al registro es confirmada por el artículo 3013 el cual dice que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

Antes de continuar es preciso señalar qué documentos deben ser registrados (Art. 3005 C.C), y los cuales son los siguientes:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Conforme a lo anterior, las escrituras administrativas tanto del FOVISSSTE como del INFONAVIT deben ser registradas. Así, las escrituras administrativas siguen el mismo proceso que las escrituras notariales para ser registradas, es decir, al ser ingresadas al Registro competente, se les asigna un número de entrada el cual determinará la prelación de los diversos documentos ingresados, para ser inscritos (Art. 3015 C.C.). Posteriormente, pasan a la fase de calificación registral, en la cual los registradores harán un análisis del documento con el fin de que no sean inscritos títulos inválidos, con lo cual contribuyen al principio registral de legalidad. Los registradores suspenderán o denegarán el registro (Art.3021 C.C.) en los siguientes casos:

- I.-Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II.-Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establece la ley;
- III.-Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV.-Cuando el contenido del documento sea contrario a leyes prohibitivas o de interés público;
- V.-Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI.-Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravámen en el caso de obligaciones de monto indeterminados salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y
- VII.-Cuando falte algún requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

Si el documento tuviese defectos subsanables, será devuelto, en el caso de las escrituras administrativas, al INFONAVIT o al FOVISSSTE, según sea el caso, para su corrección. En caso de que el documento no sea rechazado, se hace una liquidación para el pago de los correspondientes derechos de registro. Posteriormente, y en Registros Públicos de la Propiedad en donde se lleva el sistema de libros, con las copias del documento se asignan partidas y se hace el cruce de las mismas. Después, se realiza un resumen del documento, el cual se imprimirá en la partida y libro que le hayan correspondido, anotándose el antecedente registral; igualmente se procede en el Registro del D.F., (el cual lleva el sistema de folios reales), con la diferencia de que todos los actos jurídicos relativos a un mismo inmueble se anotarán en el folio real correspondiente al mismo. Por último, se anotan los datos registrales que le hayan correspondido en el documento correspondiente, el cual es firmado y sellado por el Registrador competente.

Dada la importancia de los efectos del registro, cabe señalar que aunque sigan el mismo procedimiento para su registro tanto las escrituras administrativas como las notariales, en la mayoría de los Registros Públicos de la Propiedad existe un área que se dedica exclusivamente al registro de escrituras administrativas, área que a su vez se subdivide en la que inscribe documentos del INFONAVIT y la que inscribe los del FOVISSSTE, contando dichas áreas con personal de las propias instituciones aunque sujetos a la autoridad del Registrador. Esta división se creó con el fin de darle celeridad a la inscripción de éstos documentos (celeridad con la que no trabajan siempre); pero el problema surge dado a que dichas áreas llevan un número de entrada distinto al que maneja el Registro Público de la Propiedad en sus operaciones normales, siendo muy difícil establecer el orden de prelación entre documentos que ingresan a las dos áreas, por ejemplo, si una persona vende un inmueble a otra formalizando el contrato en escritura

administrativa e inmediatamente después hiciere lo mismo con otra persona pero formalizando la compraventa en escritura pública ante notario, tal vez el área encargada de inscribir escrituras administrativas trabaje más lento y primero sea registrada la segunda venta, teniendo como ventaja además, para ser inscritas con preferencia, las escrituras otorgadas ante notario público puesto que dichos fedatarios sí envían el primer y segundo avisos preventivos de la operación que va a afectuarse con determinado inmueble, cosa que no se hace en las escrituras administrativas.

De esta manera, ya que han sido registradas las escrituras administrativas, son devueltas a las respectivas instituciones para que allí les sean entregadas a los interesados.

CAPITULO IV

LA FE PUBLICA

CAPITULO IV

1.1 DEFINICION Y TIPOS DE FE PUBLICA

Para definir a la fe pública debemos hacer referencia en primer lugar, a lo que entendemos por fe; y por ella entendemos una confianza en algo, una convicción, es decir, el creer en algo que no se ha percibido directamente por medio de los sentidos, ya que si por los sentidos se hubiese percibido, se trataría de algo evidente y no de un acto de fe.

Por el hecho de que en la vida cotidiana hay actos o hechos jurídicos que por su trascendencia requieren una presunción de veracidad aunque no pudiesen haber sido presenciados por todos, es que surge la fe pública como atributo del propio Estado tendiente a fortalecer la seguridad jurídica, estimando como auténticos dichos actos o hechos jurídicos.

"Por eso en su aceptación técnica puede definirse la fe pública como la función específica, de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de veracidad los hechos o actos sometidos a su amparo."⁶⁵

A la fe pública se le ha clasificado tradicionalmente en: fe pública registral, judicial y notarial. Cabe aclarar que hay quienes añaden a esta clasificación a la fe pública administrativa, entendiendo como tal a la ejercida por la propia administración pública unilateralmente en sus relaciones con los administrados, por medio de órdenes, resoluciones o comunicaciones, pero en mi opinión, no debería hablarse en este caso de fe pública, pues en tal caso todo funcionario de la administración pública gozaría de dicha fe pública, lo cual no sucede (no habiendo además disposición legal que les otorgue dicha fe pública), sino que más bien la ley los faculta específicamente a emitir dichas comunicaciones u órdenes en la esfera de sus funciones. Además, si admitiésemos este tipo de fe pública administrativa, tendríamos que incluir en ella como una subdivisión a la fe pública registral y quizás también a la notarial, pues por ejemplo, en esta última, el titular de ella es el Poder Ejecutivo de la Unión (en el Distrito Federal), ejercida por conducto del Departamento del Distrito Federal.

Una vez aclarado el punto anterior, concluimos que la fe pública se divide en:

A)- **JUDICIAL**.-Este tipo de fe pública se da debido a la importancia de las actuaciones judiciales, siendo funcionario competente para dar fe el secretario judicial (aunque solamente como testigo de la actuación del juez).

B)- **REGISTRAL**.-La fe pública registral se da en virtud de que aunque si bien es cierto que el instrumento notarial (del cual da fe el Notario), establece como verdaderos los actos o hechos jurídicos, así como la fecha cierta de su celebración o realización, para que ciertos actos jurídicos surtan efectos ante terceros, lógicamente deben estar al alcance del conocimiento de éstos. Esta notificación a los terceros se hace mediante los asientos del

Registro Público de la Propiedad, de cuya autenticidad da fe pública el Director del Registro Público de la Propiedad, quien es el titular de la fe pública Registral, el cual delega esta función en los registradores (Art. 6 Fracción I, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

C).-NOTARIAL.- El titular de la fe pública notarial, como ya lo hemos mencionado con anterioridad, es el Poder Ejecutivo de la Unión (en el D.F.), ejercida por conducto del DDF, el cual a su vez encomienda su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas. Así, la fe pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la ley, que tiene como finalidad dar una presunción de veracidad a la constitución, modificación o extinción de relaciones jurídicas entre particulares o entre particulares y el Estado (en sus relaciones de coordinación). A decir de Giménez-Armau, la fe pública notarial tiene una misión preventiva, con la preparación de las pruebas preconstituídas, que a diferencia de las simples, no nacen en el curso de un juicio, sino que son anteriores a él. Es así que la diferencia de la fe pública notarial de su género (fe pública), radica en que la notarial se refiere a los actos jurídicos privados y exclusivamente extrajudiciales.

1.2 IMPORTANCIA DE LA INTERVENCION DE UN FEDATARIO PUBLICO EN LA FORMALIZACION DE ESTOS CONTRATOS

La intervención de un fedatario público en la formalización de ciertos contratos es de suma importancia ya que les imprime un sello de certeza. Al respecto, no dudamos

en afirmar que existe una interdependencia entre los tres tipos de fe pública, pero esta interdependencia es aún más estrecha entre la fe pública notarial y la registral pues los contratos otorgados ante notario público que requieran registrarse, se hacen extensivos a terceros mediante la fe pública registral, y es así que para que el trabajo del notario esté concluido, requiere de la intervención en muchos casos de los registradores, y viceversa, la mayor actividad en los Registros Públicos se deriva de las escrituras públicas enviadas por los notarios para su inscripción.

Ahora bien, en cuanto a las "escrituras administrativas", cabe recordar que en ellas no interviene un Notario Público, sino que para darles una nota de veracidad, se recurre a la fe pública registral, mediante la ratificación de firmas que hace un Registrador de la Propiedad.⁶⁶ En este punto es importante recalcar que con el simple hecho de la ratificación, no se está elevando un contrato a escritura pública, ya que solamente se está haciendo constar la autenticidad de una firma, así como la capacidad jurídica del otorgante por medio de la fe del conocimiento respecto a la persona que lo suscribió, no habiendo intervenido el registrador en la redacción del contrato.

En cuanto a la gran importancia que tiene la intervención de un fedatario público en el otorgamiento de ciertos contratos, con el fin de lograr mayor seguridad jurídica, mi opinión es que como mejor se cumple dicha finalidad es mediante las escrituras públicas otorgadas ante Notario, pues en ellas no solamente da fe el Notario de la capacidad e identidad de los otorgantes (como también lo hace el Registrador al ratificar las escrituras administrativas), sino que es su deber informar y orientar a los otorgantes

66.-vid. supra. p.p.82-85.

respecto al valor y las consecuencias legales de los actos que él vaya a autorizar (Art.33 LNDF), asimismo deben redactar las escrituras observando determinadas reglas (Art.62 LNDF), con lo cual existe una menor posibilidad de que el contrato sea incorrectamente redactado.

"Si párrafos atrás se dijo que la fe pública es la garantía que da el Estado, considero que la fe notarial es la garantía que da el Notario al Estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica."⁶⁷

De un modo más específico es en las certificaciones de la escritura en donde el Notario expresa su fe pública en el caso particular (Art.62 fracción XII LNDF), así da fe de la capacidad legal e identidad de los otorgantes, que éstos leyeron por sí o les fue leída la escritura habiéndoles sido explicados los alcances y fuerza legal del contenido de la misma, de igual modo, dará fe de que los comparecientes manifestaron su conformidad ante el Notario mediante su firma, o bien que no firmaron por haber declarado no saber o no poder, imprimiendo su huella digital y firmando a su ruego y encargo otra persona que al efecto elija y, finalmente, de la fecha o fechas en que la escritura haya sido firmada.

67.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", cuarta ed., Edit., Porrúa S.A., México, 1994, p.160.

1.3 TRASCENDENCIA JURIDICA DE LA CALIFICACION DE LA CAPACIDAD E IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES

Es innegable que tiene una gran trascendencia jurídica el cuidadoso estudio y calificación tanto de la capacidad como de la identidad de quienes otorgan un contrato en virtud de que de estos dos aspectos relacionados entre sí, puede derivarse que un contrato sea válido jurídicamente, o bien que esté afectado de nulidad, ya sea absoluta o relativa. Dicho estudio y calificación es llevado a cabo por el Registrador de la Propiedad en el caso de las escrituras administrativas, y por el Notario en el caso de las escrituras públicas.

Por lo general, la identificación de las partes que intervienen en el otorgamiento del contrato, se lleva a cabo mediante la solicitud que les hace el fedatario público de una identificación oficial con fotografía y firma. En la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 63 fracción I, y sus correlativos en las Leyes del Notariado en los Estados de la República, es en donde se indica qué tipo de identificaciones pueden considerarse válidas para tal efecto. Asimismo, se faculta a los Notarios para no requerir identificación a quienes conozca personalmente, o bien a identificar a una persona mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el Notario, quien deberá hacer constar, en todo caso, en el cuerpo de la misma escritura, el medio por el cual identificó a los otorgantes. Por su parte, los Registradores de la Propiedad solamente identifican a los comparecientes solicitándoles una identificación, no habiendo disposición legal alguna que los faculte para realizar tal identificación por otros medios, es más, existe un silencio absoluto en lo que a este punto se refiere.

En la parte de GENERALES de una escritura, se pueden recabar mayores datos respecto a la identidad y capacidad jurídica de las partes contratantes, ya que en ella se consignan datos como el nombre y apellidos, nacionalidad, lugar de origen, fecha de nacimiento, ocupación, estado civil y domicilio de las mismas. Por medio de éstos datos podemos individualizar a la persona al conocer su nombre y apellidos; teniendo el lugar de origen como otro dato para distinguirla de homónimos; mediante la nacionalidad, podemos percatarnos de que no esté en el caso de alguna prohibición legal para adquirir inmuebles en caso de ser extranjero (Art.27 fracción I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), como el no poder adquirir el dominio de bienes en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas; o bien, en el caso de los transmigrantes (Art.122 Reglamento de la Ley General de Población). Asimismo, mediante la fecha de nacimiento sabremos si es mayor o menor de edad, y por lo tanto, si tiene capacidad de ejercicio para contratar. Finalmente, el estado civil nos indicará, por ejemplo, si el enajenante tiene libre disposición sobre sus bienes o si éstos se encuentran incluidos en alguna sociedad conyugal, caso en el cual deberá comparecer su cónyuge a firmar el contrato respectivo.

Del mismo modo, es de suma importancia que los fedatarios públicos califiquen cuando se dé la representación voluntaria como la legal, tanto la capacidad de goce para contratar del representado como la capacidad de ejercicio del representante (la capacidad de ejercicio del mandante en la representación voluntaria habrá sido previamente calificada por el fedatario ante quien se otorgó el poder).

Como lo mencionamos anteriormente, de la incorrecta identificación de los comparecientes, puede derivarse no solamente que el contrato esté afectado de nulidad, sino que inclusive puede ser inexistente por ausencia de consentimiento (Art.2224

C.C.), en virtud de que, por ejemplo alguien trate de enajenar un inmueble del cual no es dueño o intente suplantar al legítimo dueño.

En cuanto a la capacidad, son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley (Art. 1798 C.C.). Los fedatarios deberán hacer constar que los otorgantes tienen capacidad legal, ésto tras una meticulosa observación que de ellos hagan. El artículo 64 de la LNDF señala que para este fin bastará que el Notario no observe manifestaciones de incapacidad natural (pues no es un perito en la materia) y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. Como ocurre en el caso de la identificación de los contratantes, para los Registradores de la Propiedad no existe disposición legal que les indique que deben apreciar la capacidad legal de los otorgantes, así como el modo de realizar dicha apreciación, aunque en la práctica sí efectúan dicha apreciación haciéndola constar en la certificación de ratificación en las escrituras administrativas.

En caso de que una o ambas partes contratantes tengan incapacidad de ejercicio, el contrato estará afectado de nulidad (Art. 1795 fracción I C.C.), de la cual sólo podrá prevalecerse el propio incapaz (Art. 2230 C.C.), pudiendo convalidarse por confirmación o por prescripción (Arts. 2233, 2236 y 638 C.C.).

Recordemos asimismo que lo que la doctrina llama falta de legitimación puede traer como consecuencia la nulidad absoluta del contrato. Al respecto, el Lic. Ramón Sánchez Medal opina lo siguiente:

"Legitimación para contratar, que es la aptitud reconocida por la ley en una determinada persona para que pueda ser parte de un contrato determinado. La falta de legitimación para contratar produce en el contrato nulidad absoluta, porque las normas que privan de legitimación a determinadas personas en relación con ciertos contratos son verdaderas normas prohibitivas. Así como se menciona la "capacidad de ejercicio para contratar" entendida como la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato sin necesidad de substitución o de asistencia (Messineo); también se alude a la incapacidad de goce para contratar cuando una persona no puede por sí ni por medio de representante ser parte de un determinado contrato (Mazeaud). En este sentido, la legitimación puede equipararse a la "capacidad de goce para contratar", en que en esta última el contrato no puede celebrarse a través de su representante legal, en tanto que cuando hay falta de legitimación no puede celebrarse el contrato en cuestión ni por sí ni por medio de representante." 68

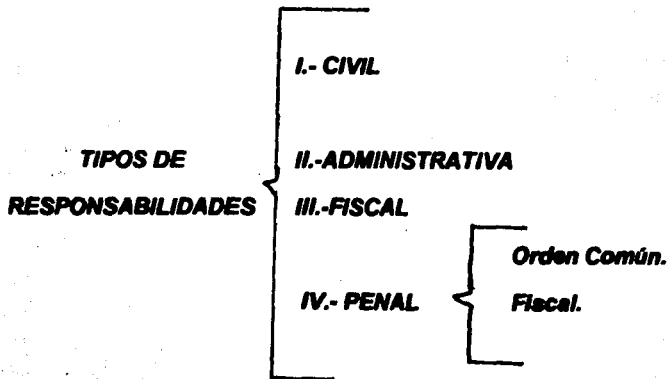
En el caso anterior se encuentra el tutor que pretende adquirir bienes de su pupilo (Art. 569 C.C.), o del extranjero que pretende adquirir inmuebles en las fronteras o costas (Art. 27 fracción I Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), ya que dichos contratos estarán afectados de nulidad absoluta de la cual podrá prevalerse todo interesado, no pudiendo desaparecer por confirmación o por prescripción. (Art. 2226 C.C.).

