

234  
2 es.



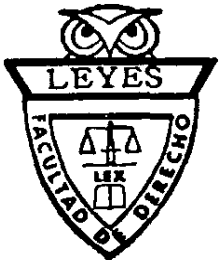
# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA FE PUBLICA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS.

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:  
**ANTONIO FLORES BOTELLO**



CIUDAD UNIVERSITARIA.

1998.

**TESIS CON FALLA DE ORIGEN**

258315



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO


CD. Universitaria, D.F., 9 de Diciembre de 1997.

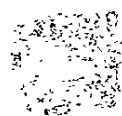
**ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ**  
**DIRECTOR GENERAL DE LA**  
**ADMINISTRACION ESCOLAR DE LA U. N. A. M.**  
**P R E S E N T E**

El pasante de Licenciatura en Derecho, C., A ANTONIO FLORES BOTELLO, con No. de Cuenta: 8623643-2, solicitó su inscripción en este Seminario a mi cargo, y registró el tema titulado: "LA FE PUBLICA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS", siendo asesor de la misma el LIC. ELENO SEGURA CUETO.

Después de haber leído detenidamente el mencionado trabajo de Tesis, y en mi carácter de Director del Seminario de Derecho Agrario, estimo que reúne los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales, por lo que considero a bien autorizar su IMPRESION PROVISIONAL, para ser presentado ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional, se designe por esta Facultad de Derecho.

**ATENTAMENTE**  
**"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"**

  
LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO

  
FACULTAD DE DERECHO  
SEM. DE DERECHO  
AGRARIO



VNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

CD. Universitaria, D.F., 4 de Diciembre de 1997.

LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO  
P R E S E N T E

El presente trabajo de tesis, titulado: "LA FE PUBLICA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS", que presenta el alumno, ANTONIO FLORES BOTELLO con No. de Cuenta: 8623643-2 , y que Ud. me encomendó asesorar y revisar, lo encuentro correcto, salvo su mejor opinión.

A T E N T A M E N T E  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, characteristic of a cursive signature.

LIC. ELENO SEGURA CUETO

## AGRADECIMIENTOS

-A MIS PADRES: DON EDMUNDO Y DOÑA PATRICIA LOS CUALES ME DIERON LA VIDA Y EL APOYO PARA PODER REALIZAR UNA CARRERA, ASI COMO EL RESPETO Y CARINÑO QUE SE HAN GANADO ANTE SUS AMISTADES. Y SE QUE SIEMPRE CONTARE CON SU AYUDA.

- A MIS HERMANOS: ERNESTO, PATRICIA Y ALICIA, EN QUIENES LES AGRADEZCO LA AYUDA Y LOS BUENOS MOMENTOS QUE TUVIMOS EN LA INFANCIA. LOS QUIERO.

- A MIS ABUELOS: DON FELIPE Y DOÑA GUADALUPE, POR HABERLOS CONOCIDO; AL PRIMERO POR HABER SIDO CAMPESINO Y ENTREGADO A SU PUEBLO, Y A LUPITA POR LUCHAR Y TRABAJAR HASTA SU MUERTE.

-A MIS TIOS Y PRIMOS LOS CUALES ESTAMOS UNIDOS HOY Y SIEMPRE, Y QUE ASI SEA Y QUE DE ALGUNA FORMA AYUDARON A MI FORMACIÓN.

-A MIS AMIGOS DE LA UNIVERSIDAD: JORGE, MAX, RODOLFO, VLADIMIR ETC. CON LOS QUIENES CONVIVI EN TODA LA FACULTAD Y POR TODO LO QUE NOS DIVERTIMOS.

-A MIS MAESTROS, A TODOS SIN EXCEPCIÓN LOS CUALES ME DIERON ESO VALIOSO QUE ES LA ENSEÑANZA PARA FORJARME COMO ABOGADO.

- A LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MÉXICO Y A SUS  
PROFESORES. GRACIAS.

Y MUY ESPECIALMENTE A:

MI ESPOSA ANALILIA VELAZQUEZ MORENO, MI COMPAÑERA ETERNA, GRACIAS POR  
HABERTE CONOCIDO Y ESTAR A MI LADO HOY Y SIEMPRE. TE AMO.

Y A DIOS, ETERNAMENTE.

# INDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
--------------------------	----------

## **CAPITULO PRIMERO.**

### **LA HISTORIA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS.**

A) Fedatarios en la Epoca Precolombina.....	4
B) Epoca México Colonial.....	14
C) Epoca México Independiente.....	26
D) Epoca México Actual.....	37

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **FORMA Y FORMALISMO DE LOS ACTOS JURIDICOS.**

A) <i>La Forma en los Actos Jurídicos.....</i>	<i>42</i>
B) Los Formalismos en los Actos Jurídicos.....	51
C) Clasificación de los Contratos.....	61

## **CAPITULO TERCERO.**

### **INSTRUMENTO PÚBLICO Y ACTO NOTARIAL.**

A) Instrumento Público.....	68
B) Documento Notarial.....	80
C) <i>Diferencia entre Escritura Pública y Acta Notarial.....</i>	<i>89</i>

## **CAPITULO CUARTO.**

### **LA FE PÚBLICA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS.**

A) Desarrollo y Cambio de las Comunidades Agrarias.....	93
---	----

B) Actos Agrarios ante Notario.....	98
C) Intervención del Notario como Fedatario Público en Actos Agrarios.....	105
D) Importancia de la Escritura Pública en Actos Agrarios.....	111
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>116</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>118</b>



## INTRODUCCION

En la actualidad el derecho agrario a tenido cambios dentro de su ley, y lo seguirá teniendo, prueba de esto es lo que establece el artículo 27 Constitucional en su fracción tercera que establece que “La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y le mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana...”.

El cambio de las comunidades ejidales y comunales se debe a la creación de una Nueva ley Agraria en la cual encuadra la participación de las comunidades en la vida económica y transformación de sus regímenes, esta ley integra los intereses de los grupos agrarios del país de sus necesidades y de la participación de las diferentes dependencias y organismos siendo uno de estos la participación de los notarios en la vida agraria para facilitar su participación en la vida nacional.

Esto sucede con las comunidades agrarias tanto ejidales como comunales de su participación dentro de la sociedad en la constitución de sociedades cooperativas y cambios dentro de su régimen y todo esto se da por el desarrollo de las ciudades, y de las mismas comunidades en todo el país, y en el aprovechamiento de sus propios recursos, así también para la sucesión de sus propiedades o parcelas ya sean ejidatarios o

comuneros los cuales les han sido transmitidos de padres a hijos y seguir conservándolas hasta que el crecimiento y desarrollo de las ciudades lo permitan.

El objeto del presente trabajo es dar a conocer que la intervención del Notario en actos agrarios puede agilizar los tramites dentro de las comunidades, en la transformación de los ejidos y convertirse en sociedades cooperativas y en última instancia en sociedades anónimas para la explotación de sus tierras y el incorporamiento al desarrollo de las poblaciones, es ahí donde el notario puede participar, dando fe los actos que realicen y en la protocolización de sus propias asambleas, así como en la sucesión de sus parcelas a través de testamentos dentro de sus poblaciones, en la constitución de sociedades y cambio de régimen de propiedad ejidal a propiedad privada.