Por último, cabe hacer notar que para que la calificación de la capacidad sea eficaz debe el fedatario apoyarse en el conocimiento directo de los comparecientes con lo cual se consigue en menor margen de error, del cual siempre cabrá la posibilidad ya que no existe un método que proporcione certeza absoluta en dicha tarea. En todo caso, ha quedado señalada importancia de la adecuada calificación de la identidad y capacidad de las partes contratantes, ya que en caso contrario pueden ocasionársele serios daños patrimoniales a alguna de dichas partes contratantes o aún a terceros.

1.4. RESPONSABILIDAD DE LOS FEDATARIOS PUBLICOS

Aunque los fedatarios públicos responden como cualquier persona por la responsabilidad en que pudiesen incurrir en su vida cotidiana, es en virtud de la trascendencia de las funciones que desempeñan, que los fedatarios públicos deben hacerse responsables en un mayor y más específico grado por el adecuado ejercicio de las mismas. En este apartado, nos referiremos específicamente a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad dada su intervención en la formalización de las escrituras públicas y de las escrituras administrativas, respectivamente.

Tanto el Notario Público como el Registrador de la Propiedad tienen el mismo tipo de responsabilidades, aunque en distinto grado y alcance en uno y otro caso como más adelante veremos.



I.- RESPONSABILIDAD CIVIL:

Cabe recordar que en la responsabilidad civil son considerados los siguientes elementos: la realización de un daño (material o moral), la actuación o abstención ilícita, culposa o dolosa y un nexo causal entre ambos.

Por lo que al Registrador se refiere, éste no responderá por defectos o vicios en la redacción de la escritura administrativa, ya que su actuación se reduce a su ratificación. Por otra parte, el artículo 3003 del Código Civil, regula la responsabilidad civil en que pueden incurrir los registradores pero únicamente en su actividad registral referente a la admisión de títulos que ingresan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, al retardo injustificado del registro, así como de la indebida inscripción de los mismos. Lo anterior, dificulta la determinación de la responsabilidad civil del registrador en su función de ratificación de las escrituras administrativas, ya que según el artículo 2117 del Código Civil, "La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa.", de esta manera, la responsabilidad civil derivada de su función ratificadora en las escrituras administrativas no está regulada por un convenio entre partes, y por otra parte la ley no regula en ningún ordenamiento la responsabilidad civil derivada de dicha función, lo cual dificulta mucho su establecimiento y cuantificación.

Por lo que al Notario se refiere, la responsabilidad civil en que puede incurrir se origina en la abstención o actuación ilícita del mismo, ya sea culposa o dolosa que traiga como consecuencia un daño y/o perjuicio, dando lugar a uno de los siguientes supuestos:

A).-Por causar daños y perjuicios al abstenerse, sin causa justa, de autenticar por medio de un instrumento público un hecho o acto jurídico: El fundamento legal de este tipo de responsabilidad lo encontramos tanto en los artículos 34 y 35 de la LNDF, en los cuales se expresan tanto las únicas causas por las cuales puede excusarse de actuar un notario, como aquellos casos en que tienen prohibición para actuar. Asimismo, dado que el notario no es un funcionario público, se da entre éste y sus clientes una relación contractual asimilable a un contrato de prestación de servicios profesionales, por lo que también son aplicables los artículos 1910 o 2615 del C.C.

B).-Responsabilidad civil por causar daños y perjuicios por una actuación morosa o negligente: El Notario debe responder mediante indemnización si causa daños y perjuicios por una indebida actuación, sobre todo en virtud de ser un profesional, conocedor del derecho. Ahora bien, si bien es cierto que la morosidad en su actuación es difícil de determinar por ser un concepto subjetivo el tiempo requerido para elaborar e inscribir una escritura, dado a que cada escritura es un caso particular con distintas características, también lo es el que la morosidad puede determinarse analizando cada caso en particular y considerando factores como por ejemplo, el tiempo promedio requerido para reunir la documentación necesaria para su elaboración.

C).-Responsabilidad por causar daños y perjuicios debido a la declaración judicial de nulidad o inexistencia de un instrumento público: Esta se da en virtud de que el Notario como estudioso del derecho, debe responder si el instrumento público por él autorizado es judicialmente declarado nulo o inexistente, ya sea por:

1.-Contravenir un ordenamiento jurídico;

2.-Falta de capacidad jurídica de alguno de los otorgantes o comparecientes: el notario tiene la obligación legal de certificar la identidad y capacidad de los mismos, con el fin

de proporcionar seguridad jurídica, en el entendido de que la diligencia que ha de prestar es la normalmente exigible a un profesional escrupuloso.

3.-Por vicios de la voluntad: Cuando éstos tienen como origen la ausencia o deficiente asesoría por parte del Notario sobre el acto jurídico a realizarse, ya que éste tiene la obligación de leer y explicar a los otorgantes el valor y las consecuencias legales de la escritura (Art.62, fracción XIII, incisos b) y e) LNDF).

4.-Porque la escritura haya sido autorizada en contravención a lo dispuesto por la Ley del Notariado: Esta Ley en su artículo 103, enumera los casos en que una escritura pueda ser declarada nula, por ejemplo, si el notario no tiene expedito el ejercicio de sus funciones al otorgarse el instrumento o bien que éste haya sido redactado en idioma extranjero.

5.-Por la ilicitud del objeto, motivo o fin del acto jurídico: Una vez más, ésta se da por negligencia del Notario pues, como ya se mencionó anteriormente, el Notario debe tener amplios conocimientos jurídicos y por ende, tener un amplio conocimiento de la legislación vigente en general, por lo que autorizar un instrumento que contenga cláusulas que vayan en contra de alguna disposición legal acarrearía que responda civilmente. Es decir, debe cuidar no sólo la forma sino también el fondo del instrumento público.

D).-Responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados por no inscribir una escritura en el Registro Público de la Propiedad o hacerlo tardamente, cuando su cliente le haya expensado los gastos para tal efecto: Esta se da en razón de que la falta de oponibilidad ante terceros de una escritura puede ocasionar serios daños y/o perjuicios al titular del derecho real que se dejó de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, puesto que, por ejemplo, un tercero de buena fe que inscriba antes su derecho adquirido con posterioridad, gozará de preferencia por el principio de prioridad registral. Recordemos asimismo, que el Notario tiene la ventaja de contar con un sistema de prioridad para la inscripción registral de los testimonios de las escrituras, garantizado por el artículo 3016 del

C.C, pero al mismo tiempo éste sistema constituye la obligación del notario de dar en tiempo tanto el segundo aviso preventivo como presentar el testimonio dentro de los noventa días siguientes a dicho aviso, con el fin de que la inscripción del testimonio surta efectos retroactivos desde el momento en que se solicitó el certificado de libertad de gravámenes y darse el primer aviso preventivo.

Un punto muy importante es que la reparación del daño civil a la que pudiera llegar a estar obligado un Notario, se encuentra garantizada por la fianza que debe otorgar en una compañía legalmente autorizada en favor del Departamento del Distrito Federal (Art. 28 fracción IV LNDF), la cual como lo indica el artículo 29 del citado ordenamiento jurídico se destinará en el orden determinado por la autoridad judicial, a cubrir a un particular el monto fijado en sentencia firme condenatoria por responsabilidad civil en contra de un notario.

II.-RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA:

Para los Registradores de la Propiedad, éste tipo de responsabilidad se da en razón a que en la administración pública existe una jerarquía, lo cual trae aparejada la vigilancia y poder disciplinario del superior al inferior. De esta manera e independientemente de que los Registradores deban cumplir con lo dispuesto por los reglamentos administrativos que regulen sus funciones y responder por su no acatamiento ante su superior jerárquico, en su carácter de servidores públicos (Art.3003 C.C.) ,están sujetos a la Ley Federal de

Responsabilidades de los Servidores Públicos, como lo señala el artículo segundo de dicha Ley. Asimismo, la mencionada Ley establece que el incumplimiento por parte de un servidor público de alguna de sus obligaciones de salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, le traerá como consecuencia incurrir en responsabilidad administrativa (Arts.46 y 47 de la L.F.R.S.P.), siendo en el Capítulo II de dicha Ley en donde se establecen las sanciones administrativas y los procedimientos para aplicarlas, siendo las principales sanciones administrativas:

- 1.-Apercibimiento privado o público;**
- 2.-Amonestación privada o pública;**
- 3.-Suspensión.**
- 4.-Destitución del puesto.**
- 5.-Sanción económica.**
- 6.-Inhabilitación temporal para desempeñar empleos.**

En el caso de los Notarios, la responsabilidad administrativa se desprende principalmente de las violaciones a las Leyes del Notariado, sus reglamentos o a otras leyes, y cuyas sanciones serán calificadas (en el D.F.) dependiendo de la gravedad del caso, por el Jefe del Departamento del Distrito Federal o por el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal (Arts.2, 124 y 125 LNDF). Recordemos asimismo que el artículo 18 fracción IV de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, establece que al DDF corresponde coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias en materias de notariado y registro público de la propiedad y del comercio, entre otros. "De esta forma, la responsabilidad administrativa se da sólo

cuando existen violaciones a las leyes, y daños y perjuicios al particular. No se habla de perjuicios a la autoridad." ⁶⁹

Una vez que se ha determinado la responsabilidad administrativa del Notario, el D.D.F. procede a la imposición de la sanción que amerite y las cuales se encuentran determinadas en el artículo 126 de la LNDF, así como las causas que dan origen a cada una de ellas. Dichas sanciones pueden ser:

- 1.-Amonestación por escrito.
- 2.-Multa de 1 a 10 meses de salario mínimo.
- 3.-Suspensión del cargo hasta por un año.
- 4.-Separación definitiva.

En este punto, cabe hacer mención de que la fianza a la cual se aludió con anterioridad⁷⁰ también puede ser destinada al pago de multas u otras responsabilidades administrativas cuando ante la negativa del Notario, deba hacerse pago forzoso de las mismas.

⁶⁹-op. cit., PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. p.360.
⁷⁰-vid supra. p.105.

III.- RESPONSABILIDAD FISCAL

Por lo que a los Registradores se refiere, ésta se puede derivar de la obligación que tienen éstos de cuantificar el monto de los derechos registrales a pagar por la inscripción de un documento, según lo señala la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal la cual establece que el Registrador debe: "determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir."

En nuestro país, los Notarios tienen diversas obligaciones fiscales, actuando como liquidadores y enteradores de impuestos (no como retenedores), coadyuvando con el fisco en la aplicación de las leyes fiscales, y en especial cuando se trata de escrituras en las que se haga constar un contrato traslativo de dominio relativo a bienes inmuebles. De esa manera, en la relación tributaria, el Notario pertenece a la categoría de los terceros, no debiendo autorizar ninguna escritura definitivamente en tanto no se encuentren cubiertos todos los impuestos que genere, pero si autorizare una escritura contraviniendo lo dicho anteriormente, incurriría en responsabilidad administrativa de tipo disciplinaria mas no en responsabilidad fiscal. Ahora bien, si el Notario pagare fuera del término que marca la ley algún impuesto habiendo sido expensado en tiempo para ello por su cliente, él deberá pagar las multas y recargos generados por el impuesto no pagado en tiempo; o bien si el notario no pagare el impuesto o destinare a otros fines lo expensado por su cliente podría incurrir en responsabilidad penal por el delito de abuso de confianza.

Los principales ordenamientos que imponen a los notarios obligaciones en materia fiscal derivadas del ejercicio de sus funciones notariales son los siguientes:

1.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA: El artículo 103 dispone que los notarios deberán hacer mediante declaración, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se firme la escritura, el pago provisional del impuesto sobre la renta, el cual calcularán bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. El mismo supuesto establece el artículo 106 en su segundo párrafo, pero con el fin de gravar los ingresos por adquisición de bienes inmuebles y no el ingreso por la enajenación de los mismos como el artículo anterior.

2.-REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA: El artículo 77 señala que para los efectos del artículo 77 fracción XV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (referente a un caso exención de ese impuesto), los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación, que habitaron la casa habitación de que se trate, cuando menos los dos últimos años anteriores al de su enajenación, con cualquiera de los documentos comprobatorios que menciona este artículo.

3.- REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO: El artículo 33, en su segundo párrafo expresa que tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto, consignadas en escritura pública (quedan exentas las construcciones destinadas a casa habitación Art.9, fracción II Ley del Impuesto al Valor Agregado), 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 firme la escritura en

la oficina correspondiente.

4.-CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION: El segundo párrafo del artículo 73 de este ordenamiento legal es el que establece que siempre que se omita el pago de una contribución cuya determinación corresponda a los funcionarios o empleados públicos o a los notarios o corredores titulados, los accesorios serán a cargo exclusivamente de ellos, y los contribuyentes sólo quedarán obligados a pagar las contribuciones omitidas, salvo que la infracción se cometiere por inexactitud o falsedad de los datos proporcionados por los contribuyentes.

5.-LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES: Esta ley en su artículo 6 también impone a los notarios la obligación de calcular y enterar el impuesto salvo en el caso de que consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiese pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquélla con la que se efectuó dicho pago.

Es pertinente aclarar que por lo que respecta a este impuesto, a solicitud de los Estados la Federación se coordinará en materia de este impuesto, suspendiendo su aplicación si el impuesto local que grave las adquisiciones de inmuebles cumple con los requisitos del artículo 9 de esta Ley, como en el caso del Estado de México con el Impuesto Sobre Traslado de Dominio.

6.- CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL: Este ordenamiento legal impone diversas obligaciones de importancia en sus artículos 30 y 161 por lo que es pertinente transcribirlos:

ART.38.-"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 la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos, deberán presentar ante 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, contados 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 dicha cláusula especial.

Tratándose de adeudos fiscales 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 correspondiente 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 del Distrito Federal, 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.

ART. 161.-"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 deberá efectuarlo al adquirente 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 formularse una manifestación en la que se 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 que se acompañará a la declaración respectiva. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun 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..."

En este punto es interesante hacer una reflexión sobre los dos artículos anteriormente transcritos en relación a las escrituras administrativas y las otorgadas ante notario público. En primer lugar, el artículo 38 impone diversas obligaciones a que están sujetos los notarios, entre otros, con el fin de auxiliar a las autoridades fiscales a controlar las operaciones a que se refiere e informarlas sobre los adeudos fiscales sobre el inmueble en cuestión. Ahora bien, a dichas obligaciones no están sujetos los registradores en su actividad de ratificación de las escrituras administrativas puesto que ellos no están facultados por la ley para realizar funciones notariales. Es así que en las escrituras administrativas no se da el aviso a que se refiere el artículo 38 ni les es insertada la cláusula especial (recordemos que este tipo de escrituras son elaboradas por el INFONAVIT o el FOVISSSTE quienes tampoco están obligados a lo señalado por el artículo 38). Por otra parte, el artículo 161 sí establece que la manifestación a que se refiere deberá presentarse tanto si el contrato es otorgado en escritura pública, como en documento privado junto con la declaración del impuesto. En las escrituras administrativas, al no ser autorizadas por fedatario público que por disposición legal tenga funciones notariales, el impuesto es calculado y enterado por el propio adquirente quien generalmente no realiza la manifestación de referencia por ignorancia de la legislación fiscal. Así, y aun cuando estamos concientes de que las escrituras administrativas constituyen un régimen de excepción por los fines que con su uso se persiguen, no creo que por ello se deban pasar por alto otras disposiciones legales que también persiguen otros fines socialmente útiles, es más, creo que las propias instituciones facultadas para la elaboración de las escrituras administrativas deberían estar obligadas a cumplir con lo dispuesto por el artículo 38 del Código Financiero del Distrito Federal.

En el Capítulo V del Código Financiero, "De las Infracciones y Sanciones Relacionadas con Usuarios de Servicios, Fedatarios y Terceros", el artículo 510 señala que cuando las personas indicadas en los artículos 38 y 161 incumplan lo en ellos dispuesto serán sancionadas con multa de N\$450.00 a N\$800.00. Asimismo, el artículo 511 impone la misma multa que el artículo anterior a los fedatarios que no incluyan en el documentos en que conste alguna adquisición, la cláusula especial a que se refiere el artículo 161.