La propia Ley Agraria establece la intervención del notario y en su Artículo 28 señala que debe estar presente un fedatario público por la índole de la importancia de la reunión de las asambleas que traten los asuntos de la fracción VII a la XV, del artículo 23.

Por lo tanto, el objeto del presente, es dar a conocer que la participación del notario en actos y asuntos agrarios es importante y que la puede llevar a cabo un fedatario público sin la presencia de una autoridad agraria, ya que la fe pública que lleve a cabo tiene valor probatorio ante cualquier autoridad, y que la misma escritura pública viene a satisfacer necesidades innegables al espíritu humano desarrollado, tales como la seguridad en la comunicación jurídica y la tranquilidad, adquiriendo fe pública ya consolidada y legislativamente aceptada. Dando una seguridad jurídica a las partes que

intervienen en los actos y tranquilidad al darles la formalidad establecida en la ley, para que sus actos sean conforme a derecho, y un control de las tierras a través de los actos que se lleven con ellas y de su transmisión de derechos regulados e inscritos en el Registro Agrario Nacional.

## **CAPITULO I**

### **LA HISTORIA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS**

#### **A. FEDATARIOS EN LA EPOCA PRECOLOMBINA**

Desde el principio del mundo el hombre siempre a tenido la necesidad de crear y transformar todo lo que esta a su alrededor, así como el dar seguridad a lo que tiene y de establecerse en algún lugar, creando comunidades o clanes y estableciendo territorios y delimitando propiedades.

Dentro de lo que era en sus principios México dominaban dos pueblos tanto por su cultura como por su poderío militar que fueron los pueblos Maya y Azteca. Este último por ser uno de los mas agresivos, conquistadores y dominadores, impuso parte de su sistema de vida, principalmente sus instituciones. Se asentaron en Tenochtitlan en donde sus conocimientos astronómicos, arquitectónicos, agrícolas y comerciales; su capacidad escultórica y su habilidad artesanal, les permitió desarrollarse. No contaban con alfabeto. Su escritura era ideográfica, por medio del cual hacían constar varios acontecimientos, como simples noticias, el pago de tributos, delimitación de tierras y las operaciones contractuales.

Cabe hacer mención de como estaban definidas la organización política social de los aztecas, y esto se puede entender a través de las diferentes teorías que surgieron por

diferentes historiadores, como las que cita la Jurista Martha Chávez Padrón en su libro "El Derecho Agrario en México", y que se ve de la siguiente manera:

I.- *La Doctrina Clásica.* Sostenida por los historiadores, que en su inmensa mayoría asimilaron las instituciones aztecas a las instituciones europeas de la Edad Media y así nos hablan de imperio, nobleza y plebe. Sobre ello debemos recordar que eran los ancianos y jefes de los cuatro barrios antiguos de Tenochtitlan los que elegían a su jefe supremo a quien llamaban señor (Tzín) y que este cargo no era forzosamente hereditario como entonces se conceptuaba el término Rey; de la misma manera los príncipes aztecas (Pipiltzín) no pueden equipararse del todo a los nobles europeos porque su rango tampoco era hereditario, sino que podían adquirirlo por méritos propios o perderlo tan sólo por la voluntad del señor.

II.- *La Teoría Bandelier.* Que con un aspecto negativo, afirmó que el pueblo mexicano vivía en una etapa pre-política, es decir, en un estado tribal donde había una igualdad absoluta. En su informe al Congreso de Americanistas celebrado en Bruselas en 1874, *claramente se vio que para el historiador Bandelier, las tribus y el calpulli eran lo mismo, pues afirmó "que la familia mexicana no estaba suficientemente consolidada y que la tribu estaba originariamente compuesta por siete calpulli".*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> CHAVEZ Padrón, Martha. *El Derecho Agrario en México. décima edición.* editorial Porrúa. México. 1991, página 163.

II.-Tesis Mexicana. Entre los historiadores más prestigiados se encuentra Durán, que no acepta que los mexicanos estuvieran en una etapa tribal y menos que, a consecuencia de esto, tuvieran un sistema comunal de propiedad.

“Todos los que se han preocupado de determinar el grado de evolución alcanzado por las instituciones político-sociales de los antiguos mexicanos, invariablemente adoptan cualquiera de las soluciones – nos dice Manuel M. Moreno -, o bien sostienen lo que podríamos llamar doctrina clásica o bien adoptan las atrevidas hipótesis de *Bandelier*”.<sup>2</sup>

La historia de México se enmarca en diferentes hipótesis en donde se le quiere ver a los aztecas si estaban organizados socialmente por eso cabe mencionar que para el historiador en el estudio del pueblo azteca, las formas sociales de éste, especialmente el Calpulli, “desempeñaban funciones correspondientes al Estado, de manera que en el fondo son instituciones más políticas que familiares”.<sup>3</sup>

Los aztecas tuvieron diferenciación de clases y una organización territorial con diversas instituciones relacionadas con la enorme cantidad de tierras de las que fueron conquistadores y de los que dan fe algunos historiadores; Robertson manifestó que el derecho de propiedad entre los mexicanos estaba reconocido; Clavijero aclaró que “las tierras del imperio azteca estaban divididas entre la corona, la nobleza y el común de los

---

<sup>2</sup> CHAVEZ Padrón, Martha. Ob. Cit. p.45.

<sup>3</sup> *Ibidem*. P.45

templos y había pinturas que representaban distintamente lo que a cada cual pertenecía; las tierras de la corona estaban indicadas con color púrpura, la de los nobles con grana y la de los plebeyos con amarillo claro”.<sup>4</sup>

Cuando las tribus Nahoas fundaron la ciudad de Tenochtitlan, con ello iniciaron su sedentarización y el principio de su peculiar cultura y agricultura. Como lógica consecuencia con la medida en que aquel pueblo se sedentarizó, iniciaron y desarrollaron la apropiación territorial, y la expansión de su pueblo, la división de clases y su propiedad semejantes a las de tipo privado y que quedaron en manos de personas privilegiadas de acuerdo con la ideología de aquel pueblo, sino también a las de tipo social que detentaba el pueblo.

Los aztecas al principio dispusieron de pocas tierras en el islote, pero el bajo pueblo procuraba compensar dicha circunstancia construyendo chinampas para sembrar y recurriendo al cultivo intensivo de la tierra disponible. Posteriormente los aztecas se expandieron al iniciar sus conquistas, primero de los pueblos ribereños y luego llegaron a dominar, por el norte hasta las tribus Chichimecas, al sur hasta el Océano Pacífico, al Suréste hasta Soconusco y Guatemala, al Oriente hasta el Golfo de México y Coatzacoalcos, y al Occidente con el Reino Tarascó y el de Jalisco.

---

<sup>4</sup> CLAVIJERO. Historia Antigua de México y su Conquista. Editorial Imprenta Lara. México. 1844. Tomo I. Capítulo VII. Página 206.

La Jurista Chávez Padrón establece que: "El proceso de individualización de la tierra tuvo que aparecer y evolucionar con las conquistas del pueblo Azteca y esto se evidenció a raíz de la conquista y repartición de Azcapotzalco"<sup>5</sup>. Así nos explicamos por que el Padre Duran se admira de la gran cantidad de tribus y riquezas que la ciudad de México recibía de sus pueblos vasallos y que los guerreros participaban en dichos tributos.

TIPOS DE TENENCIA DE LA TIERRA. Entre los Aztecas solamente el Señor (Tzín) podía disponer de la tierra como propietario y como lo señala el jurista Mendieta y Nuñez, ejercer la plena "in re potestas" (derecho de usar del fruto y de disponer de una cosa)<sup>6</sup>.

Los tipos de tierra que emanaban de la voluntad del señor se encuentran las siguientes:

I. PILLALLI. Clavijero escribió que "eran posesiones antiguas de los Pipiltzin, transmitidas de padres a hijos, o concedidas por el Rey en galardón de los servicios hechos a la corona"<sup>7</sup>.

" Los principales no pagaban tributos, pero en cambio prestaban al señor servicios militares, políticos, administrativos, etc., y éste los compensaba, según sus merecimientos, con tierras cuya extensión y condiciones sólo dependían de su voluntad, algunas veces les permitía transmitir o vender sus tierras, con la prohibición en todos los

---

<sup>5</sup> Loc. Cit. p.147

<sup>6</sup> MENDIETA Y Nuñez, Lucio. El Problema Agrario en México. Editorial Porrúa, México, 1954, p 5

<sup>7</sup> CLAVIJERO J. Francisco. Ob. Cit. p.207.



casos, que las tierras se transmitieran a manos de plebeyos"<sup>8</sup>, ya que la venta era inexistente y el Principal perdía todo derecho a la tierra. Entre los Pipiltzin se contaban los parientes y allegados del Señor, los Principales e hijos de los Principales, Caballeros (Tecutli), Comendadores (Tete Cultzín ó Teules) y Gobernadores o Caciques (Tlatoani). Ya se habla de una diferencia de clases.

Estas tierras al igual que las demás, a excepción del Calpulli las trabajaban gentes del pueblo que no eran dueñas de ellas, Mendieta y Nuñez señalo "que estas tierras eran labradas en beneficio de los señores por Macehuales o peones de campo o bien por renteros que no tenían ningún derecho sobre las tierras que trabajaban", y en relación con las tierras conquistadas -dijo- "que los propietarios pasaban a ser una especie de inquilinos o aparceros llamados Mayeques",<sup>9</sup> mientras que González de Cossío expresó que "los trabajadores de la tierra indígena figuraban dentro de tres categorías, los Aparceros que eran copartícipes en la producción, el Mayeque que tenía derecho sobre la tierra que explotaba pero no era libre y el Macchual que trabajaba a cambio de un jornal"<sup>10</sup>.

Aquí ya se planteaba la posibilidad de vender las tierras pero estas estaban condicionadas a que se transmitieran a familiares o a otras personas de su clase que no fueran plebeyos.

---

<sup>8</sup> Idem pagina 207.

<sup>9</sup> MENDIETA Y Nuñez, Lucio. Ob. Cit. p.6.

II. TEOTLALPAN. Los productos de esta tierra llamada Teotlalpan (Tierra de los Dioses) estaban destinadas a sufragar los gastos del culto.

Estas tierras las trabajaban los aparceros, ya que como eran del culto participaban en la producción y como un tributo a sus dioses.

III. MILCHIMALLI. Estas tierras como lo señala Don Francisco Clavijero "estaban destinadas a suministrar víveres al ejercito en tiempo de guerra las cuales se llamaban Milchimalli o Cacalimilli, según la especie de víveres que daban".<sup>11</sup>

En este tipo de propiedad por la importancia de las guerras tanto lo aparceros, mayeques o macehuales tenían que participar o ayudar en tiempo de guerra en el cultivo de hortalizas para sufragar los gastos alimenticios que producían las conquistas.

IV. ALTEPETLALLI. Había tierras cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos del pueblo y Clavijero escribió que el Altepetlalli, "esto es, de los comunes de las ciudades, se dividían en tantas partes cuantos eran los barrios de aquella población y cada barrio poseía su parte con entera exclusión e independencia de los otros".<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> GONZALEZ de Cossío, Francisco. Historia de la Tenencia y Explotación del Campo desde la Epoca Precortesiana Hasta las leyes del 6 de Enero de 1915. México. 1957. Instituto Nacional del Estudio Histórico de la Revolución Mexicana, pagina 18.

<sup>11</sup> Loc. Cit. p. 18.

Se realiza una cooperación entre pueblos, pero más que nada era para mantener a los habitantes de las mismas comunidades, y además se ve claramente que la producción y el comercio tenían su base en la agricultura.

V. CALPULLI. El Calpulli - dice González de Cossío - como su génesis nominativa lo indica (Calli, cosa; Pulli, agrupación)," era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de ésta, siempre que perteneciera a un barrio o agrupación de casas, aunque muy al principio el requisito más que de residencia era de parentesco entre las gentes de un mismo barrio, y que en Tenochtitlan había veinte barrios o Calpullis; a cada barrio se le daba cierta cantidad de tierra para que la dividiera en parcelas o Calpullec (plural de Calpulli) y le diera una parcela a cada cabeza de familia de las que residían en ese barrio; las cabezas o parientes mayores de cada barrio (Chinancalli) eran los que distribuían los Calpullec".<sup>13</sup>

Por lo que vemos que el Calpulli fue una especie de pequeña propiedad que tenía una función social que cumplir, la propiedad de las tierras del Calpulli era Comunal y pertenecía al barrio o Calpulli era privado y lo gozaba quien lo estaba cultivando; por lo que no podía enajenarse pero sí dejarse en herencia.

Los requisitos para que una persona obtuviera un Calpulli y no fuera molestado en el goce del mismo, consistían en ser residente del barrio de que se tratara y continuar

---

<sup>12</sup> Ibidem. P. 207.

<sup>13</sup> GONZALEZ de Cossío, Francisco. Ob. Cit. página 7.

viviendo en él mientras se deseara seguir conservando el calpulli; pero además y esto era fundamental, la tierra debía cultivarse sin interrupción, pues si se dejaba de cultivar un ciclo agrícola, el jefe familia que detentara el Calpulli era llamado y amonestado por el jefe de barrio o Calputllalli y si el amonestado reincidía de tal manera que el Calpulli dejara de cultivarse durante dos ciclos agrícolas, el jefe de familia perdía el calpulli y éste se le asignaba a otra familia que quisiera cultivarlo; en caso de que hubiere conflicto y que se dudara de la equidad de la resolución del jefe de un barrio, éste llevaba el asunto al tribunal correspondiente para que se resolviera el caso.