IV.- RESPONSABILIDAD PENAL

Los registradores no gozan de ningún fuero por su carácter de servidores públicos, por lo cual están sujetos a las sanciones pecuniarias y corporales que determine la legislación penal. Es así que los registradores pueden cometer delitos del orden común, así como fiscales. De entre los primeros, recordemos que están especialmente sujetos a lo dispuesto por el Título Décimo del Código Penal relativo a los "Delitos cometidos por servidores públicos", el cual abarca del artículo 214 al 224, referentes a los delitos de: ejercicio indebido de servicio público, abuso de autoridad, coalición de servidores públicos, uso indebido de atribuciones y facultades, concusión, intimidación, ejercicio abusivo de funciones, tráfico de influencia, cohecho, peculado y enriquecimiento ilícito. Lo anterior, sin perjuicio de poder incurrir en la comisión de otros delitos como el de falsificación de documentos.

De la misma manera, y como se mencionó con anterioridad, los registradores se encuentran sujetos al Título IV, Capítulo II del Código Fiscal de la Federación relativo a los delitos fiscales.

Por su parte, los Notarios no se encuentran sujetos al Título Décimo del Código Penal en virtud de no tener el carácter de servidores públicos, por lo que, en el ejercicio de sus funciones están sujetos a las penas señaladas para los demás delitos tipificados en el Código Penal, como cualquier profesionista. Así, los delitos que mayor probabilidad de cometer tienen los Notarios en razón de las características de su profesión están las siguientes:

-FALSIFICACION DE DOCUMENTOS: El artículo 243 del C.P., tipifica el delito de falsificación de documentos públicos o privados y en el artículo 244 establece en sus diversas fracciones los medios comisivos del delito, y de entre ellas, son en las siguientes en las que pudiera incurrir un notario, o bien, alguna de las personas que intervienen en la elaboración o ratificación de una escritura administrativa:

I.-Poniendo una firma o rúbrica falsas, aunque sea imaginaria, o alterando la verdadera.

III.-Alterando el contexto de un documento verdadero, después de concluido y firmado, si esto cambiare su sentido sobre alguna circunstancia o punto sustancial, ya se haga añadiendo enmendando o borrando, en todo o en parte, una o más palabras o cláusulas, o ya variando la puntuación.

IV.-Variando la fecha o cualquiera otra circunstancia relativa al tiempo de ejecución del acto que se expresa en el documento.

VI.-Redactando un documento en términos que cambien la convención celebrada, en otra diversa en que varíen la declaración o disposición del otorgante, las obligaciones que se propuso contraer, o los derechos que debía adquirir.

VII.-Añadiendo o alterando cláusulas o declaraciones o asentando como ciertos hechos falsos, o como confesados los que no lo están, si el documento en que se asientan se extendiera para hacerlos constar o como prueba de ellos.

VIII.-Expidiendo un testimonio supuesto de documentos que no existe; dándo de otro existente que carece de los requisitos legales, suponiendo falsamente que los tiene; o de otro que no carece de ellos, pero agregando o suprimiendo en la copia algo que importe una variación sustancial.

Específicamente el artículo 246 del C.P., señala lo siguiente en su fracción II que también incurrirá en la pena señalada en el artículo 243: "El notario y cualquier otro funcionario público que, en el ejercicio de sus funciones, expida una certificación de hechos que no sean ciertos o dé fe de lo que no consta en autos, registros, protocolos o documentos".

-ABUSO DE CONFIANZA: Ligada en el caso que nos ocupa a la Responsabilidad Fiscal, puesto que el notario que recibe de sus clientes el dinero necesario para el pago de los impuestos causados por las operaciones ante él realizadas, y que en vez de enterarlo en las oficinas fiscales correspondientes, hace un uso indebido de dicha cantidad, incurre asimismo en el delito de abuso de confianza tipificado en el artículo 382 del C.P.

-REVELACION DE SECRETOS: Este delito se encuentra tipificado en el Título Noveno, Capítulo Unico del C.P., específicamente en el artículo 210 que señala: "Se impondrán de treinta a doscientas jornadas de trabajo en favor de la comunidad, al que sin causa justa con perjuicio de alguien y sin consentimiento del que pudiere resultar perjudicado, revele algún secreto o comunicación reservada que conoce o ha recibido con motivo de su empleo, cargo o puesto."

Una de las obligaciones del notario, es guardar reserva de los actos otorgados y de los hechos que consten ante su fe (Art.31 LNDF), por lo que si faltaren a esa obligación incurrirían en el delito de revelación de secretos, teniendo solamente como excluyentes de responsabilidad el que la revelación haya sido hecha en virtud de que la autoridad judicial competente, que con base en la legislación vigente le haya solicitado dicha información (solicitándole testimonio de una escritura o acta, u ordenando la inspección ocular de su protocolo), o bien si se tratare de escrituras que hayan sido inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, puesto que lo en él inscrito tiene el carácter de público.

Por lo que respecta a los delitos fiscales, los notarios al igual que los registradores se encuentran sujetos a lo dispuesto por el Título IV, Capítulo II del Código Fiscal de la Federación.

Por último cabe aclarar que las penas y sanciones derivadas de alguno de los tipos de responsabilidad aquí expuestos pueden ser concurrentes, por ejemplo, en el caso de un notario que incurra en algún delito (responsabilidad penal), independientemente de la pena en que incurra, será sancionado administrativamente con la revocación de su patente de notario según lo dispuesto por el artículo 133 fracción VII de la LNDF.

CAPITULO V

ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LA "ESCRITURA ADMINISTRATIVA" Y LA ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO PUBLICO

CAPITULO V

1.-ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LA "ESCRITURA ADMINISTRATIVA" Y LA ESCRITURA OTROGADA ANTE NOTARIO PUBLICO.

1.1.- TECNICA JURIDICA UTILIZADA EN AMBOS TIPOS DE DOCUMENTOS

En el desarrollo de este apartado analizaremos la técnica utilizada en la elaboración de las escrituras tanto administrativas como notariales, mediante una comparación de ambas a través de las partes que las integran.

Antes de comenzar este análisis es recomendable no pasar por alto el hecho de que en la elaboración de éstos documentos intervienen, por una parte, los notarios, quienes son Licenciados en Derecho, y que para obtener su patente debieron tener tres años de práctica profesional y por lo menos ocho meses ininterrumpidos de prácticas notariales bajo la dirección de algún notario (en el D.F.)⁷¹, así como haber aprobado los exámenes de oposición correspondientes. Por otra parte, quienes elaboran los formatos para las escrituras administrativas son trabajadores del INFONAVIT o FOVISSSTE, que generalmente son Licenciados en Derecho, pero no siempre con la experiencia suficiente para la elaboración de contratos.

71.-En los Estados de la República, éstos periodos pueden variar, por ejemplo en el Estado de México se requieren dos años de práctica profesional y prácticas en alguna notaría por un año como mínimo.

Una escritura, por lo regular consta de las siguientes partes:

- 1.-PROEMIO
- 2.-ANTECEDENTES
- 3.-CLAUSULADO
- 4.-REPRESENTACION
- 5.-GENERALES.
- 6.-CERTIFICACIONES
- 7.-AUTORIZACION.⁷²

1.-PROEMIO.-Es la parte de la escritura en la cual se indican los actos jurídicos que ésta contiene así como los otorgantes de dichos actos, y en su caso, los representantes de los mismos. Asimismo, en las escrituras notariales se señalan datos relacionados con el lugar, la fecha de la escritura y el notario ante quien se otorga. Por su parte, las escrituras administrativas, por su misma naturaleza, no hacen referencia a éste último dato, dejando el lugar y fecha de otorgamiento para su parte final, comenzando su proemio indicando el fundamento legal para otorgarlas. Cabe hacer notar, que en las escrituras notariales no puede alterarse la fecha de su otorgamiento por el consecutivo que deben llevar todo instrumento asentado en el protocolo del notario.

Tras el proemio, en las escrituras notariales se hace la protesta de ley, por la cual quedan los comparecientes enterados y apercibidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante notario público en los términos de los artículos 81 de la LNDF y 247 fracción I del CP, consistente en prisión de 2 a 6 años y multa de 100 a 300 días de salario mínimo.

72.-Los últimos dos puntos no se dan en las escrituras administrativas.

2.-ANTECEDENTES.-Esta parte de la escritura es aquélla en la que, "se describe el objeto de la relación o del acto de voluntad., SE JUSTIFICA SU DEPENDENCIA JURIDICA DEL SUJETO y se establecen los supuestos que en el orden lógico y jurídico sean antecedentes de los pactos, estipulaciones o manifestaciones de voluntad que seguidamente hayan de hacer los comparecientes."⁷³ Es decir, es en donde se van a relacionar el bien o bienes objeto del contrato, así como los títulos de los cuales deriva el derecho del enajenante.

"En los antecedentes se va a describir las características del bien materia del contrato, tanto en su aspecto jurídico como en el físico. Desde el punto de vista jurídico tendrá que examinarse quién es la persona que va a enajenar; que gravámenes y limitaciones de dominio tiene el bien objeto de la operación, su inscripción y situación en el Registro Público de la Propiedad y toda la demás información que muestre claramente el estado jurídico de la finca."⁷⁴

De esta manera, tras haber examinado el título de propiedad de quien pretende enajenar el inmueble, se debe relacionar éste especificando principalmente su fecha, ante quién fue otorgado y sus datos registrales. (En el caso de las escrituras notariales, la LNDF, en su artículo 62 fracciones III y IV, señala la manera en que deben consignarse los antecedentes). Enseguida, debe procederse a describir físicamente el inmueble comenzando por indicar su superficie y señalando a continuación sus linderos y medidas, los cuales según lo indica la doctrina, deben relacionarse en el sentido de las manecillas del reloj (de izquierda a derecha), comenzando por el norte. Las medidas y linderos deben ser consignados con precisión y es pertinente mencionar que una práctica que en la actualidad la mayoría de los notarios no siguen, pero que aún se da en algunas escrituras

73.-op. cit., GIMENEZ-ARNAU, Enrique, p.630

74.-op. cit., PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, p.219

escrituras administrativas, es la de señalar los linderos utilizando como referencia el nombre de los propietarios de los predios contiguos, por ejemplo: "Al Este, en diez metros con propiedad de Luis Fernández". Esto evidentemente es jurídicamente impreciso, poco práctico y fuera de la realidad, puesto que en el lapso de tiempo que media entre la adquisición y la enajenación de cualquier inmueble es muy probable que los propietarios de los predios colindantes hayan cambiado, además es inadecuado pues se trata de una relación física de inmuebles y no una relación física o jurídica entre los propietarios de los mismas. Es así que, lo más adecuado es ubicar el inmueble colindante mediante otros datos como son el número de lote y manzana que le correspondan.

"Para que la descripción del inmueble sea completa parece necesario referirse a lo que se podría llamar contenido negativo o pasivo, es decir a las cargas que afectan directamente a la cosa y disminuyen el contenido de los derechos sobre la misma que corresponden al titular dominical."⁷⁵

Es así que para realizar lo que el Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo llama descripción del aspecto jurídico del inmueble, es necesario relacionar otros datos y documentos que previamente se obtuvieron. Entre los datos que se deben consignar está el de si el vendedor adquirió el inmueble que va a enajenar ya construido o adquirió el terreno y posteriormente construyó con dinero de su propio peculio (por conceptos fiscales), y en el último supuesto, solicitar la licencia de construcción y la manifestación de terminación de obra. Asimismo, debe tenerse cuidado en obtener la autorización judicial en los casos en que la ley así lo prevenga (p .e. enajenación de bienes de menores o incapacitados). Entre

75.-op. cit. GIMENEZ-ARNAU, Enrique, p.635

los documentos que deben solicitarse están las boletas de pago del impuesto predial, las boletas de pago de los derechos por servicio de agua, así como sus respectivos certificados de no adeudo. Relacionado con lo anterior, en las escrituras otorgadas ante notario y para el caso de inmuebles ubicados en el D.F., se debe dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 38 y 161 del Código Financiero del D.F.⁷⁶

En los antecedentes se consignan también algunas declaraciones de suma importancia como son las siguientes:

-Que en su caso, el inmueble se encuentra libre de arrendamiento.

-El régimen matrimonial de la parte vendedora, para lo cual, en caso de estar casada, es preciso solicitar el acta de matrimonio con el fin de constatar bajo qué régimen económico se celebró su matrimonio.⁷⁷ También en este punto la escritura notarial presenta la ventaja de que quien declara falsamente ser soltero incurre en las penas señaladas en el artículo 81 de la LNDF, y sus correlativos en los Estados de la República.

-Por lo que al régimen fiscal se refiere, tenemos las siguientes declaraciones que en su caso, se deben consignar:

* Que la compradora no ha adquirido otro inmueble contiguo al que en ese acto adquiere en los últimos 36 meses (para efectos del artículo 159 fracción I del Código Financiero para el D.F.)

76.-Vid supra, pags. 111 Y 112

77.-En caso de ser soltero por divorcio no solamente se deberá solicitar el acta respectiva expedida por el registro civil, sino también la sentencia definitiva del juicio de divorcio, por lo que en ella pudiese haber sido resuelto en relación con el inmueble objeto del contrato.

***Que el inmueble objeto del contrato ha sido destinado durante los dos últimos años a casa habitación (Art. 77 fracción XV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y Art. 77 de su reglamento.)**

En las escrituras administrativas, las declaraciones relativas al régimen fiscal varían de las notariales ya que por ejemplo, si se trata de un contrato en el que el enajenante o quien transmite la propiedad sean el INFONAVIT o el FOVISSSTE, se incluirá en algunos casos la siguiente declaración:

***El Instituto, declara no ser causante por ser una entidad de la Administración Pública Federal, y por lo tanto estar en el supuesto de los artículos 68 y 69 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y artículo primero, párrafo segundo del Código Fiscal de la Federación.**

Otras veces, cuando el enajenante no es el propio Instituto, (p.e., compra a terceros mediante un crédito otorgado por el Instituto), éste envía una notificación de la operación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y el propio enajenante deberá hacer el pago del Impuesto Sobre la Renta correspondiente.⁷⁸

Muy relacionado también con el aspecto fiscal tenemos el Avalúo, pues el cálculo de los impuestos es realizado con base en él.

Por último, tenemos al certificado de libertad de gravámenes. Este documento es de suma importancia, ya que nos pone al tanto de datos tan importantes como son: si quien pretende enajenar es aún el propietario del inmueble, o si éste tiene algún gravamen o limitación de dominio como puede ser hipoteca, servidumbre, etc., si está sujeto a embargo o si existe alguna anotación preventiva. También éste certificado señala si el inmueble está

78.-Ver apéndice número 1

sujeto a limitaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos (Art. 54) o la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Art. 11). Finalmente y de trascendental relevancia es que sirve, cuando así se solicita, como primer aviso preventivo en los términos del artículo 3016 del C.C., (2867 del Código Civil para el Estado de México). Como acertadamente indica la exposición de motivos de la reforma al C.C., de 28 de Diciembre de 1973, "el sistema de anotación preventiva resulta de gran utilidad pues se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos que se requieren en éstos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos, derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan en éstos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que les corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos."

Como veremos a continuación, efectivamente la finalidad que se persigue con los avisos preventivos es la de salvaguardar el derecho del adquirente de un inmueble o de los acreedores que sobre él tengan algún derecho, evitando posibles fraudes. Para ello, es menester que tanto el primer, como el segundo aviso preventivo se den en tiempo y forma, así como el ingreso del testimonio respectivo al Registro Público de la Propiedad, en los términos señalados por la ley para que la inscripción surta efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso.

ART.3016.-Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes 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 la finca

de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por éste 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 su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato, la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo 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 conste algunas de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario, o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.

El texto del artículo 2867 del Código Civil del Estado de México es prácticamente igual al 3016 del Código Civil para el D.F., salvo que el artículo 2867 carece del último párrafo del 3016.

En las escrituras otorgadas ante notario público la regla general es que se de cumplimiento a éstas disposiciones legales. En cuanto a las escrituras administrativas, aunque si es solicitado el certificado de libertad de gravámenes, al ser tramitado por los

propios interesados, no surte efectos de primer aviso preventivo, y una vez firmada la escritura, no se da por consiguiente el segundo aviso preventivo. Esta situación pone en desventaja a éste tipo de documentos, ya que si se efectuase una doble venta del mismo inmueble y una de ellas fuese otorgada ante notario público y la otra en escritura administrativa, la primera tendrá mayores posibilidades de registrarse preferentemente que la administrativa (aunque haya sido otorgada en fecha posterior), negándosele el registro a ésta última por existir el aviso preventivo de la escritura notarial.