Claramente se ve como a los originarios del pueblo azteca se les daba una parcela para el sostenimiento familiar y no producía ninguna renta o tributo, sino que la única condición era el cultivarlo.

Después de haber analizado la historia de la tenencia de la tierra en la época precolombina y especialmente en los Mayas, todos los actos realizados en cierta forma intervenía un Tlacuilo, ya que antes del descubrimiento de América, no existieron en realidad Notarios o Escribanos en el sentido que se puede entender en la actualidad, funcionarios públicos que dieron fe de los acontecimientos y de los actos jurídicos en nombre del Estado, de tal manera que todo lo asentado por ellos, se consideraba la verdad legal. Sin embargo había un funcionario, el Tlacuilo, que de alguna manera se parecía al escriba Egipcio, a los escribanos de Israel, a los Mnemones en Grecia, todos ellos personajes hábiles para escribir. Su práctica en la redacción y en la relación de hechos, y sus conocimientos legales los habilitaban para confeccionar documentos y

asesorar a los contratantes cuando se necesitaba concertar una operación, sin tener el carácter de funcionarios públicos, ni de fedatarios. Así el Tlacuilo, por la actividad que desempeñaba, es el antepasado del escribano, coincidía por su ocupación con los escribas de otras épocas.

El Tlacuilo, "era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble".<sup>14</sup>todo esto era a través de Códices donde imprimía los acontecimientos tanto sociales, políticos como agrarios, donde se delimitaban las tierras y territorios así como de su organización social, y el cambio y transformación de la vida azteca y los cuales se han conservado hasta nuestros días.

## B. EPOCA MEXICO COLONIAL

Cristóbal Colon descubrió América el 12 de octubre de 1492. Tomó posesión en nombre de los Reyes Católicos de las tierras descubiertas, como se los anuncia en la carta del 5 de marzo de 1493, creyendo que había llegado a las indias y a la provincia de Cartago (China).

Portugal, que al igual que España había emprendido la aventura del descubrimiento de nuevas tierras, incursionó por varias partes de Africa, y Asia y ocasionó con ello controversias con España sobre la propiedad de los territorios descubiertos.

El conflicto entre estos países se resolvió, por un lado, con la expedición de la Bula Inter Caetera del Papa Alejandro VI, Rodrigo de Buja, del 4 de mayo de 1493, quien dio la propiedad de las tierras descubiertas a la Corona Española; 100 leguas hacia el occidente a partir de las islas del Cabo Verde.

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

Finalmente el conflicto se resolvió con el tratado de Torresillas de junio de 1494, que nulificó los anteriores tratados y fijó nuevos límites por medio de una línea imaginaria: a

---

<sup>14</sup> PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial, Editorial Porrúa, Sexta Edición, México, 1993, P.10.

trecientas setenta leguas a partir de las Islas del Cabo Verde hacia el Occidente de acuerdo con la propuesta hecha por él cosmógrafo y cartógrafo de la Corte de Portugal, Duarte Pacheco.

El 18 de Junio y 9 de agosto de 1513, Don Fernando V, dictó en Valladolid la "Ley para la distribución y arreglo de la propiedad" que rigió a los Españoles en los siguientes términos, y como lo señala la Jurista Chávez Padrón, que son claves para explicarnos la estructura territorial y agrícola de la época colonial: "porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las Indias, y puedan vivir con la comodidad, y conveniencia, que deseamos: Es nuestra voluntad, que se puedan repartir y repartan casa, solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares, que por el Gobernador de la nueva población les fueren señalados, haciendo distinción entre escuderos y peones y los que fueren de menor grado y merecimiento, y los aumenten o mejoren, atenten la calidad de sus servicios, para que cuiden de la labranza y crianza: y habiendo hecho con ellas su morada y labor, residiendo en aquellos pueblos cuatro años, les concedemos la facultad para que de ahí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a su voluntad libremente, como cosa propia; y asimismo conforme su calidad; el Gobernador, o quien tuviere nuestra facultad, les encomiende los indios en el repartimiento que hiciere, para que gocen de sus aprovechamientos y demoras, en conformidad de las tasas y de l que esta ordenado"<sup>15</sup>, (cita Chàvez Padrón la Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias, mandadas imprimir y publicar por

el Rey Carlos II en el año MDCCLXXXI, Madrid, Cuarta Impresión. Tomo segundo, libro IV, Ley I, pagina 34.).

Dándoles a los Españoles la facultad para que de ahí en adelante los puedan vender y hacer de ellos de su voluntad libremente, como cosa suya propia constituyéndose así la propiedad privada en la Nueva España y creándose así varios tipos de propiedad como son:

### PROPIEDAD DE TIPO INDIVIDUAL

A). Mercedes a los Conquistadores y Colonizadores. Se les concedieron tierras mercedadas o de merced, para sembrar. "Estas mercedes se daban al principio en calidad de las provisionales, mientras el titular cumplía con los requisitos para consolidar la propiedad, de residencia y de labranza",<sup>16</sup> y una vez cumplidas estas condiciones, y haciendo un resumen, se debían confirmar mediante el siguiente trámite:

" I. De acuerdo con las órdenes de Don Carlos del 27 de febrero de 1531, de Felipe III del 14 de diciembre de 1615 y del 17 de junio de 1617, las confirmaciones debían hacerse ante el Rey.

---

<sup>15</sup> Loc. Cit. p.165.

<sup>16</sup> DIAZ del Castillo, Bernal. *Leyes de la Nueva España*. Editorial Buenos Aires, primera edición, pagina 502 a 506.



II. Debido a que la confirmación ante el Rey tenía los inconvenientes de la distancia, lo costoso y lo dilatado, a partir de la Real Instrucción del 15 de octubre de 1754, bastó que el reparto fuese confirmado por el Virrey.

III. La Real cédula del 23 de marzo de 1798, modificó nuevamente el sistema y la confirmación se tramitó ante la Junta Superior de Hacienda”<sup>17</sup>.

Y al finalizar el procedimiento antes citado lo que se otorgaba era el título de propiedad que era otorgado por el Rey o Virrey a través del escribano real, el cual lo redactaba y lo entregaba al futuro propietario.

B) Caballerías. La caballería era una medida de tierra que se le daba en merced a un soldado de caballería y cuya medida fijaron en un principio las multitudes órdenes del 18 de junio y 9 de agosto de 1513. Para Mendieta y Nuñez la caballería media “en un paralelogramo de 609,408 varas o sea 42.79-53 hectáreas”<sup>18</sup>, y para González de Cossío “tiene una extensión aproximada de trescientas hectáreas”<sup>19</sup>.

C). Peonía. La peonía era una medida de tierra que se le daba en merced a un soldado de infantería. Sus medidas también se fijaron por las órdenes del 18 de junio y 9

---

<sup>17</sup> DÍAZ Del Castillo, Bernal. Ob. Cit. pag. 506.

<sup>18</sup> Loc. Cit. pag. 37.

<sup>19</sup> Loc. Cit. pag. 93.

de agosto de 1513. González de Cossío dice que su totalidad abarcaba algo menos de 50 hectáreas y para Mendieta y Nuñez, aproximadamente 8.55-70 hectáreas.

D) **Suertes**. La suerte era un solar para labranza que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación, o en simple merced y que tenía una superficie de 10.69-88 hectáreas.

E) **Compraventa**. Lógico es que muchas de las tierras de la Nueva España, pertenecientes al Tesoro Real, pasaran a manos de los particulares a través de la simple compraventa.

F) **Confirmación**. Era este un procedimiento mediante el cual el Rey confirmaba la tenencia de tierras a favor de alguien que, o carecía de títulos sobre ellas, o le habían sido tituladas en forma indebida.

G) **Prescripción**. La prescripción positiva de las tierras a favor de alguien, normalmente se hacía sobre tierras realengas y él termino variaba de acuerdo con la buena o mala fe del poseedor. La Ley del 15 de octubre de 1754 de Fernando IV dispuso que para acogerse a la composición bastaba “la justificación que hicieren de aquella antigua posesión como título de justa prescripción”.

Otra Institución mediante la cual algunos terratenientes se hicieron tierras realengas o de otros particulares, fue la Composición. Y que es como lo escribe la Jurista Chávez Padrón que “Al beneficio de la Composición podían allegarse los poseedores que *tuvieren diez años de serlo* y así lo acreditaran mediante testimonial, siempre que su solicitud no se derivara perjuicio para indios y que pagaran la suma moderada que se fijara como valor a la tierra. Las Composiciones fueron individuales o de tipo colectivo debiéndose admitir con prelación, las composiciones solicitadas por comunidades de indios”<sup>20</sup>.

En esta época la tenencia de la tierra como vemos para poder adquirirla se necesitaba de un procedimiento, por favores realizados a la corona o por el simple transcurso del tiempo los cuales se tenían que comprobar a través de testimoniales y que es indudable la intervención del escribano por ordenes reales en la entrega de documentos públicos que dieron fe de la posesión de la parcela.

Por último se encontraban las Capitulaciones. En éstas para que los españoles residieran en la Nueva España, se ordenó que se fundaran pueblos, a los cuales se les dieron tierras de uso individual y tierras de uso colectivo. Las capitulaciones se le asignaba a una persona que se comprometía a colonizar un pueblo y en pago se le daba determinada cantidad de tierras.

## TIERRAS DE TIPO COLECTIVO

---

<sup>20</sup> Loc. Cit. pag. 172.

A) **Fundo Legal**. Era el terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores. En la cédula del 26 de mayo de 1567, el Virrey Marques de Falces Conde de Santiesteban, señaló que para el fundo legal debían medirse quinientas varas de terreno hacia los cuatro vientos; la real cédula del 4 de junio de 1687 aumenta a seiscientas varas la medida, para que los indios vivieran y sembraran sin limitación, ni escasez e incluso aumentando tal cantidad si la vecindad fuere mas que ordinaria. Las protestas de los Españoles hicieron que la anterior cédula se modificara el 22 de julio de 1765 en que se dispuso que las seiscientas varas se contaran desde el centro de los pueblos, desde la iglesia en el centro del pueblo, que en la actualidad son 1,005 metros 6 centímetros.

B) **Ejido y Dehesa**. La Jurista Chávez Padrón establece que “El ejido español era un solar situado a la salida del pueblo, que no se labra, ni planta, destinado al solar de la comunidad y se conoció desde hace muchos siglos. Se creó con carácter comunal e inalienable por lo que fue desapareciendo la dehesa, termino español y el ejido se convirtió de lugar para solar y divertimento, en lugar donde pastaran los ganados”<sup>21</sup>.

C). **Propio**. El propio también era inajenable se cultivaba colectivamente en la Nueva España y en España el ayuntamiento lo daba en censo o en arrendamiento.

---

<sup>21</sup> Loc. Cit. pag. 173.

D) Tierras de Común Repartimiento. Las tierras de común repartimiento también se conocieron con el nombre de parcialidades o tierras de comunidad. Eran tierras comunales, pero de disfrute individual que se sorteaban entre los habitantes de un pueblo, a fin de que las cultivaran y el ayuntamiento era su autoridad.

E) Montes, Pastos y Aguas. Los españoles como Indígenas debían disfrutar en común los montes, los pastos y las aguas, se estableció con la ley V, título VIII, libro IV, dictada y reiterada el 15 de abril y 18 de octubre de 1546, por el Emperador Don Carlos disponía “que nos hemos ordenado que los pastos, montes y aguas sean comunes en las indias...mandamos que el uso de todos los pastos, montes y aguas de las provincias de las indias, sea común a todos los vecinos de ellos”.

La tenencia colectiva se empieza a bosquejar claramente con los tipos de tierra que se les dotaban a los habitantes de un poblado y se empieza a conocer lo que hoy entendemos como propiedad comunal y ejidal.

Estas fueron las propiedades en la época Colonial, ahora bien cambiando un poco de contraste la función notarial ya empezaba a dar señales de su entrada al Nuevo Mundo, ya que la Función Fedataria se ejerció en un principio, como en los demás Virreinos, con escribanos peninsulares y después paulatinamente, fueron sustituidos por criollos nacidos en las tierras conquistadas. Una de las formas de ingreso a la escribanía, fue por medio de la compra del oficio.

Los monarcas Españoles, para resolver sus apuros pecuniarios al encontrar sus arcas en estado precario, vendían los derechos para ocupar empleos o funciones públicas. Las Leyes de Indias, declararon vendibles y renunciables, susceptibles de propiedad privada, loa oficios de escribanías, alférez mayores, depositarios generales, receptores de penas de cámaras, alguaciles mayores, regidores, talladores, ensayadores y guardas, correo mayor, procuradores y receptores de audiencias.

De acuerdo con las Partidas, Novísima Recopilación y Leyes de Indias, además de haber comprado el oficio los requisitos para ser escribano eran: Ser mayor de veinticinco años, lego, de buena fama, leal, cristiano, reservado, de buen entendimiento, conocedor del escribir y vecino del lugar.

Los escribanos tenían que hacer sus escrituras en papel sellado, con letra clara y en castellano, sin abreviaturas, ni guarismos y actuar personalmente. Una vez redactadas, tenían la obligación de leerlas íntegramente, dando fe del conocimiento y la firma de los otorgantes, con su firma y signo.

La escribanía era una actividad privada, realizada por un particular que tenía características públicas, tales como un nombramiento especial y el uso del signo otorgado por el Rey, valor probatorio pleno de los instrumentos autorizados por el escribano y sobre todo, la prestación de un servicio público. El escribano era retribuido por sus clientes de acuerdo con un arancel de aplicación obligatoria. El Rey señalaba el signo que debía usar cada escribano. Sí un instrumento público tenía la firma del

escribano pero no así el signo, el documento no tenía valor probatorio alguno, pues le faltaba la autoridad del Estado que éste representaba.