Si analizamos el texto del artículo 3016, podemos concluir que las escrituras administrativas se asemejan más al supuesto de su último párrafo referente a los documentos privados, ya que no son escrituras otorgadas por notario u otra autoridad facultada para ello (p.e. juez en caso de que no haya notario en la localidad) y puesto que ni el INFONAVIT ni el FOVISSSTE tienen esa calidad, por ende tampoco pueden solicitar un certificado de libertad de gravámenes que surta efectos de primer aviso preventivo. En este tipo de documentos (al menos en los del INFONAVIT) sí debería darse el aviso preventivo único que señala el último párrafo del artículo 3016, por el registrador ante quien sean ratificadas las firmas del contrato, teniendo una vigencia de 90 días (como el segundo aviso preventivo en una escritura notarial). pero como ya se mencionó anteriormente, en las escrituras administrativas no se da ningún tipo de aviso preventivo, que muchas veces ha causado serios perjuicios en el patrimonio de muchas familias.

3.-CLAUSULADO.- Tras haber consignado los antecedentes y declaraciones, se procede a redactar las cláusulas, en donde se establecen los acuerdos y las modalidades del acto jurídico que se va a realizar.

"El contenido y la forma que se le haya dado al clausulado tiene consecuencias eminentemente prácticas pues si su redacción es jurídicamente correcta, si no hay 'patología del lenguaje' y se aplican los conocimientos con los fundamentos legales adecuados, no habrá conflicto entre las partes por interpelación del contrato en un litigio judicial."⁷⁹

La LNDF, dispone en su artículo 62 fracción V y VII que el acto se consignará en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas, y se determinarán las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan válidamente las partes contratantes. Lo que se pretende en la redacción de las cláusulas de toda escritura es plasmar la voluntad de las partes contratantes con la mayor claridad posible y con estricto apego a lo dispuesto por las leyes, para con ello, evitar posibles conflictos posteriores.

En realidad la única diferencia en la técnica utilizada en la redacción de ambos tipos de escrituras, consiste en que en la otorgada ante notario, éste asesora a las partes, examina el derecho aplicable al caso concreto y redacta las cláusulas de un modo más individualizado. En cambio, en las administrativas se elaboran formatos dependiendo de él o los actos jurídicos por otorgarse y en ellos clasifican a cada caso concreto. En un principio no debería haber mayor problema con este sistema que pretende rapidez en la elaboración de este tipo de documentos, pero las imprecisiones jurídicas surgen cuando en casos especiales no se adecúan sus cláusulas al caso concreto, o bien, se cometen errores al llenar los formatos, y por la misma cantidad de documentos elaborados, los abogados de la institución no hacen una revisión final minuciosa de los mismos.

4.-REPRESENTACION. -En ésta parte de la escritura se deben relacionar de qué

manera acreditan su personalidad los representantes tanto del INFONAVIT o de FOVISSSTE, así como de alguna de las partes contratantes, ya sea persona física o moral.

Los documentos mediante los cuales acrediten su personalidad deben ser minuciosamente revisados por el notario o por los abogados que laboran en las instituciones facultadas para la elaboración de escrituras administrativas, ya que hay muchos detalles que valorar, como es el que los mandatarios tengan las facultades requeridas para que pueda comparecer al otorgamiento del contrato en representación de su mandante.

En las escrituras notariales algunas veces son transcritos los documentos mediante los cuales quienes comparecen en representación de otro, acreditan su personalidad, pero generalmente se hace un extracto de dicho documento, el cual es transcrito en la escritura, o bien se envía una copia cotejada al apéndice de la misma (Art.62 fracción VII LNUF). Por lo que respecta a las escrituras administrativas, en ellas sólo se hace referencia al documento, señalando el número de escritura y ante quien fue otorgada, pero ni se hace su transcripción, ni existe un apéndice al cual enviarla.

Como siempre está latente la posibilidad de que el poder con el que acredite su personalidad el representante, haya sido revocado con anterioridad al acto, situación que no podemos conocer, debe declarar el propio representante, que la personalidad con la que comparece no le ha sido revocada, suspensa ni limitada en forma alguna y que tanto él (o ella) en lo personal como su representada (o), tienen la capacidad legal requerida para contratar y obligarse. Aunque ésta declaración también se consigna en las escrituras administrativas, recordemos que es en las notariales en las que tal declaración es realizada enterados y apercibidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante

notario público.

4.-GENERALES.- La parte en que se relacionan los datos generales de los comparecientes es prácticamente igual en ambos tipos de escritura. En ellos se indican el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, lugar de origen, nacionalidad, estado civil, ocupación, domicilio y medio por el cual se identificaron. Su importancia radica en que mediante éstos datos puede individualizarse a la persona, así como conocer si tiene capacidad de ejercicio, y en su caso, a las limitaciones a las que pueda estar sujeta.⁸⁰

En las escrituras otorgadas ante notario público, los generales deberán ser consignados conforme a lo señalado por el artículo 62 fracción XII de la LNDP., expresando la citada fracción que también deberán consignarse los datos generales de los testigos de conocimiento, y de los intérpretes, en su caso. Por lo que concierne a las escrituras administrativas, en ellas deberán consignarse los generales de los testigos que en todo caso se requieren para su otorgamiento.

5.-CERTIFICACIONES.- Las certificaciones son privativas de las escrituras notariales, y en las cuales el notario, en virtud de la fe pública que en él ha delegado el Estado, formula un juicio de certeza que se impone a los demás.⁸¹ El notario debe formular además de los certificaciones contenidas en el artículo 62 fracción XII de la LNDP, las establecidas en su fracción II relativa al haber tenido a la vista los documentos que se le

80.-Vid. supra, p.102

81.-Vid. supra., p.100

hubieren presentado para la formación de la escritura, y la señalada por el artículo 63, fracción III del mismo ordenamiento legal, referente al medio por el cual identificó a los otorgantes.

6.-AUTORIZACION.- La autorización también se da solamente en las escrituras otorgadas ante notario público, y es mediante la autorización que se eleva un contrato privado (con todos sus elementos) a la categoría de instrumento público. Existen dos clases de autorizaciones: la preventiva y la definitiva.

La autorización preventiva la hace el notario una vez que la escritura ha sido firmada por todos los otorgantes, testigos e interpretes, en su caso, cuando por la misma naturaleza de ésta tenga que ser firmada por todos en un sólo acto. Cuando así no se requiera, y la escritura no sea firmada por todos los comparecientes en un sólo acto, el notario irá asentando solamente el "ante mí" con su firma, y una vez firmada en su totalidad, imprimirá su sello de autorizar. Cuando la escritura se encuentra autorizada preventivamente, pueden ser exigibles los derechos y obligaciones derivados de la misma, pues el consentimiento ya ha sido exteriorizado, determinado el objeto de la obligación, así como cumplida la forma notarial, generándose, en su caso, el crédito fiscal derivado de los actos jurídicos celebrados.

Una vez cubiertos todos los requisitos administrativos y fiscales derivados de la escritura, el notario puede proceder a su autorización definitiva, tras lo cual es elaborado el o los testimonios respectivos y enviados éstos al Registro Público de la Propiedad correspondiente, en caso de ser inscribibles los actos jurídicos que la escritura contenga.

1.2 IMPORTANCIA POLITICA DE LA ESCRITURACION ADMINISTRATIVA.

Es innegable la importancia política que tiene para un gobierno el dar atención a las necesidades de vivienda de la población, puesto que la obtención de vivienda para una familia significa estabilidad física y psicológica al sentir un futuro asegurado, con lo cual, el gobierno en turno, además de lograr mayor estabilidad social, obtiene mayor apoyo por parte de los gobernados.

Dado lo anterior, y que el relativo a la vivienda siempre ha sido uno de los principales problemas a resolver, es que éste ha sido tratado en los Planes Nacionales de Desarrollo.

El Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, al abordar el problema habitacional comienza reconociendo que existen graves rezagos en la disponibilidad de vivienda digna y adecuada; por lo cual, la política de vivienda de ese período se habría de encauzar a lograr los siguientes objetivos:

-Avanzar en el cumplimiento del precepto Constitucional de que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa.

-Convertir a la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional; y

-Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo.

Asimismo, el citado Plan, reconocía la existencia de demandantes potenciales de vivienda, que teniendo ingresos suficientes para cubrir los pagos de principal e intereses de los créditos, no pueden hacer frente a los fuertes pagos iniciales, como el enganche, la **escrituración** y los derechos, y que en virtud de lo anterior, se promoverían acciones para dar facilidades y, en su caso, abatir el costo de estas erogaciones.

En base a lo anterior, y con el fin de abatir los costos de escrituración es que se le dió mayor impulso a la escrituración administrativa. Asimismo y en virtud de que en forma paralela las instituciones de fomento a la vivienda continuaron haciendo uso de la **escrituración notarial**, surgieron diversos acuerdos y convenios como el "CONVENIO DE CONCERTACION PARA AGILIZAR LOS TRAMITES DE PRODUCCION Y TITULACION DE VIVIENDA", ⁸² el cual fue firmado por representantes del INFONAVIT, FOVISSSTE y por los Colegios de Notarios de las 31 entidades federativas y el D.F., entre otros. La finalidad de ese convenio era implementar programas para la regulación y titulación de vivienda de interés social y la disminución de aranceles notariales con miras a abatir el rezago de titulación de viviendas por parte de estos organismos de fomento a la vivienda. Es interesante mencionar que por medio de dicho convenio se pactó con los notarios un arancel preferente para éste tipo de operaciones, reconociéndose en la declaración III de dicho documento la importancia del notariado de la siguiente manera:

"Que el Notariado es una función de servicio a la comunidad y en ese tenor, su participación organizada y comprometida en programas de vivienda de interés social y popular, resulta fundamental para organizar los procedimientos y trámites, abaratar los costos y brindar seguridad jurídica.

82.-Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de octubre de 1992.

Que en esa virtud han participado en programas emergentes de vivienda, a través de la celebración de convenios con las autoridades competentes para el logro de la uniformidad en los procedimientos e instrumentos y la reducción en el cobro de honorarios, por lo que una vez más manifiesta su disposición para colaborar en la forma más amplia posible en la agilización de los trámites a su cargo, relativos a la formalización de las operaciones inmobiliarias que se realicen en favor de las clases populares."

En virtud de que aunque en el anterior sexenio se lograron avances en materia de vivienda, éstos no fueron suficientes para cubrir las necesidades de la población, el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, insiste en lo relativo al impulso a los programas tanto de créditos como de titulación de viviendas. Por la relación tan estrecha que guarda el impulso dado a la "escrituración administrativa" con lo que en éste Plan se expone y las soluciones que se pretenden dar al problema de la vivienda, es que me he permitido transcribir el Plan Nacional de Desarrollo en su parte conducente a continuación:

"Por otro lado, entre los problemas que afronta la demanda destacan los altos precios de las viviendas; la atención crediticia insuficiente; falta de información de la oferta disponible que sustente un mercado integrado, y los elevados costos que implica la titulación de la vivienda.

La política de desarrollo social que impulsará el Gobierno de la República en materia de vivienda tendrá como objetivos: orientar el papel del Estado hacia la promoción y coordinación de los esfuerzos de los sectores público, social y privado, para apoyar las actividades de producción, financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda; y promover las condiciones para que las familias, en especial las que tienen mayores

carencias, tanto en las zonas rurales como en las urbanas, disfruten de una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

Para el logro de estos propósitos se llevarán a cabo acciones conjuntas entre gobierno y sociedad, donde los sectores privado y social tendrán un papel determinante en la ampliación de la oferta de vivienda en todo el país. En este sentido, la estrategia que se seguirá considera las siguientes líneas de acción:

Fortalecimiento institucional de los organismos promotores de la vivienda. Financiar a los adquirentes de vivienda es un estímulo adecuado para fomentar una oferta de vivienda acorde con las necesidades y preferencias de la población. Por ello se fortalecerán los organismos promotores de vivienda, manteniendo su vocación social. Asimismo, se estrechará la coordinación entre los tres niveles de gobierno, con el fin de organizar en forma más eficiente la política habitacional, y lograr mayor eficacia en el programa sectorial.

Desregulación y desgravación. Se avanzará en la simplificación administrativa, y se promoverá ante los gobiernos locales la revisión de las disposiciones en materia de uso del suelo, de los reglamentos de construcción y de los procedimientos que obstaculizan el incremento de la oferta y el mejoramiento del inventario del parque habitacional, además de que encarecen la vivienda.

En ese sentido, se promoverá ante los gobiernos estatales la ampliación y agilización de los servicios de titulación y de registro público de la propiedad; se alentará la desgravación de las operaciones de compra-venta; y se impulsarán esquemas de comercialización de materias e insumos para la auto construcción que abaraten los

costos.⁸³

La importancia política de la escritura administrativa nos será más evidente si observamos con atención los actos políticos que aparecen de vez en vez en los noticieros, en donde representantes de las instituciones de fomento a la vivienda, o aún el Presidente de la República, entrega masivamente escrituras administrativas, especialmente en vísperas de acontecimientos políticos de relevancia, por ejemplo, la celebración de elecciones. Estos espectáculos políticos son planeados de antemano, requiriendo a los departamentos de las instituciones de fomento a la vivienda encargados de la elaboración de las escrituras administrativas, determinada cantidad de éstas, con el fin de cubrir las dimensiones deseadas para el acto político a celebrarse. Aquí cabe hacer notar que en dichas entregas masivas de escrituras administrativas, se hace constar el número de ellas entregadas, pero jamás se dirá el número de éstas que no fueron inscritas debido a deficiencias en su elaboración; y al respecto debemos reiterar que no es válido el pensar que es una cantidad mínima el que un promedio de ochenta de cada mil escrituras administrativas no puedan ser registradas por diversos problemas, puesto que estamos hablando de ochenta familias cuyo patrimonio, y con él su propia seguridad están en terrible riesgo, y en ocasiones perdido. Por todo lo anterior afirmo que es un comportamiento poco ético el arriesgar el patrimonio aún de una minoría implementando innovaciones sin una adecuada y detallada regulación jurídica.

El siguiente punto a tratar es el relativo a la comparación de costos entre ambos tipos de escrituración, y fue incluido en este apartado debido a que la escritura administrativa tuvo un origen político, siendo uno de sus objetivos el proporcionar un

83 -Plan Nacional de Desarrollo 1995-200, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de mayo de 1995, p.p 55 y 56.

instrumento jurídico que hiciera las veces de escritura notarial, pero a un menor costo, para que así, fuera más accesible la adquisición de vivienda.

El monto total del costo de una escritura, tanto administrativa como notarial se conforma por la suma de gastos, impuestos y honorarios. Con base en ésta división haremos la aludida comparación de costos, aclarando que los montos aquí consignados son los vigentes a la fecha de elaboración de éste trabajo, mismos que se encuentran sujetos a diversos factores variables tales como el salario mínimo, derechos de registro (en el D.F., están siendo modificados bimestralmente), etc. Asimismo, tomaremos como ejemplo el caso de inmuebles ubicados en el D.F., puesto que sería demasiado extensa la presente comparación si fuese hecha tomando en cuenta a cualquiera de los Estados de la República ya que existen mayores variables como son el monto de los derechos que se causan con motivo de la documentación requerida, los cuales varían en cada uno de los municipios que integran una entidad federativa.

El ejemplo que utilizaremos para efectos de esta comparación de costos es el de la escrituración de la compraventa de un inmueble destinado a vivienda con un valor de N\$66,795.00 (el valor máximo de una vivienda de interés social de acuerdo al artículo 3 de la Ley Federal de Vivienda), ubicado en el Distrito Federal. En la misma escritura se consignarán una cancelación de hipoteca ante institución bancaria, así como el otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria en favor de una entidad de la administración pública federal dedicada al fomento a la vivienda.⁸⁴

84.-Caso muy similar al de la escritura administrativa que insertamos en el presente trabajo como apéndice número dos.

Comenzaremos por comparar los gastos. En primer lugar, están los derivados de la obtención de los documentos requeridos para la elaboración de la escritura tales como el avalúo, cuyo costo será por lo general la cantidad de tres al millar sobre el valor comercial que el mismo arroje, es decir, en nuestro ejemplo serían aproximadamente N\$200.00; por el Certificado de Libertad de Gravámenes N\$98.15 y por el Certificado de no adeudo de impuesto predial y por derecho del servicio de agua N\$25.00, lo cual nos da un total de N\$321.15. Por estos conceptos los gastos son iguales para ambos tipos de escrituración, pero en cuanto a los derechos de registro por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, éstos ya varían de un tipo a otro de escrituración como a continuación veremos. Por el valor asignado al inmueble, y de acuerdo con el artículo 213 fracción III del Código Financiero del Distrito Federal, (vivienda de interés social), se deberán pagar N\$28.14 por la inscripción de la compraventa, más otros N\$28.14 por lo que se refiere al crédito con garantía hipotecaria, y finalmente según el artículo 217 fracción IV del citado ordenamiento jurídico, la cantidad de N\$188.20 por la cancelación de hipoteca, lo cual nos da un total de N\$244.48, cantidad que se deberá pagar tanto si se trata de una escritura administrativa como notarial. Ahora bien, las escrituras administrativas (INFONAVIT) deberán pagar, además de esa cantidad N\$12.50 por concepto de ratificación de cada firma ante el registrador (Art.219 Código Financiero del Distrito Federal), y que para efectos de nuestro ejemplo serán N\$87.5, ya que son seis firmas las que se debieron ratificar (las del representante del Banco que cancela la hipoteca, la del comprador, del vendedor, del conyuge del vendedor, la del representante del Instituto que otorgó el crédito y las de dos testigos), con lo cual, mientras en la escritura notarial pagará N\$244.48 por derechos de registro, la administrativa pagará N\$331.98.

Por lo que a los impuestos se refiere, éstos serán iguales en ambos tipos de escrituración puesto que es una cuestión fiscal totalmente independiente del tipo de

escrituración utilizado, aunque hay que mencionar que en las escrituras otorgadas ante notario público, éste debe asesorar a la parte vendedora respecto a la exención prevista en el artículo 77 fracción XV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual podría llegar a pagar si no se le asesora al respecto, ya que no todas las personas tienen conocimiento de la legislación fiscal.

Finalmente, tenemos el rubro de los honorarios. En cuanto a las escrituras administrativas, si éstas son elaboradas por el propio INFONAVIT o FOVISSSTE, no se cobra cantidad alguna por dicho concepto, pero si éstas fueron elaboradas por algún despacho contratado para tal efecto, dichos institutos pagarán de su patrimonio propio los honorarios que se causen en favor de los despachos que, por lo general en el caso del INFONAVIT son 18 DSMGV por contrato registrado, es decir N\$329.4 y en el caso del FOVISSSTE, 9 DSMGV más Impuesto al Valor Agregado, es decir, N\$189.40, no teniendo las partes contratantes que hacer ningún pago para reembolsar a los institutos el pago de éstos honorarios.

Ahora bien, en las escrituras otorgadas ante notario público, éste tiene derecho a cobrar los honorarios señalados en el arancel de notarios correspondiente a la entidad federativa a que pertenezca (para nuestro ejemplo utilizaremos el del D.F.). Así, por el valor que le asignamos al inmueble, según el artículo 8 del referido arancel, el notario podrá cobrar el equivalente a 36 DSMGV, es decir, N\$658.8 por lo que respecta a la compraventa y al crédito y constitución de garantía hipotecaria. A ello se le sumarán N\$732.00 por concepto de la cancelación de hipoteca (valor máximo señalado en el artículo 14 del arancel), además de otras cantidades que el artículo 24 del arancel faculta a los notarios a cobrar tales como:

-Por recabar cada firma fuera de la notaría (1 DSMGV), y que en nuestro ejemplo serán las de los representantes del banco que cancela la hipoteca y del instituto que otorga el crédito, es decir N\$36.6.

-Por tramitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el equivalente a 2 DSMGV por cada testimonio, los cuales serán dos en éste caso, es decir, N\$732.00; y,

-Por las liquidaciones fiscales que se originen en relación al enajenante (Impuesto Sobre la Renta), el importe de 3 DSMGV, es decir, N\$54.9

Así, el importe total de honorarios en la escritura notarial derivado de todos los conceptos anteriores será N\$1555.5

Para concluir este punto sólo resta hacer notar que si bien por derechos de registro la escritura administrativa (por la ratificación de firmas) paga un poco menos que la notarial, definitivamente los adquirentes de viviendas efectúan un gasto mucho menor con la escritura administrativa, en la cual no son cobrados honorarios, a diferencia de la notarial. Como pudimos observar en el ejemplo, los honorarios notariales son muy elevados, aún cuando en nuestro ejemplo utilizamos los valores de una vivienda de interés social, lo cual bajó considerablemente los honorarios que se cobrarían por una vivienda de mayor valor, así como que el cálculo se efectuó de la manera más conservadora y apegada al arancel (lo cual no siempre ocurre en la práctica cotidiana). Aún así, para muchas familias de bajos recursos resulta verdaderamente difícil pagar N\$1555.5 tan sólo por concepto de honorarios (de nuestro ejemplo), y si consideramos que a ésto hay que agregarle todos los demás gastos que ya se mencionaron, así como los impuestos como el de adquisición de bienes inmuebles⁸⁵ (que debe pagar el comprador), y el cual en este

85.-No tomamos en cuenta el Impuesto Sobre la Renta debido a que el cálculo de éste depende de varios factores no tomados en cuenta en el ejemplo (por no hacer demasiado extenso este apartado) como son la fecha y el precio en que adquirió quien ahora enajena, el Índice Nacional de Precios al Consumidor, etc. Así como que en toda escritura existe la posibilidad de la exención de éste impuesto.

caso sería de N\$620.00, tenemos que por la escritura del ejemplo tendrían que pagar lo siguiente:

POR LA ESCRITURACION ADMINISTRATIVA: N\$1273.13 (Recordemos que los honorarios son absorbidos por la Institución de fomento a la vivienda).

POR LA ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO PUBLICO: N\$2741.13

DIFERENCIA ENTRE AMBAS: N\$1468.00

1.3 CONSERVACION DE AMBOS TIPOS DE DOCUMENTOS

La adecuada conservación de los documentos materia de nuestro estudio es un punto de capital importancia, ya que de dicha conservación depende muchas veces el derecho real en ellos consignado, y no porque éstos documentos se equiparen a títulos de crédito con la característica de incorporación del derecho en ellos consignado, sino por las razones que más adelante expondremos.

La preocupación por la conservación de los contratos y en especial de los títulos de propiedad ha sido constante a través del tiempo. Al respecto, y en cuanto a la perfección, reproducción y fehaciencia de los documentos, el Licenciado Luis Carral y de Teresa formula la siguiente afirmación:

"Pero si es verdad que con la escrupulosa selección de la persona que hubiera de intervenir en la redacción de los contratos se logró o por lo menos se buscó la perfección del documento, al poco tiempo se notó que ello era insuficiente, pues otro peligro consistía en la posibilidad de alteración del documento, con la intención de variar los derechos de una u otra parte, existiendo el peligro, todavía mayor, de

la destrucción total del mismo documento. La exigencia, pues, de que el acto constara por escrito, fue la primordial, que ya le da al acto una característica de perdurabilidad que es el primer paso hacia la seguridad; pero resultaba que si el documento quedaba únicamente en manos de una de las partes, ésta podía alterarlo en su beneficio, o destruirlo. Entonces se pensó en expedir copias iguales, para que quedaran en poder de cada parte. Más tarde, con el sistema A, B, C, se expidió una copia más para que quedara en poder del que había intervenido como escribano; y como eso todavía era insuficiente para llenar las necesidades de las transacciones, se pensó en la posible reproducción de las copias.⁸⁶

Por lo que a las escrituras administrativas se refiere, en primer lugar cabe recordar que de ellas se elaboran determinados tantos, dependiendo del tipo de contrato o contratos que se consignent.⁸⁷ Es mediante este sistema que se logra abaratar el costo de elaboración de este tipo de escrituras, ya que por ejemplo, el papel utilizado en ellas (llamado papel seguridad) es de menor calidad que el de los folios utilizados por los Notarios, así como el empleado para la expedición de testimonios. El papel seguridad es elaborado en formato de 36 X 22 centímetros de papel stock (forma continua) ésto para poder imprimirlas masivamente. Este papel stock consta de una hoja en la cual se imprimirá el original del contrato y otras tres hojas más delgadas con su respectivo papel carbon para que al imprimirse queden plasmadas en ellas las copias que se quedarán en los apéndices del Registro Público de la Propiedad.

Volviendo a la cuestión relativa a la conservación de las escrituras administrativas la experiencia ha puesto de manifiesto serios inconvenientes que éste método de elaboración trae consigo, ya que siempre estará latente el peligro de ser extraviados, pudiendo ocasionar daños de gran

86.-Op. cit., CARRAL Y DE TERESA, Luis. P.12

87.-vid. supra. pag. 79

magnitud, principalmente a los adquirentes de las viviendas, ya que, por ejemplo, si se extravía el documento antes de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente (consideremos que existen escrituras administrativas firmadas hace 13 años y que aún no se registran), no quedará constancia alguna de él o los contratos en ella consignados, con la consiguiente imposibilidad de acreditar la propiedad (es por ello que decimos que en este caso el derecho real depende del documento), o bien, en el mejor de los casos y si los documentos ya han sido inscritos apareciendo ya el adquirente en los asientos registrales como propietario, cuando éste quiera a su vez transmitir la propiedad del inmueble tendrá que enfrentarse con que le será solicitado su título de propiedad por ser el antecedente del acto jurídico que vaya a otorgar. Así, es por situaciones como las descritas anteriormente que aún la mayoría de la gente piensa que la propiedad efectivamente se encuentra incorporada al documento.

Otro elemento en que se hace patente la inseguridad de estos documentos, es la manera en que se realizan las correcciones a los posibles errores cometidos en la redacción de éstos. En virtud de que no existe disposición legal que indique la manera de corregir en caso necesario las escrituras administrativas, la práctica común es sustituir la hoja volviendo a imprimirla con los datos correctos, o bien borrando las palabras incorrectas y escribiendo a máquina las correctas. En primer lugar, el problema consiste en que las partes contratantes siempre tendrán la inseguridad de que la escritura administrativa sea alterada con variaciones en su texto después de que ellos ya la han firmado, otorgando su consentimiento respecto de aquello que en un principio les fue mostrado, y es que aunque debemos presumir que los trabajadores tanto del FOVISSSTE como del INFONAVIT o de los despachos por éstos contratados actúan de buena fe al corregir errores en éstos documentos (aunque no descartamos que puede darse la mala fe), también debemos estar concientes de que ésta práctica es por demás contraria al derecho contractual y a la

seguridad pues un contrato no debe ser alterado después de que haya sido firmado.⁸⁸ En relación a lo anterior, cabe hacer notar que cuando un documento de este tipo es corregido, borrando y llenando a máquina, algunas veces el Registrador se niega a inscribirlo por estar alterado, pero en algunas ocasiones sí los registran, lo cual muestra que no hay un criterio uniforme al respecto, de manera que cuando un documento con correcciones de este tipo es registrado y entregado a su titular, y éste a su vez desee transmitir la propiedad de su inmueble y acuda ante un Notario Público, seguramente tendrá problemas con dichas alteraciones en el documento.

La escritura pública otorgada ante Notario responde de una mejor manera al principio de conservación del documento puesto que la utilización del protocolo permite su reproducción. Así, los instrumentos notariales originales se encuentran asentados en el protocolo el cual es conservado por el notario quien puede reproducirlos indefinidamente mediante la expedición de testimonios, revistiéndolos de seguridad y permanencia. "Permanencia, la cual se relaciona con el factor tiempo. El documento notarial nace para proyectarse hacia el futuro. El documento privado es perecedero, se deteriora fácilmente, se extravía, se destruye con más facilidad y por lo tanto es inseguro. En cambio, el documento notarial es permanente e indeleble, o sea, que tiende a no sufrir mudanza alguna."⁸⁹ Esta permanencia se hace patente en la guarda cuidadosa que se hace de los protocolos, los cuales no pertenecen al notario, sino al propio Estado, siendo conservados por los propios notarios durante cinco años, a cuyo término tienen la obligación de enviarlos al Archivo General de Notarías correspondiente para su guarda definitiva.⁹⁰

88.-vid. supra. p.p 115 y 116

89.-Op. cit. Carral y de Teresa, Luis, p.100

90.-En el Distrito Federal, el Archivo General de Notarías se creó por la Ley del Notariado de 1901, y es a partir de entonces que en él se recopilaban protocolos que anteriormente se encontraban dispersos tanto en poder de los notarios, o en lugares como el Archivo General de la Nación, siendo importante la conservación aún de los más antiguos por su alto valor histórico pues mediante éstos podemos conocer más sobre la vida en nuestro país, sus habitantes, conocer con mayor certeza fechas y acontecimientos, costumbres, etc.

De esta manera, si el testimonio expedido por el notario es extraviado antes o después de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, el interesado no sufrirá menoscabo alguno en sus derechos, pudiendo acudir ante el propio notario o al Archivo General de Notarías a solicitar la expedición de un nuevo testimonio. Asimismo, recordemos que el notario debe llevar un apéndice, el cual forma parte integrante del protocolo y en el cual se conservan los documentos a que se refieren los instrumentos, por lo cual éstos no se pierden con el extravío del testimonio como en el caso de las escrituras administrativas. Por otra parte, y en cuanto a la no alteración de las escrituras, la Ley del Notariado para el Distrito Federal regula la manera en que pueden hacerse correcciones a las mismas en su artículo 61.

"ART.61.-Las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos, y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca con 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 los deje legibles. Puede entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvará lo testado o entrerrenglonado, se hará constar lo que vale y lo que no vale, y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los entrerrenglonados.

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

Con la disposición anterior, la escritura notarial da un paso más hacia la seguridad jurídica, siendo el notario responsable por las correcciones hechas a la escritura, además de quedar constancia de las mismas en el propio instrumento notarial.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En base a los objetivos específicos establecidos al inicio de éste trabajo, puede concluirse lo siguiente:

1.-Las llamadas "escrituras administrativas" no son en realidad escrituras puesto que una escritura pertenece a la categoría de instrumento público de tipo notarial. Por el contrario, las "escrituras administrativas" tienen las características de un documento privado, en algunos casos ratificado e inscrito.

2.-Efectivamente existe fundamento legal para la elaboración de las "escrituras administrativas", el cual tiene su base en la Ley General de Bienes Nacionales, siendo regulada específicamente en las leyes que rigen a los institutos de fomento a la vivienda facultados para la elaboración de tales documentos, pero dicha regulación además de ser muy general, no tiene congruencia entre sí ni con otras disposiciones legales.

3.-Existe una incongruencia entre la calidad jurídica que le da a la "escritura administrativa" la ley del INFONAVIT que expresamente le otorga la categoría de documento privado, debiendo éste ser ratificado ante registrador (no adquiriendo por ello el carácter de instrumento público), y por otro lado, la ley del ISSSTE, que les otorga el carácter de escritura pública.

4.-En las "escrituras administrativas" elaboradas por el FOVISSSTE, pese a tener el carácter de escritura pública por una disposición arbitraria de la Ley del ISSSTE, la cual se hizo sin tomar en cuenta a la doctrina jurídica ni otras disposiciones legales, aunado a tener las características de un documento privado, no interviene en ellas un fedatario público que nos de una presunción de certeza respecto al otorgamiento de los actos jurídicos que constan en el documento, así como de la identidad y capacidad jurídica de los otorgantes.

5.-La "escrituración administrativa" surgió para dar una solución más política que jurídica al enorme atraso en la titulación de viviendas financiadas por los institutos de fomento a la vivienda, pretendiendo que los adquirentes de viviendas contasen con una alternativa más barata y rápida que la escrituración notarial, atraso que en la actualidad no ha sido solucionado.

6.-Si bien es cierto que la exigencia de formalidades en los contratos, pese a representar cierta incomodidad para quienes otorgan los actos jurídicos en ellos consignados, además de una menor celeridad en la elaboración de los mismos, también es cierto que garantizan su autenticidad y firmeza con lo cual se da una mayor seguridad jurídica y por lo tanto menor posibilidad de futuros conflictos derivados de los mismos.

7.-La escritura notarial es elaborada con una mejor técnica jurídica que la administrativa (la cual presenta serias deficiencias), ya que el notario efectúa un meticuloso exámen de los documentos base del contrato por otorgar, y por sus conocimientos y experiencia efectúa una mejor redacción del mismo, aunado a las obligaciones inherentes a su cargo que se encuentran dispersas en diversos

ordenamientos jurídicos, así como la obligación de orientar a las partes contratantes respecto al valor y consecuencias legales de los actos jurídicos que pretendan otorgar así como que éstos sean apegados a derecho.