La actividad del escribano fue muy importante durante la colonia, pues no obstante la falta de estabilidad política y el cambio de funcionarios (alcaldes, regidores, etc.), el escribano fue permanente y daba seguridad y continuidad en los negocios, en la recaudación fiscal y en la repartición de tierras donde hacían constar dichos actos, asentándolos en sus actas respectivas.

En cuanto a la forma de recopilar las actas de los escribanos de aquella época como señala Don Pérez Fernández que “según Millares Carlo y J. I: Mantecón”<sup>22</sup>, en los siglos XVI y XVII, los protocolos se componían de “cuadernos sueltos” que posteriormente cosidos, eran encuadernados por los escribanos.

La distinción entre los diferentes tipos de escribanos siempre fue confusa debido a la diversidad de leyes, decretos, cédulas y demás disposiciones que hubo durante la Colonia; sin embargo los escribanos que existieron fueron los siguientes:

**Las Siete Partidas.** Señalaba dos tipos de escribanos: los llamados de la Corte del Rey, que se encargaban de escribir y sellar las cartas y privilegios reales; y los escribanos públicos, que autorizaban las actas y contratos celebrados por particulares y hacían constar las diligencias judiciales promovidas ante el juez.

Las Leyes de Indias, determinaban tres categorías de escribanos: públicos, reales y de numero.

Según Lujan<sup>23</sup> “escribano real era quien tenía el “fiat” o autorización real para desempeñar el cargo en cualquier lugar de los dominios del Rey de España. Se llamaban numerarios por estar dentro del número de escribanos señalados para determinado lugar, cuando había numerus clausus”.

El termino escribano público, se entendía en dos sentidos: Uno se refería a su función pública y el otro a su cargo, por ejemplo: escribano público en los juzgados de provincia, escribano público y mayor de visitas, escribano público y de visitas, escribano público de real hacienda y registro y escribano público de cabildo.

Al lado existían otros funcionarios que eran fedatarios única y exclusivamente en el desempeño de funciones específicas, por ejemplo: Escribano de cámara del Consejo Real de las Indias, de la casa de contratación de Sevilla, Mayor de Armada de Naos, de Gobernación, del Cabildo, de Ayuntamiento o del Consejo, de Minas y Registros, de visitas, de Bienes de Difuntos, de los juzgados, de entradas de las Cárceles, de los Consulados de Comercio y de la Santa Hermandad.

---

<sup>22</sup> PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo, Ob. Cit. pag. 12

<sup>23</sup> LUJAN Muñoz, Jorge. Los Escribanos de las Indias Occidentales. Instituto Guatemalteco de Derecho notarial, Guatemala. 1977, pagina 19.



Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas y Real Colegio de Escribanos de México. En su obra Don Pérez Fernández señala que “En el siglo XVI, año 1573, apenas terminada la conquista, con sede en el Convento Grande de Nuestro Padre San Agustín de la ciudad de México, bajo el nombre de Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas, en ejercicio de la licencia del entonces Arzobispo de México, Pedro Moya de Contreras. La denominación de la cofradía, se debe a que los evangelistas dieron constancia de la vida y doctrina de Jesús, en el Nuevo Testamento”<sup>24</sup>. Posteriormente en su libro dice Don Pérez Fernández del Castillo que “su finalidad consistía en auxiliar moral y económicamente a sus cofrades en forma de una incipiente mutualidad”<sup>25</sup>.

La importancia del escribano va aunada a los cambios de la sociedad. En esa época, con los acontecimientos que sufría el Nuevo Mundo tanto sociales, culturales, políticos y territoriales, los escribanos daban fe de lo que estaba pasando a su alrededor y dejando constancia de su entorno.

---

<sup>24</sup> Loc. Cit. pag. 20.

<sup>25</sup> Loc. Cit. pag. 21.

### C. EPOCA MEXICO INDEPENDIENTE.

En esta época, en los primeros años del México Independiente, la propiedad también se dividió en Latifundista, Eclesiástica e indígena.

Los Latifundios formados durante el coloniaje Español, a manos de los conquistadores y sus descendientes, continuaron subsistiendo en el México Independiente y una injusta distribución de las tierras, desvió la solución del problema hacia la colonización de terrenos baldíos; y que entre las diferentes clases sociales se alzaron para defender sus intereses y no permitir el fraccionamiento de sus bienes rústicos.

La propiedad Eclesiástica continuó creciendo al igual que el latifundismo y como lógica consecuencia, mientras más acresentaba el clero sus bienes, más empeoraba la economía nacional.

En cuanto a la Propiedad Particular Indígena, las tierras de comunidades indígenas eran ya pues, las únicas que el indígena y el mexicano mestizo detentaban, y que por el crecimiento de la población ya eran insuficientes.

Con esto nos hace llegar a la conclusión de que el problema agrario fue una de las causas fundamentales que orillaron a nuestros antepasados a promulgar y luchar por la Independencia y que Hidalgo y Morelos hayan sido los precursores de la Reforma Agraria.

La anterior afirmación se prueba teniendo en consideración hechos evidentes como: la carta de Abad y Querpo con certera visión de la realidad social que vivía la Nueva España a fines del siglo XVIII, insta a los Reyes de España para que introduzcan determinadas reformas sociales que procuren el bienestar de los indígenas y de las castas como: Abolición general de tributos respecto a indios y castas, la abolición de la infamia que afecta a los indios y a las castas, expedición de una ley agraria semejante a la de Asturias y Galicia entre otras.

Como lo estableció Don Abad y Querpo previó a la revolución de Independencia propuso las soluciones que estimó adecuadas para una sociedad que se encontraba dividida en 450,000 españoles, 1,350,000 indios y 2,700,000 castas, este fue desoído y poco tiempo después de sus instancias estallo la Independencia.

Como lo señala Mendieta y Nuñez "Los dos héroes más destacados de la Independencia, Don Miguel Hidalgo y Costilla y Don José María Morelos y Pavón son los auténticos precursores de la Reforma Agraria Mexicana"<sup>26</sup>. El cura Hidalgo decretó la devolución de las tierras comunales a los pueblos de indios, la abolición de la esclavitud y de los tributos que pesaban sobre los indios y castas. Sin embargo el mérito histórico más sobresaliente de los ilustres caudillos es él haber iniciado la Revolución de la Independencia.

El 17 de noviembre de 1810 expide su histórica orden de Aguacatillo, prohibiendo la esclavitud, las diferencias sociales entre indios, mulatos y castas, que para lo sucesivo se llamaría exclusivamente Americanos, así como la entrega directa de las rentas que produzcan, suprimiendo las cajas de comunidad.