8.-Es indiscutible que la escritura notarial proporciona mayor seguridad jurídica que la administrativa, tanto por la técnica empleada para su elaboración, por la escrupulosa identificación y observación de la capacidad legal de los otorgantes como por la adecuada conservación de éstos documentos.

9.-Mientras que la responsabilidad de cualquier índole derivada de un instrumento notarial recae directamente en la persona del notario, quien deberá responder según el tipo de responsabilidad, la derivada de una "escritura administrativa" se encuentra dividida entre los propios institutos de fomento a la vivienda, y en su caso, el Registrador de la Propiedad encargado de la ratificación del documento, ya que los primeros deberán responder por todo lo relacionado con la elaboración del documento, mientras que el Registrador responderá por lo que toca a la identificación de los comparecientes, así como por la calificación de su capacidad jurídica para contratar. Otra ventaja al respecto de la escritura notarial, es que la responsabilidad civil y administrativa en que incurra un notario se encuentra garantizada por la fianza que está obligado a otorgar según la legislación notarial.

10.-Lejos de proporcionar celeridad a la inscripción de las "escrituras administrativas" en el Registro Público de la Propiedad, la división de áreas en las que inscriben escrituras notariales y las que inscriben "escrituras administrativas", ha propiciado una gran confusión en lo que al orden de prelación se refiere, adicionalmente de que en las "escrituras administrativas" no se dan avisos preventivos, lo cual pone a

éste tipo de documentos en desventaja para su registro frente a las escrituras notariales.

11.-Pese a las múltiples ventajas que presenta la escritura notarial frente a la administrativa, tiene la enorme desventaja de tener un costo mucho más elevado que éstas últimas, pues aunque los gastos e impuestos derivados de ambas sean prácticamente iguales, los honorarios notariales son muy elevados aún y cuando estén apegados al arancel respectivo, además de que éstos aumentan conforme sea mayor el valor del inmueble, todo lo cual hace sumamente difícil que quienes no tengan un ingreso elevado puedan adquirir una vivienda.

12.-No obstante que la "escritura administrativa" representa un costo mucho menor para los adquirentes de viviendas que una escritura notarial, no podemos decir que en general la "escritura administrativa" redunde en beneficios económicos para éstos, ya que en los múltiples casos en que los documentos presentan problemas derivados de una mala elaboración, o de su extravío, a la larga representan un mayor costo para los adquirentes derivado de los conflictos que pudiesen surgir, pudiendo poner en peligro parte de su patrimonio.

13.- Es perfectamente válido el buscar soluciones a los problemas que se generan en una sociedad a través de la creación de nuevas figuras jurídicas, pero sólo si éstas son creadas con firmes bases jurídicas que además sean congruentes con los demás ordenamientos jurídicos, a fin de evitar conflictos, así como el contar con una regulación lo más detallada posible.

14.-Es irresponsable el crear figuras jurídicas únicamente con fines políticos, sin un profundo estudio y adecuada regulación jurídica, y con mayor razón, como en el caso que nos ocupa, cuando ya existe una institución como la del notariado, la cual no surge aisladamente en una sociedad y que ha tenido una larga evolución a través del tiempo, y que si bien, aún tiene deficiencias, aun en la actualidad constituye la opción más eficaz y segura en la formalización de contratos.

15.-En virtud de haberse demostrado que la "escritura administrativa" solamente presenta la ventaja de tener un costo menor que la notarial, siendo la primera más insegura jurídicamente y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad igual o más lenta que la notarial, no habiéndose abatido a la fecha el rezago en la titulación de viviendas financiadas por el FOVISSTE y el INFONAVIT, se recomienda que desaparezca la "escrituración administrativa", ya que no ha cumplido totalmente con los fines para los cuales fue creada.

16.-Se hace evidente que los propios institutos de fomento a la vivienda reconocen la utilidad y eficacia de la escrituración notarial puesto que en la actualidad la utilizan paralelamente a la "escrituración administrativa".

17.-Una solución viable para regularizar el actual atraso en la titulación de viviendas financiadas por los institutos promotores de las mismas, es que éstos recurran a la escrituración notarial dividiendo el trabajo entre un amplio número de notarios que los institutos seleccionen de entre los que cumplan mejor con requisitos tales como pulcritud en su trabajo, celeridad en el mismo, cobro de honorarios más bajos, etc.

18.-Se recomienda para dar solución al problema de los altos honorarios notariales, que se celebren convenios (los cuales están previstos en la legislación notarial), entre las entidades de la administración pública federal y los Colegios de Notarios, a fin de determinar cuotas de honorarios inferiores a las previstas en los aranceles. Conjuntamente a esto, podría estipularse que los honorarios fuesen pagados 50% por los adquirentes de las viviendas y 50% por las mencionadas entidades, o aún éstas podrían cubrir un porcentaje mayor sin mayor menoscabo de su patrimonio, ya que pueden destinar a tales fines las cantidades que erogan en los insumos destinados a elaborar "escrituras administrativas", así como para el pago de honorarios a los despachos contratados para su registro y/o elaboración. Con lo anterior, los adquirentes de viviendas financiadas tanto por el FOVISSSTE como por el INFONAVIT contarían con un documento público jurídicamente más seguro y a bajo costo.

19.-Adicionalmente a lo anterior, puede acordarse en los convenios a que se hizo alusión en el punto anterior, que en las escrituras públicas que se otorguen se incluya como un beneficio adicional el testamento público simplificado, sin un costo adicional.

APENDICE



- 152 -
33022

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

VII/ASJ/ : / 194

Tlalnepantla de Baz, a
30 DE AGOSTO DE 1994

SRIA. DE HDA. Y CREDITO PUBLICO
ADMINISTRACION LOCAL DE RECAUDACION
DE:

EN CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION DICTADA POR LA DIRECCION DE SERVICIO AL CONTRIBUYENTE DE LA SUBSECRETARIA DE INGRESOS, DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, DE FECHA 10 DE FEBRERO DE 1982, EN EL CUAL SE EXIME A ESTE INSTITUTO DE LA RETENCION DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE SE CAUSE CON MOTIVO DE LA ENAJENACION DE VIVIENDA A FAVOR DE LOS TRABAJADORES ACREDITADOS POR ESTE INSTITUTO, ASI COMO EN LOS INMUEBLES QUE ESTE ADQUIERE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES, A CONTINUACION NOS PERMITIMOS PROPORCIONAR A USTED LOS SIGUIENTES DATOS Y DOCUMENTOS:

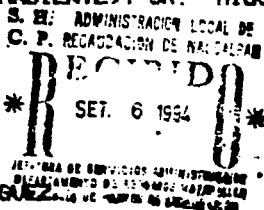
1. FECHA DE OPERACION: 30 DE AGOSTO DE 1994
2. UBICACION DEL INMUEBLE: LA VIVIENDA DUPLEX NO. 28 PLANTA ALTA DE LA CALLE RETORNO LA TROJE, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DE LA HACIENDA, SECCION H-81, EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO
3. NOMBRE DEL ENAJENANTE Y R.F.C.: SR. OSCAR GIRON CONZUELO R.F.C. GICO-601104
4. DOMICILIO DEL ENAJENANTE: CUAUTITLAN NO. 35, COL. CUMBRIA, CUAUTITLAN, ESTADO DE MEXICO
5. A) - PRECIO DE VENTA: N\$80,000.00 (OCHENTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL)
B) - MONTO DEL AVALUO COMERCIAL: N\$80,355.00 (OCHENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL)
C) - FECHA DE AVALUO: 2 DE MARZO DE 1994
6. NOMBRE DEL COMPRADOR (DERECHOHABIENTE): SR. MIGUEL ANGEL SANCHEZ RUIZ

ATENTAMENTE

LIC. FRANCISCO LEONARDO SANTOS RODRIGUEZ
JEFE DEL AREA DE SERVICIOS JURIDICOS

ANEXO: CONTRATO.

MCH/bn.



16734



DIRECCION GENERAL DE
R. P. P. Y C. D. E.
★ ASE 27 1984 ★
PROGRAMAS ESPECIALES
REGIMEN DE DOCUMENTOS
OFICINA DE FIANZAS

Página (1)

INSTRUMENTO No. **VU-0046-1993-11**

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO CUARENTA Y DOS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SE CELEBRAN LOS SIGUIENTES CONTRATOS PRIVADOS DE:

- A) CANCELACION DE UN CREDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA QUE OTORGAN: EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO EL ACREEDOR, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. FRANCISCO LEONARDO SANTOS RODRIGUEZ, EN FAVOR DEL PORFIRIO ENEDINO OLVERA SOSA Y ALEJANDRA VALDEZ ROBLES, EN LO SUCESIVO EL DEUDOR;
- B) COMPRAVENTA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE PORFIRIO ENEDINO OLVERA SOSA Y ALEJANDRA VALDEZ ROBLES, AMBOS REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL REYNALDA FUERTES PICHARDO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO LOS VENEDORES, Y DE OTRA PARTE EL (LA) MARIA DE LOURDES SALAS RODRIGUEZ, EN LO SUCESIVO EL COMPRADOR;
- C) OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE EN SU CARACTER DE ACREEDOR, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO EL "INFONAVIT", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO, EL SEÑOR LIC. FRANCISCO LEONARDO SANTOS RODRIGUEZ; Y DE OTRA PARTE EN SU CALIDAD DE DEUDOR EL(LA) MARIA DE LOURDES SALAS RODRIGUEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO EL "TRABAJADOR" CON EL CONSENTIMIENTO DE SU CONYUGE; DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARAM LOS VENEDORES ATRAVES DE SU APODERADO:

a) Que mediante Instrumento Privado número NUEVE CERO OCHO NUEVE UNO OCHO QUIN UNO de fecha VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES, otorgada ante el INFONAVIT, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de MEXICO, DISTRITO FEDERAL, bajo la partida número CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE del volumen, libro Primero, de la Sección Primera, el VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO, el Sr. (a) PORFIRIO ENEDINO OLVERA SOSA adquirió por TRANSMISION DE PROPIEDAD DE EL INFONAVIT; EL DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO NUMERO DOSCIENTOS DOS, ENTRADA "B", DEL EDIFICIO FRANCISCO ROJAS CUARENTA Y UNO QUIN O, RESIMEN OCHO, DE LA UNIDAD HABITACIONAL EL ROSARIO, EN LA DELEGACION DE ATZCAPUTZALCO, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, CON SUPERFICIE DE SESENTA PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y CONSTRUCCION DE SESENTA Y SEIS PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS AL NOROESTE, EN DIEZ METROS PUNTO CERO NOVENTA Y CINCO MILIMETROS CON FACHADA DE SERVICIOS EDIFICIO NUMERO CUARENTA Y UNO QUIN O; AL SURESTE, EN SEIS METROS PUNTO SETENTA Y TRES CENTIMETROS, CON FACHADA S E EDIFICIO NUMERO CUARENTA Y UNO QUIN O; AL SUROESTE, EN OCHO METROS PUNTO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILIMETROS CON FACHADA DE ACCESO DEL EDIFICIO NUMERO CUARENTA Y UNO QUIN O; AL NOROESTE, EN NUEVE METROS PUNTO SESENTA CENTIMETROS, CON EL ACCESO Y ESCALERA DEL EDIFICIO. ARRIBA EN SESENTA PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, CON

Reynalda Fuertes Pichardo



VIVIENDA NUMERO TRES CIENTOS DOS Y ABAJO EN SESENTA PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, CON VIVIENDA NUMERO CIENTO DOS; LE CORRESPONDE UN INDIVISO DEL CINCO PUNTO CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE POR CIENTO SOBRE EL CONDOMINIO Y CERO PUNTO CERO TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENT Y UNO POR CIENTO, SOBRE LA UNIDAD.

II.- Que por Instrumento Privado número NUEVE CERO OCHO NUEVE UNO OCHO GUIÓN UNO, de fecha VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES, otorgada ante el INFONAVIT, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de MEXICO, D. F., bajo la partida CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO CARENTA Y SIETE, del volumen libro Segundo, de la Sección Primera, el VEINTINUNO DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO, dió en Mutuo con interés al (los) DEUDOR (ES) PORFIRIO ENCINO OLVERA ROSA, la cantidad de CIENTO SESENTA MIL NUEVOS PESOS MONEDA NACIONAL, bajo el número de crédito OCHO TRES CERO CERO DOS UNO NUEVE TRES SIETE CERO, para destinarse a la adquisición del inmueble a que se refiere la declaración en anteceda.

El (los) DEUDOR (ES) se obligó a devolver el capital prestado en un plazo de VEINTE AÑOS contados a partir del día TREINTA DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES, quedando facultado para pagar anticipadamente la cantidad adeudada en todo o en parte.

Se convinieron intereses a razón del CUATRO POR CIENTO ANUAL sobre saldos insolutos pagaderos por abonos bimestrales.

En garantía del puntual pago del capital sus intereses y demás consecuencias legales, el (los) DEUDOR (ES), con el consentimiento de su cónyuge, hipotecó en PRIMER LUGAR a favor del ACREEDOR, el inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera.

b).- Que el inmueble mencionado en el inciso que antecede sólo reporta la hipoteca relacionada y que más adelante se cancelará encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, según certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, que se anexa al presente.

c).- Que el predio objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, según consta en las boletas que se anexan, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.

II - Las partes contratantes manifiestan su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de este instrumento no es objeto de Contrato de Arrendamiento alguno.

III.- MULTIBANCO COMEX, S. A., CON FECHA 15 DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, practicó avalúo bancario sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN NUEVOS PESOS MONEDA NACIONAL.

IV.- REGIMEN MATRIMONIAL:

Responde el Sr. Encino
[Signature]



a) - Declara el VENDEDOR a través de su Acreditado SOCIEDAD CONTABLE

V. - DECLARA EL INFONAVIT:

a) Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veintinueve de abril de mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentran el otorgamiento de créditos a los beneficiarios del Fondo para destinarlos a la adquisición de viviendas, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de una vivienda y al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos antes citados.

b) Que en cumplimiento a sus fines previstos en el Artículo tercero de su Ley, ha otorgado un crédito al TRABAJADOR, para destinarlos al objeto a que se refiere el presente contrato.

VI. - EL TRABAJADOR y el INFONAVIT manifiestan que para todos los efectos de este Contrato se entenderá por "Salario Mese Nominal", el salario sinas mensual diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan los siguientes:

C L A U S U L A S

CANCELACION DE HIPOTECA

UNICA. - El ACREEDOR EL INFONAVIT, en virtud de haber recibido a su entera satisfacción de (los) DEUDORES PORFIRIO ENEDINO OLVERA SOGA, por concepto de capital e intereses CANCELA TOTALMENTE el crédito por la suma de CIENTO SESENTA MIL NUEVE PESOS MONEDA NACIONAL, bajo el número de crédito OCHO TRES CERO CERO DOS UNO NUEVE TRES SIETE CERO que fue constituido en la escritura pública relacionada en la declaración segunda del presente.

En consecuencia, el ACREEDOR libera de la hipoteca constituida en garantía la casa DEPARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS, ENTRADA "B", DEL EDIFICIO FRANCISCO ROJAS NUMERO CUARENTA Y UNO QUION B, REGIMEN OCHO, DE LA UNIDAD HABITACIONAL EL ROSARIO, DELEGACION DE ATZCAPOTZALCO, EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, descrito en la declaración primera.

El mismo ACREEDOR consiente en que se hagan las anotaciones del caso y se tilde la partida de registro que ampara la hipoteca en PRIMER LUGAR que así se extingue.

C O M P R A V E N T A

PRIMERA. - LOS VENEDORES, PORFIRIO ENEDINO OLVERA SOGA y ALEJANDRA VALDEZ ROBLES, ambos representados en este acto por REYNALDA FUERTES PICHARDO venden libre de todo gravamen y/o limitación de dominio, y el COMPRADOR MARÍA DE LOURDES SALAS RODRIGUEZ, compra y adquiere la vivienda DEPARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS, ENTRADA "B", DEL EDIFICIO FRANCISCO ROJAS NUMERO CUARENTA Y UNO QUION B, REGIMEN OCHO, DE LA UNIDAD HABITACIONAL

Reynalda Fuertes Pichardo



Reynaldo Hernandez

EL ROSARIO, DELEGACION DE ATZCAPOTZALCO, EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, con la superficie, medidas y linderos que en el mismo se indican, después así por reproducidos como en el presente se letró:

SEGUNDA. - CONTRAPRESTACION. - La Contraprestación pactada por la enajenación que formalizan los VENEDORES a favor del COMPRADOR en la cantidad de SESENTA Y CINCO MIL NUEVE PESOS MONEDA NACIONAL que la parte Compradora paga en este acto a la parte Vendedora, por lo cual esta le otorga al Comprador el recibo más amplio y eficaz que en derecho procede.

TERCERA. - SURENIMIENTO. - El inmueble vendido pasa a su nuevo dueño, libre de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cambio de fecha y por darlo, la tosa y corresponde al citado inmueble, obligaciones al Vendedor a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, y a responder por los vicios ocultos.

CUARTA. - Los VENEDORES transmiten la propiedad y dominio del inmueble vendido a la parte compradora con el corriente en el pago de sus impuestos y contribuciones, sin ninguna responsabilidad para con el Fisco ni para con terceras personas; en la inteligencia de que todos los pagos que el comprador hiciera por concepto de impuestos, derechos, cooperaciones y demás contribuciones que recaigan sobre dicho inmueble y que tuvieran como origen hechos, situaciones o circunstancias anteriores a la presente fecha, serán de la exclusiva cuenta del Vendedor, el que en sus respectivos casos se obliga a reintegrar al adquirente las sumas que éste hubiere pagado por tales conceptos, sirviéndole al Comprador como título ejecutivo para el cobro de las mismas el presente Instrumento.

QUINTA. - El TRABAJADOR acepta cubrir a la Tesorería correspondiente, en un plazo no mayor de tres días hábiles, contados a partir de que reciba la notificación correspondiente, las posibles diferencias que por concepto del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, generó la presente operación, una vez que la propia Tesorería efectúe el cálculo de dicha carga fiscal.

EL TRABAJADOR. - Acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción sea a su costa y a entregar en su caso las diferencias que se presenten.

El Infonavit financiará dichas diferencias con la obligación del Trabajador de cubrir las al momento en que se le requiere, así la tasa que por financiamiento establezca el Código Fiscal de la Federación.

OTORGAMIENTO DE CREDITO

PRIMERA. - El INFONAVIT EN ESTE ACTO OTORGA AL TRABAJADOR UN CREDITO CUYO MONTO EQUIVALE A CIENTO CINCUENTA Y TRES VECES EL "SALARIO MÍNIMO MENSUAL", QUE EL TRABAJADOR DESTINA PARA EL PAGO PARCIAL DEL PRECIO DE LA OPERACION DE COMPRAVENTA A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CAPITULO DE COMPRAVENTA DE ESTE INSTRUMENTO, ASI COMO AL COSTO DE LOS GASTOS FINANCIEROS QUE COMPRENDEN EL DOS PUNTO CINCO POR CIENTO DEL CREDITO OTORGADO AL TRABAJADOR, POR APROBACION TECNICA Y EL DOS PUNTO CINCO POR



CIENTO POR OPERACION DE CREDITO. EL TRABAJADOR POR SU PARTE, RECONOCE DEBER Y SE OBLIGA A PAGAR AL INFORAVIT, EL MONTO DEL CREDITO OTORGADO EN ESTE ACTO, EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRECISAN EN LA CLAUDULA TERCERA DE ESTE INSTRUMENTO, ACEPTANDO QUE EL SALDO DEL CREDITO SE AJUSTARA CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MINIMOS, INCREMENTANDOSE EN LA MISMA PROPORCION EN QUE AUMENTE EL SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

ADEMAS, EL TRABAJADOR SE OBLIGA A CUBRIR UNA TAZA DE INTERES DEL 6 (SEIS) POR CIENTO ANUAL SOBRE EL MONTO DEL CREDITO CON LOS AJUSTOS QUE SE SEÑALAN AL SALDO DEL MISMO, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO CUARENTA Y CUATRO DE LA LEY DEL INFORAVIT.

SEGUNDA. PLAZO PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO. EL PLAZO PARA CUBRIR EL CREDITO A QUE SE REFIERE LA CLAUDULA PRIMERA QUE ANTECEDE, SE CONTARA A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE A AQUEL EN QUE EL PATRON HAYA RECIBIDO EL AVISO DE RETENCION RESPECTIVO. SI TRANSCURRIDO UN PLAZO DE TREINTA AÑOS DE PAGOS EFECTIVOS, O SEA DE TRESCIENTOS SESENTA PAGOS MENSUALES O SU EQUIVALENTE EN PAGOS Bimestrales PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO, EXISTIERE TODAVIA ALGUN SALDO INSOLUTO A CARGO DEL TRABAJADOR, SIEMPRE Y CUANDO ESTE SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA AMORTIZACION, EL INFORAVIT LIBERARA AL TRABAJADOR DEL PAGO DE DICHO SALDO, CANCELANDO EN CONSECUENCIA LOS GRAVAMENES QUE SE TENGAN CONSTITUIDOS SOBRE LA VIVIENDA OBJETO DEL CREDITO.

TERCERA. AMORTIZACION: EL TRABAJADOR SE OBLIGA EN ESTE ACTO A AMORTIZAR EL MONTO DEL CREDITO A QUE SE REFIERE LA CLAUDULA PRIMERA QUE ANTECEDE, DE CONFORMIDAD A LAS SIGUIENTES:

ESTIPULACIONES

1.- EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 97, FRACCION III y 110 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, EL TRABAJADOR ACEPTA Y AUTORIZA EXPRESAMENTE A SU PATRON PARA QUE A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE AL QUE RECIBA EL AVISO PARA RETENCION DE DESCUENTOS QUE DARE EL INFORAVIT, EMPIECE A REALIZAR LOS DESCUENTOS DE SU SALARIO INTEGRADO EN FORMA SEMANAL, QUINCENAL O SEGUN LA PERIODICIDAD CON QUE SE PABUE EL SALARIO, PARA CUBRIR LOS ABONOS CORRESPONDIENTES A LA AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO.

EL MONTO POR AMORTIZAR DEL CREDITO OTORGADO SE IRA REDUCIENDO EN LA MEDIDA DE LOS PAGOS QUE SE VAYAN RECIBIENDO Y QUE EL INFORAVIT TRADUCIRA A MULTIPLS DEL "SALARIO MINIMO MENSUAL", VIGENTE DURANTE EL PERIODO AL QUE CORRESPONDA LA AMORTIZACION.

EL SALDO DEL FONDO DE AHORRO DEL TRABAJADOR CONSTITUIDO HASTA EL PRIMER BIMESTRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS, SE APLICARA COMO PAGO INICIAL JUNTO CON EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO AL MOMENTO DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO. ASIMISMO DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO CONCEDIDO AL TRABAJADOR, LAS APORTACIONES DEL 5 (CINCO) POR CIENTO SOBRE EL SALARIO BASE DE COTIZACION A SU FAVOR, SE APLICARAN A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO A CARGO DEL PROPIO TRABAJADOR.

Removal from P.L. de
[Signature]



3. - EL TRABAJADOR SE OBLIGA A AMORTIZAR EL CREDITO QUE SE LE HA CONCEDIDO MEDIANTE LOS DESCUENTOS QUE SU PATRON HAGA DE EFECTUAR A SU SALARIO, MISMO QUE SERAN CALCULADOS A RAZON DEL 26 (VEINTICINCO) POR CIENTO DEL SALARIO INTEGRADO QUE PERCIBA, TRATANDOSE DE TRABAJADORES QUE PERCIERN UNA VEZ EL SALARIO MINIMO, EL DESCUENTO A QUE ALUDE ESTA ESTIPULACION, SERA DEL 20 (VEINTE) POR CIENTO.

EN NINGUN CASO EL IMPORTE DEL DESCUENTO DESTINADO AL PAGO DE ABONOS PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO, PODRA SER INFERIOR AL EQUIVALENTE AL 20 (VEINTE) POR CIENTO DEL SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE PARA EL AREA GEOGRAFICA RESPECTIVA.

LOS PAGOS QUE POR CONCEPTO DE AMORTIZACION DEL CREDITO RECIBA EL INFONAVIT, INCLUYEN LOS INTERESES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 44 DE LA LEY DEL INFONAVIT, ASI COMO EL COSTO DE PROTECCION O SEGURO CONTRA DAÑOS DE LA VIVIENDA.

3. - SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR CAUSAS IMPUTABLES A EL, ALGUN PAGO PARA LA AMORTIZACION DE SU CREDITO, HECHA LA SALVEDAD DE LA PRORROGA A QUE SE REFIERE LA CLAUSELA QUINTA DE ESTE CAPITULO, EL INFONAVIT LE REQUERIRA Y EL TRABAJADOR SE OBLIGA A PAGARLE LAS AMORTIZACIONES OMISSAS, MISMO QUE SE TRADUCIRAN EN MULTIPLOS DEL "SALARIO MINIMO MENSUAL" VIGENTE DURANTE EL PERIODO AL QUE CORRESPONDA LA OMISSION, UNA VEZ CALCULADAS ESTAS EN MULTIPLOS DEL "SALARIO MINIMO MENSUAL" VIGENTE A LA FECHA DE PAGO, LA CANTIDAD QUE RESULTE, SERA LA QUE DEBERA LIQUIDAR EL TRABAJADOR.

EL TRABAJADOR ACEPTA EN CASO DE OMISSION EN EL PAGO DE SUS AMORTIZACIONES, CUBRIR AL INFONAVIT UN INTERES MONETARIO DEL 9 (NUEVE) POR CIENTO ANUAL. DICHO INTERES QUEDARA EXPRESADO EN MULTIPLOS DEL "SALARIO MINIMO MENSUAL" VIGENTE DURANTE EL PERIODO AL QUE CORRESPONDA LA OMISSION, QUE SE TRADUCIRA EN TERMINOS MONETARIOS, TOMANDO COMO BASE EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE A LA FECHA DE PAGO.

4. - SI EL TRABAJADOR DEJA DE PERCIBIR SU SALARIO POR CUNQUIER CAUSA, SALVO LO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 41 Y 51 DE LA LEY DEL INFONAVIT, TENDRA LA OBLIGACION DE SEGUIR AMORTIZANDO EL CREDITO QUE LE HA SIDO OTORGADO.

DICHOS PAGOS SE CALCULARAN APLICANDO EL 35 (TREINTA Y CINCO) POR CIENTO SOBRE EL SALARIO INTEGRADO QUE HUBIESE PERCIBIDO EL TRABAJADOR, DURANTE EL ULTIMO MES EN QUE PRESTO SUS SERVICIOS A UN PATRON O SOBRE EL MONTO DE LA ULTIMA PENSION EN EFECTIVO QUE DISFRUTO COMO JUBILADO, SIN QUE EN NINGUN CASO EL PAGO RESULTE INFERIOR AL 35 (TREINTA Y CINCO) POR CIENTO DEL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL AREA GEOGRAFICA RESPECTIVA.

--- CUARTA. - PAGOS ANTICIPADOS: EL INFONAVIT ACEPTA, SIEMPRE Y CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA INCURRIDO EN ALGUNA DE LAS CAUSALES DE RESCISION CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, EN RECIBIR EL PAGO ANTICIPADO DE TODO O PARTE DEL IMPORTE DEL CREDITO CONCEDIDO, MISMO QUE TENDRA EFECTOS A PARTIR DEL MES SIGUIENTE EN QUE SE REALICE, PARA EL CASO DE PAGOS ANTICIPADOS A CUENTA PRINCIPAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO, LOS ANTICIPOS SE

Respaldo de datos de pago
[Signature]



TRADUCIRAN A MULTIPLOS DEL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE A LA FECHA EN QUE SE EFECTUE DICHO PAGO Y EN ESA MEDIDA SE DISMINUIRA EL SALDO EN CASO DEL PAGO TOTAL. EL TRABAJADOR DEBERA CUBRIR EL SALDO PENDIENTE POR AMORTIZAR MAS LOS INTERESES ORDINARIOS PREVIAMENTE PACTADOS Y EN SU CASO, LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE HUBIEREN GENERADO POR OMISIONES IMPUTABLES AL TRABAJADOR, EXPRESADOS EN MULTIPLOS DE SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE A LA FECHA EN QUE SE EFECTUE EL PAGO.

QUINTA - PRORROGA: CUANDO EL TRABAJADOR DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRON, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EXISTA LITIGIO EN TRAMITE SOBRE LA SUBSISTENCIA DE LA RELACION DE TRABAJO, EL INPONAVIT A PETICION EXPRESA DEL PROPIO TRABAJADOR, LE OTORGARA A PARTIR DE ESA FECHA UNA PRORROGA SIN CAUSA DE INTERESES EN LOS PAGOS DE AMORTIZACION QUE TENGA QUE CUBRIR POR CONCEPTO DE CAPITAL E INTERESES PARA TAL EFECTO EL TRABAJADOR ACREDITADO DEBERA DAR AVISO POR ESCRITO AL INSTITUTO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE DEJA DE PRESTAR SUS SERVICIOS, ACOMPAÑADO A LA SOLICITUD COPIA DEL AVISO DE BAJA DEL TRABAJADOR Y COPIA DE LA BAJA DEL SEGURO SOCIAL O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE ACREDITE LO ANTERIOR. DICHA PRORROGA TENDRA UN PLAZO MAXIMO DE OCHO MESES Y TERMINARA ANTICIPADAMENTE CUANDO EL TRABAJADOR QUELVA A ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO DE CONFIDENCIALIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO CINCUENTA Y UNO DE LA LEY DEL INPONAVIT, CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA SOLICITADO PRORROGA, O AL TERMINO DE ESTA, DEBERA REALIZAR DIRECTAMENTE LOS PAGOS DE SU CREDITO HASTA EN TANTO NO SE ENCUENTRE SUJETO A UNA NUEVA RELACION LABORAL, DANDO AVISO AL INSTITUTO DE ESTA ULTIMA SITUACION.

SI AL TRABAJADOR LE ES DICTAMINADA UNA INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE DEL 50 (CINCUENTA) POR CIENTO O MAS, O POR INVALIDEZ DEFINITIVA EN LOS TERMINOS DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, LA LIBERACION DE ADEUDO Y LA CANCELACION DE LOS GRUAVIENES SOBRE EL IMPUESTO, SOLO PROCEDERAN CUANDO EL ACREDITADO NO SEA SUJETO DE UNA NUEVA RELACION DE TRABAJO EN UN PERIODO MINIMO DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DEL DICTAMEN RESPECTIVO.

EL TRABAJADOR DEBERA ACREDITAR ANTE EL INPONAVIT SU ESTADO DE INCAPACIDAD O INVALIDEZ DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE OBTENGA EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE, PARA QUE EL INPONAVIT REGISTRE LA PRORROGA RESPECTIVA

DURANTE EL TERMINO EN QUE EL TRABAJADOR GOCE DE CUALQUIERA DE LAS PRORROGAS A QUE HACE REFERENCIA LA PRESENTE ESTIPULACION, EL TRABAJADOR NO ESTARA OBLIGADO A EFECTUAR LOS PAGOS PARA LA AMORTIZACION DE SU CREDITO, NI SE LE CARGARA INTERES MORATORIO ALGUNO.

EL TIEMPO TRANSCURRIDO DURANTE LA VIGENCIA DE CUALQUIERA DE LAS PRORROGAS AQUI PREVISTAS NO SE TOMARA EN CUENTA PARA LOS EFECTOS DE LA LIBERACION DEL SALDO AL TERMINO DE TREINTA AÑOS DE PAGOS EFECTIVOS O TRESCIENTOS SESENTA PAGOS MENSUALES, O SU EQUIVALENTE EN PAGOS BIMESTRALES A QUE SE REFIERE LA CLAUSELA SEGUNDA DE ESTE CAPITULO.

SEXTA - CAJA DE SEGUROS: EN CUMPLIMIENTO A LOS ARTICULOS 145 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y 51 DE LA LEY DEL INPONAVIT, Y EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS POR DICHS PRECEPTOS, EL TRABAJADOR O SUS BENEFICIARIOS QUEDARAN LIBERADOS DE LAS OBLIGACIONES Y

Romulo L. ...



GRAVAMENES QUE SE CONSTITUYEN EN ESTE ACTO A FAVOR DEL INFONAVIT Y, POR TANTO, DEL SALDO INSOLUTO DEL CREDITO A QUE SE REFIERE ESTE INSTRUMENTO EN LOS CASOS DE MUERTE, INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE, INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE DEL 50% (CINCUENTA) POR CIENTO O MAS O POR INVALIDEZ DEFINITIVA DEL TRABAJADOR, ASINISMO EN CASO DE FALLECIMIENTO, ADENAS DE LA LIBERACION DEL CREDITO MENCIONADO, EL INFONAVIT PROCEDERA A LA ADJUDICACION DEL INMUEBLE EN FAVOR DE LAS PERSONAS QUE HAYA DESIGNADO EL TRABAJADOR COMO BENEFICIARIOS, DE CONFORMIDAD AL ARTICULO CUARENTA DE LA LEY DEL INFONAVIT, Y EN LOS TERMINOS PREVISTOS POR EL ARTICULO CINCUENTA Y UNO DE ESE ORDENAMIENTO LEGAL, EL COSTO DE DICHO SEGURO QUEDARA A CARGO DEL INSTITUTO.