El 14 de septiembre de 1813 instaba en Chilpancingo, Guerrero, el primer Congreso Mexicano, que reafirmaba la Soberanía del pueblo Mexicano sobre su territorio en declaración formulada el 16 de noviembre del propio año. En su famoso documento: “Medidas políticas que deben tomar los Jefes de los Ejércitos americanos para lograr sus fines por medios llanos y seguros, evitando la efusión de sangre de una y otras partes”, postula el reparto de la riqueza, procurando “que nadie enriquece y todos queden socorridos”.<sup>27</sup>

En la Constitución de Apatzingán de 22 de octubre de 1814 nos encontramos el antecedente directo del párrafo segundo del Artículo 27 de la Constitución Mexicana vigente, en su artículo 26 que establece: “Nadie puede ser privado de su propiedad sino cuando lo exija la necesidad pública y en ese caso tiene derecho a la justa indemnización”.

---

<sup>26</sup> Loc. Cit. pag. 82

<sup>27</sup> SILVA Herzog, Jesús. El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria. Editorial Fondo de Cultura Económica, México, 1959, página 79.

Durante el periodo de 1810 a 1821 tanto Insurgentes como Realistas emitieron diversas disposiciones tendientes a mejorar la condición indígena y las castas, mediante el reparto de tierras y el fenómeno de la agricultura.

La mayoría del Congreso Constituyente integradas por republicanos, se opusieron al golpe de audacia de Iturbide que lo proclama emperador, por lo que éste ordena su desolación y manda a presidio a muchos de los diputados, siendo proclamado emperador con el nombre de Agustín I. El 21 de julio de 1822.

El 6 de diciembre de 1822, se proclama el Plan de Veracruz por Don Guadalupe Victoria y Santa Anna, se lanzan contra Iturbide con el Plan de Casa-Mata. En el Sur Vicente Guerrero y Nicolás Bravo, secundan las rebeliones contra el Imperio Iturbidista. El 19 de marzo de 1823 se convoca al Congreso Constituyente ante el cual Abdica Agustín de Iturbide. Es expulsado del país y fusilado en el estado de Tamaulipas el 19 de Julio de 1824 al intentar su retorno. El congreso instituye el Poder Ejecutivo Colegiado, siendo sus primeros integrantes Vicente Guerrero, Guadalupe Victoria, Nicolás Bravo y el General Negrete. El 3 de febrero de 1824 se firma el Acta Federal que adopta el sistema federalista y el 4 de octubre del propio año se expide la primera Constitución.

Entre las disposiciones Legislativas más relevantes en este periodo – según Martha Chávez Padrón- “vamos a considerar el decreto del 14 de octubre de 1823 que “promovió la colonización de Terrenos Baldíos del centro del Hitsmo y la barra de

Coatzacoalcos”<sup>28</sup>; La primera Ley General de colonización del 18 de agosto de 1824, que consta de 16 Artículos, donde se establece las garantías a colonos extranjeros, derechos preferenciales a los ciudadanos mexicanos en materia de colonización etc.; la Ley del 6 de abril de 1830, “donde el Gobierno queda facultado para nombrar comisionados que visiten las colonias fronterizas a fin de comprobar que se ajusten a la Ley, pudiendo el Ejecutivo Federal formar terrenos que consideran propios para fortificaciones, arsenales o colonias de presidiarios que se ocupen de la construcción de las obras de defensa, fortificaciones y caminos etc.; la Ley General del 16 de febrero de 1854 donde el Ministerio de Fomento, Colonización, Industria y Comercio publica la Ley en materia de Colonización, quedando facultado el Ministerio para nombrar agentes en Europa que promuevan y dirijan la inmigración hacia la República Mexicana”.<sup>29</sup>

Todo esto se hacia a través de una comisión especializada y creada para ver quienes eran capaces legalmente para disfrutar de los terrenos que otorgaba el Gobierno y conforme al procedimiento legal correspondiente al finalizar este, el escribano otorgaba el documento que amparaba la propiedad, o sea, el título de propiedad.

Momentos esenciales para el pueblo mexicano son las que corresponden al periodo de reformas, en donde se dictan Leyes trascendentales: La de Desamortización y la de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos.

---

<sup>28</sup> Loc.. Cit. pag. 180.

<sup>29</sup> Ibidem. pag. 182.

La Ley de Desamortización de Bienes de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas del 25 de junio de 1856, que “combate el monopolio eclesiástico sobre la propiedad rústica; por lo que con el apoyo del Plan de Ayutla, reformado en Acapulco, se expide la Ley de desamortización, donde establecía que las fincas rústicas y urbanas que tienen o administren las corporaciones civiles o eclesiásticas se adjudiquen en propiedad a los arrendatarios, los cuales pagaran un porcentaje del 6% anual<sup>130</sup>, esto es, que todo lo que no estaba produciendo en las tierras se diera en arrendamiento, para mejorar la economía del pueblo y por otro sanear las finanzas públicas, pero desgraciadamente está ley solo beneficio a algunos extranjeros y por ir en contra de los intereses de la iglesia.

El procedimiento a seguir era que el arrendatario debería promover la adjudicación de las fincas rústicas y urbanas en su favor dentro del termino de tres meses y si este no lo hacían valer , entonces un denunciante podía realizar ante el juez de primera instancia o autoridad política en caso de rebeldía y todas las enajenaciones, ya sea por enajenación o por remate se hacían constar en escritura pública con la intervención del fedatario o escribano.

En este lapso se expidió la Constitución Política del 5 de febrero de 1857, en la que disponía en su artículo 27 “ La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización”. Se dio con ello el concepto de propiedad.

---

<sup>130</sup> FABILA, Manuel. Cinco Siglos de Legislación agraria en México. Editorial Porrúa, México, 1943, pagina 83.

La Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos del 12 de julio de 1859 expedido por el Benemérito de las Américas Don Benito Juárez, en Veracruz, siendo Presidente de la República, - como lo cita el Jurista Lemus Carrillo en su obra - se manejaron las siguientes ideas: “ Que el principal motivo de la guerra de Tres Años, promovida y sostenida por el clero, es el sustraerse a la autoridad civil; esto es que la iglesia a tratado de conservar sus tierras y dominios por lo que esta ley en su artículo 1 establece que: “Entran al dominio de la nación todos los bienes que el clero secular y regular ha estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistan, el nombre y aplicación que hayan tenido”. Decreto la absoluta separación e independencia entre los negocios del Estado y los puramente Eclesiásticos, y el cierre de todas las ordenes religiosas y si se violan estas leyes serán expulsados de la República o se les consignará con la autoridad judicial”<sup>31</sup>.

Sigue señalando Don Lemus Carrillo que con posterioridad a ésta se desprenden mas leyes y decretos entre los que destacan: “La Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 20 de julio de 1863, en donde se define a los terrenos baldíos, la *venta de los mismos y adjudicación de los terrenos debiéndose hacer ante el Juez de Distrito correspondiente*; los cuales podían denunciar hasta 2,500 hectáreas y, además, que cumplieran con el requisito que dicha propiedad careciera de título o escritura que lo amparaba lo cual llevaba un procedimiento ante un juzgador y que al final lo que sentenciaba era la adjudicación del terreno a través del título que otorgaba el escribano.