--- SEPTIMA. --- PROTECCION O SEGURO CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA: EL TRABAJADOR AUTORIZA AL INFONAVIT PARA QUE CON CARGO AL MONTO DEL CREDITO OTORGADO, SE CONSTITUYA UNA PROTECCION CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA QUE EN ESTE ACTO SE HIPOTECA, O QUE CONTRATE CON UNA INSTITUCION UN SEGURO A FAVOR DEL INFONAVIT, QUE CUBRA LOS RIESGOS DE INCENDIO, TERREMOTO E INUNDACION, POR EL VALOR QUE SE ESTIME PARA LA PARTE DESTRUCTIBLE DEL INMUEBLE, EXCEPTUANDO DE ESTA COBERTURA LOS EFECTOS PERSONALES, ENSERES Y MUEBLES CONTENIDOS EN LA VIVIENDA. ESTA PROTECCION CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA ESTARA EN VIGOR POR TODO EL TIEMPO EN QUE PERMANEZCAN INSOLUTOS LOS ADEUDOS EN FAVOR DEL INFONAVIT.

DICHA PROTECCION O SEGURO POR CUALQUIERA DE LOS RIESGOS CUBIERTOS A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, TENDRA LOS SIGUIENTES ALCANCES:

- A) SI LA VIVIENDA SUFRE DAÑO PARCIAL, EL INFONAVIT, CON CARGO A LA RESERVA CORRESPONDIENTE, O, EN SU CASO, CON CARGO AL SEGURO CONTRATADO, INDEMNIZARA AL TRABAJADOR EL VALOR DESTRUCTIBLE DE LA VIVIENDA, HASTA POR EL SALDO DEL CREDITO POR AMORTIZAR, TRADUCIDO EN MULTIPLOS DEL SALARIO MINIMO MENSUAL, VIGENTE A LA FECHA EN QUE SE HAGA EL PAGO DE LA INDEMNIZACION.
- B) SI LA DESTRUCCION ES TOTAL O LA VIVIENDA SE TORNA INHABITABLE, EL INFONAVIT SE OBLIGA A CANCELAR EL ADEUDO, LIBERANDO AL TRABAJADOR DEL PAGO DEL MISMO, CON CARGO A LA RESERVA O, EN SU CASO, AL SEGURO MENCIONADO. EN TODO CASO, ESTA PROTECCION SOLO SE HARA EFECTIVA SI EL ACREDITADO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS AMORTIZACIONES AL MOMENTO DE FORMULAR LA SOLICITUD, SALVO POR CAUSAS NO IMPUTABLES AL TRABAJADOR ACREDITADO Y, SI LA RECLAMACION SE HACE DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE OCURRA EL SINIESTRO.

--- OCTAVA. --- A PARTIR DEL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO EL TRABAJADOR SE OBLIGA A CUBRIR LOS ADEUDOS QUE A SU CARGO SE DERIVEN POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL, DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA Y OTRAS COOPERACIONES, CUANDO SEA REQUERIDO PARA ELLO.

--- NOVENA. --- CAUSALES DE RESICION. --- EL INFONAVIT, SIN NECESIDAD DE DECLARACION JUDICIAL DARA POR RESCINDIDO EL CONTRAT DE OTORGAMIENTO DE CREDITO QUE CONCEDE AL TRABAJADOR POR ESTE ACTO; POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO Y, EN SU CASO, HARA EFECTIVA LA GARANTIA HIPOTECARIA EN LOS SUPUESTOS SIGUIENTES:

Reynolds Grant R. Adams



1. SI EL TRABAJADOR DEJARE DE CUBRIR POR CAUSAS IMPUTABLES A EL DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O TRES NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACION AL CREDITO, O LOS PAGOS CORRESPONDIENTES AL UNO POR CIENTO DE SU SALARIO PARA LOS GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL, SALVO EN LOS CASOS DE LAS PROFUNDAS A QUE SE REFIERE LA CLAUDIA QUINTA DE ESTE CAPITULO SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL FONAVIT REQUERIRA AL TRABAJADOR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES OMISAS, MAS INTERESES NOMINATIVOS EN LOS TERMINOS QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LAS ESTIPULACIONES NUMERO CUARTO Y CINCO DE LA CLAUDIA TERCERA DE ESTE CAPITULO.

2. SI EL TRABAJADOR NO HABITA, ENAJENA, GRAVA, ARRIENDA O POR CUALQUIER OTRO TITULO TRANSMITE EL USO O ALGUN OTRO DERECHO REAL SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

3. SI EL TRABAJADOR ALTERA O MODIFICA SUSTANCIALMENTE LA CONSTRUCCION SIN EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL FONAVIT DADO POR ESCRITO, O CONSTRUYE O CERCA LOS BIENES COMUNES PARA SU EXCLUSIVO PROVECHO, O DESTINA LA VIVIENDA TOTAL O PARCIALMENTE A UN FIN DISTINTO AL DE HABITACION FAMILIAR.

4. SI EL TRABAJADOR NO DA AVISO POR ESCRITO AL FONAVIT, EN EL CASO DE QUE CAMBIE DE PATRON O DEJE DE PERCIBIR SU SALARIO POR CUALQUIER CAUSA, DENTRO DE LOS QUINCE DIAS SIGUIENTES A AQUEL EN QUE SE DE EL HECHO.

5. SI DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO APARECE QUE EL TRABAJADOR PROPORCIONO DATOS FALSOS PARA LA OBTENCION DEL CREDITO QUE SE FORMALIZA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

6. SI EL TRABAJADOR NO PAGARE POR DOS BIMESTRES CONSECUTIVOS EL IMPUESTO PREDIAL O LOS DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA DE LA VIVIENDA, MATERIA DE ESTA OPERACION, O NO PAGARE CUALQUIER OTRO ADEUDO FISCAL A CARGO DEL INMUEBLE, OBLIGANDOSE A EXHIBIR LOS COMPROBANTES DE PAGO CUANDO SE LOS REQUIERA EL FONAVIT.

7. SI EL TRABAJADOR INCUMPLE CUALQUIER OTRA DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE EN ESTE ACTO Y QUE SE CONTIENEN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, ASI COMO CUALQUIER OTRA CAUSA SEÑALADA EN LA LEY Y REGLAMENTOS DEL FONAVIT.

---- DECIMA. -- EL TRABAJADOR QUEDA OBLIGADO, DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO QUE POR ESTE INSTRUMENTO SE FORMALIZA, A NO ENAJENAR, GRAVAR, CEDER LOS DERECHOS O TRANSMITIR EL DOMINIO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA OPERACION A PERSONA ALGUNA, SALVO PREVIA CONFORMIDAD DEL FONAVIT, DADA POR ESCRITO. EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL TRABAJADOR A LA PRESENTE ESTIPULACION, TRAERA COMO CONSECUENCIA LA RESCISION DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO, FORMALIZADOS EN ESTE INSTRUMENTO.

LOS NOTARIOS O QUIENES HAGAN SUS VECES Y DEMAS FEDATARIOS PUBLICOS DEBERAN VIGILAR, EN LAS OPERACIONES EN QUE INTERVENGAN, EL CUMPLIMIENTO DE LA ESTIPULACION CONTENIDA EN ESTA CLAUDIA.---

H I P O T E C A

Reynolds Just P. Cho

[Handwritten signature]



UN J.C.A. - EL TRABAJADOR, PARA GARANTIZAR EL PAGO DEL CREDITO QUE RECONOCE DEBER, EN LOS TERMINOS QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO "OTORGAMIENTO DE CREDITO" HIPOTECA EN PRIMER GRADO A FAVOR DEL INONAVIT LA VIVIENDA A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO "CONFRANTA DE ESTE INSTRUMENTO, ACEPTANOLA ESTE ULTIMO EN GARANTIA"

EL (LA) ... COMO CONYUGE DEL TRABAJADOR, Y-O ESTE POR SU PROPIO DERECHO ACEPTA HIPOTECAR LOS DERECHOS QUE TIENE O PUDIERE TENER SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, CON MOTIVO DE SUS CAPITULACIONES MATRIMONIALES, O POR REGIMEN PATRIMONIAL

CONVIENEN LAS PARTES: EN QUE LA HIPOTECA ESTARA VIGENTE POR UN PLAZO DE TREINTA AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, PUDIENDOSE CANCELAR ESTA PREVIAMENTE, SI EL TRABAJADOR TERMINA DE CUBRIR AL INONAVIT EL CREDITO A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA PRIMERA, ANTES DEL MENCIONADO TERMINO.

ESTIPULACIONES COMUNES

UNICA - PARA LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LAS LEYES Y TRIBUNALES DE TLANNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MEXICO, CON RENUNCIA EXPRESA DE CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERE CORRESPONDERLES POR RAZON DE SU DOMICILIO O DE LA UBICACION DEL INMUEBLE, OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

PERSONALIDAD

DEL INONAVIT - EL SEÑOR LICENCIADO FRANCISCO LEONARDO SANTOS RODRIGUEZ, LA ACREDITA MEDIANTE EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE, DE FECHA VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO EMILIANO ZUBIRIA NAJED, NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICINCO DEL DISTRITO FEDERAL, Y DECLARA QUE EL PODER QUE LE FUE OTORGADO, NO LE HA SIDO REVOCADO NI LIMITADO ASIMISMO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL PODER MENCIONADO EN EL PARRAFO ANTERIOR OTORGADO POR EL SEÑOR DIRECTOR DOCTOR JOSE JUAN DE OLLGOTI LABASTIDA, MEDIANTE EL CUAL SE LE CONFIRIO PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION LABORAL, Y PODER LIMITADO PARA ACTOS DE DOMINIO, SE LE INSTRUYE POR OFICIO DE GUION OTV GUION QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE DIAGONAL NOVENTA Y DOS, DE FECHA ONCE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS, SUSCRITO POR EL SEÑOR LICENCIADO JORGE SOLORZANO ZINZER, SUBDIRECTOR JURIDICO, PARA QUE CONFORME A LA CLAUSULA TERCERA DEL PODER SEÑALADO, COMPAREZCA DURANTE EL PRESENTE AÑO, EN REPRESENTACION DE ESTE ORGANISMO A LA FORMALIZACION DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICOS REFERENTES A LOS OTORGAMIENTOS DE CREDITOS EN SUS DIFERENTES LINEAS, CONSTITUCION DE REGIMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, CANCELACIONES DE HIPOTECA, LIBERACIONES DE ADELUDO Y ADJUDICACION DE VIVIENDAS

REYNALDA FUERTES PICHARDO, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO, DE FECHA DIECISEIS DE DICIEMBRE

Reynalda Fuertes Pichardo



DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. ARTURO AGUILAR BASURTO, NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE DEL DISTRITO JUDICIAL DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MEXICO.

G E N E R A L E S

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES DECLARAN SER:


EL LICENCIADO FRANCISCO LEONARDO SANTOS RODRIGUEZ, DE NACIONALIDAD MEXICANA, ORIGINARIO DEL DISTRITO FEDERAL, LUGAR DONDE NACIO EL DIA OCHO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, CASADO, ABOGADO, CON DOMICILIO EN AVENIDA PRESIDENTE JUAREZ NUMERO 2034, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MEXICO, Y CON REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES: SARF-640208.

REYNALDA FUERTES PICHARRO DE NACIONALIDAD MEXICANA, ORIGINARIA DE AMEALCO, QUERETARO, DONDE NACIO EL PRIMERO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, SOLETERA, DEDICADA AL ROSAR, CON DOMICILIO EN U. TEJANES EDIFICIO 66, DEPARTAMENTO TRESCIENTOS UNO, COLONIA LA LOMA, TLALNEPANTLA, ESTADO DE MEXICO, CODIGO POSTAL: 54070.

MARIA DE LOURDES SALAS RODRIGUEZ DE NACIONALIDAD MEXICANA, ORIGINARIA DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, DONDE NACIO EL ONCE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS, SOLTERA, ENFERMERA, CON DOMICILIO EN EDIFICIO CUARENTA Y UNO QUION B, FRANCISCO ROJAS DEPARTAMENTO DOSCIENTOS DOS, ENTRADA "B", UNIDAD EL ROSARIO PRIMERA SECCION, ACAPOTZALCO, DISTRITO FEDERAL, CODIGO POSTAL: 02430, REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES SARL-560914.

ESTANDO DE ACUERDO LAS PARTES, Y ENTERADAS DEL VALOR Y ALCANCE DEL CONTENIDO DE ESTE INSTRUMENTO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MEXICO, A LOS TRES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.

I N F O N A V I T


LIC. FRANCISCO LEONARDO SANTOS RODRIGUEZ

A P O D E R A D O


REYNALDA FUERTES PICHARRO

T R A B A J A D O R


MARIA DE LOURDES SALAS RODRIGUEZ

7



CONVOCÉ

TESTIGOS

LIC. MANUEL RODRIGUEZ HERNANDEZ

LIC. LUZ DE LOURDES MARTICAL O

HCH: bn

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- 1.- CARRACA Y TRUJILLO, Raúl, Carracá y Rivas, Raúl., "Código Penal Anotado", décima octava edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1995.**
- 2.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", decimaprimera edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.**
- 3.- DE IBARROLA, Antonio, "Cosas y Sucesiones", sexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.**
- 4.- DIAZ DEL CASTILLO, Bernal, "Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España", primera edición, Fernández Editores, S.A., México, 1955.**
- 5.- DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio Gullon, "Sistema de Derecho Civil", Volúmen III, Derecho de Cosas, primera edición, primera reimpresión, Editorial Tecnos S.A., Madrid, 1978.**
- 6.- DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, "Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez.", tercera edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1992.**
- 7.- ESCUELA DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION, "Manual de Metodología de la Investigación", Universidad Anahuac, México, 1978.**

8.-GIMENEZ-ARNAU, Enrique, "Derecho Notarial", segunda edición corregida y aumentada, Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona, 1976.

9.-GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, "El Patrimonio. El Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad, Derecho Sucesorio.", tercera edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1990.

10.-LUTZESCO, Georges, "Teoría y Práctica de las Nulidades", tr. Manuel Romero Sanchez y Julio Lopez de la Cerdá, séptima edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993.

11.-N. GATTARI, Carlos, "El Objeto de la Ciencia del Derecho Notarial", primera edición, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1969.

12.-ORTIZ-URIQUIDI, Raúl, "Derecho Civil. Parte General", tercera edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.

13.-PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", sexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993.

14.-PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", cuarta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1994.

15.-PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México", Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 1988.

16.-PINA, Rafael De., "Derecho Civil Mexicano", primera edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1992.

17.-PRECIADO HERNANDEZ, Rafael, "Lecciones de Filosofía del Derecho", Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1986.

18.-RECASENS SICHES, Luis, "Introducción al Estudio del Derecho", séptima edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

19.-ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Bienes, Derechos Reales y Posesión., Tomo III sexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

20.-ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Contratos, Tomo sexto, Vol.I, quinta edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa S.A., México, 1986.

21.-SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad.", décima edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.

DICCIONARIOS

1.-CABANELLAS, Guillermo, "Diccionario de Derecho Usual", tomo II, onceava edición, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1976.

2.-INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, "Diccionario Jurídico Mexicano" D-H, tercera edición, Editorial Porrúa S.A., UNAM, México, 1989.

3.-ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomos XVI y X, Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1977.

4.-PINA, Rafael De, De Pina Vara, Rafael, "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa S.A., decimonovena edición, México, 1993.

5.-REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, "Diccionario de la Lengua Española", decimonovena edición, Editorial Espasa-Calpe, S.A., Madrid, 1970.

LEGISLACION

-Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

-Código Civil para el Distrito Federal.

-Código Civil para el Estado de México.

-Código Financiero del Distrito Federal.

-Código Penal para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

-Ley de Asentamientos Humanos.

-Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

- Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.**
- Ley Federal de Vivienda.**
- Ley General de Bienes Nacionales.**
- Ley del Impuesto Sobre la Renta.**
- Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.**
- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.**
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.**
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.**
- Ley Orgánica del Notariado del Estado de México.**
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.**