El decreto del 31 de mayo de 1875, expedida por Don Sebastián Lerdo de Tejada, en ese momento Presidente de México, en donde establece una política colonizadora a través de contratos con empresas particulares; la ley sobre Colonización y Compañías Deslindadoras del 15 de diciembre de 1883, expedida por don Manuel González, Presidente en ese periodo y señala que se habilitan terrenos baldíos, para colonizar mediante deslinde, medición, avalúo y fraccionamiento en lotes no mayores de dos mil quinientas hectáreas, los cuales serán cedidos a título honoroso y gratuito, esto solo lo obtenían inmigrantes extranjeros; La Ley de Baldíos del 26 de marzo de 1894, en la cual el Porfirismo con la “Ley de Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos”, en la que se autorizó la ocupación de terrenos baldíos, demasías y excedentes en cualquier parte del territorio nacional. Sin limitación de extensión, y dando entrada al capital extranjero”<sup>32</sup>.

Todo esto se hacía a través de un procedimiento ante un juez de distrito y que seguía un juicio correspondiente siempre y cuando antes se hiciera un estudio que lo llevaba a cabo una comisión especializada que acudía al lugar y entrevistaba al posible enajenante y autorizaba el curso del juicio y que al final terminaba con la expedición de la escritura o título de propiedad expedido por un notario autorizado por el gobierno.

Como establece Lemus García que “Todas las leyes fueron mal encausadas por un latifundismo económico y política colo. adora que culminaron con el establecimiento

---

<sup>31</sup> LEMUS García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano, México, 1991, séptima edición, editorial Porrúa, pagina 173.

<sup>32</sup> LEMUS García, Raúl. Ob. Cit. pag. 179.

de las odiosas compañías Deslindadoras y colonizadoras, ya que estas con el propósito de colonizar recorrieron todo el territorio mexicano, sin reconocer ni respetar los derechos de propietarios y poseedores de tierras, siendo sus víctimas las comunidades indígenas las cuales carecían de titulación que les era exigida, y que dio como resultado inmediato el más alto índice de concentración territorial, dándole perfiles monstruosos al latifundismo extranjero el cual halló y combatió la Revolución Mexicana”<sup>33</sup>.

Por otra parte el Derecho Notarial en este caso los Escribanos de la época, van aparejados con la historia del agrarismo en México, con sus diferentes cambios sufridos como son los siguientes.

El 9 de octubre de 1812, las Cortes expidieron el “Decreto Sobre Arreglo de Tribunales y sus Atribuciones”, y concedió a las Audiencias algunas facultades en materia de exámenes y arancel para escribanos.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano. A partir de la independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Según señala Don Pérez Fernández que “Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación notarial fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones notariales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional. Por lo que continuó la costumbre colonial de los oficios “públicos vendibles y Renunciables”, entre

---

<sup>33</sup> Ibidem. pag. 180.

los cuales se encontraba la escribanía”<sup>34</sup>. Era esta forma como ya lo habíamos mencionado, una manera de proporcionar impuestos y derechos al Erario.

Durante este periodo también se expidieron varios decretos y leyes de índole notarial y fue en 1870 cuando se expidió el “Reglamento del colegio nacional de escribanos”, prevista su fundación en la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, promulgada por Benito Juárez en 1867. Y dentro de está cabe mencionar que afiliaba a todos los notarios de la República Mexicana y continuó con la colegiación obligatoria.

Como establece Pérez Fernández del Castillo en su curso de Derecho Notarial que las características de esta época fueron las siguientes: “Se sustituyó el nombre de escribano por el de notario; el acceso al notariado dejó de ser la compra de la escribanía establecida por el sistema de oficios vendibles y renunciables por el examen de los aspirantes; la fe que tenía el escribano se divide: por un lado en la de los escribanos de Diligencias, quienes se convierten en Secretarios de Juzgados Civil o Penal. Con la creación del Registro Público de la Propiedad regulado por el código Civil de 1870, los escribanos públicos de los Oficios de Hipotecas se convierten en registradores; y por último la fe pública que desempeñaban en asuntos o actos celebrados solo era entre particulares”<sup>35</sup>.

Pero observamos que en esta época tuvo un auge singular la fe del notario, ya que en este periodo se empezaron a tramitar titulaciones de particulares como de comunidades

---

<sup>34</sup> Loc. Cit., pagina 22.

<sup>35</sup> Ibidem. pag. 23.

indígenas, para tener seguridad jurídica ante la gran cantidad de conflictos suscitados por la expedición de leyes que beneficiaban a los latifundistas y extranjeros.

#### D. EPOCA MEXICO ACTUAL.

Después de terminada la Independencia y con los cambios que se fueron dando y los diferentes gobiernos que le sucedieron, las cosas en el país no mejoraron por el contrario la acumulación de tierras entre los latifundistas se acrecentó y con la subida al poder de Porfirio Díaz que se perpetuó en el poder por más de treinta años, se dio un régimen de injusticia.

Por lo que a principios del siglo XX se acrecentó el descontento general del país y en 1906, se organiza el partido Liberal por los Hermanos Flores Magón, Juan Sarabia, Librado Rivera, Rosalío Bustamante y Manuel Sarabia, que el primero de julio lanza un manifiesto a la Nación en el que otros puntos establece: que los dueños de las tierras deben hacerlas producir. Y fue hasta 1910 cuando se realiza el Plan de San Luis Potosí en donde se declaran nulas las elecciones de Presidente y Vicepresidente para desconocer a Porfirio Díaz y Corral y que la ciudadanía tome las armas en contra de la dictadura.

Posteriormente vinieron caudillos para alentar la Revolución, y en 1911 fue publicado el Plan de Ayala por el Zapatismo y en este Plan se establece que se restituyan las tierras, montes y aguas a los pueblos e individuos, usurpadas por los hacendados, científicos y caciques al amparo de la justicia venal. Así también en su artículo Séptimo expresa que la expropiación y el fraccionamiento de los latifundios con objeto de dotar a los campesinos de fundo legal y ejidos.

El Plan de Guadalupe, bandera de la Revolución Constitucionalista, es expedida en la Hacienda de Guadalupe, Coahuila, el 26 de marzo de 1913, en donde se desconoce el Gobierno usurpador de Victoriano Huerta y a los demás poderes.

Se nombra Primer Jefe del Ejercito Constitucionalista al C. Venustiano Carranza, donde no alude a problemas agrarios, es un plan exclusivamente político, ya que no toco el problema agrario.

En Veracruz el 12 de diciembre de 1914, el Ciudadano Don Venustiano Carranza, expide un importante decreto que declara subsistente y adiciona al plan de Guadalupe; señala Don Raúl Lemus que es “En donde se le da importancia a los problemas sociales, como la expedición de Leyes Agrarias que favorezcan la formación de la Pequeña Propiedad, disolviendo los latifundios y restituyendo a los pueblos de las tierras de que fueron injustamente privados”.<sup>36</sup>

La Ley del 6 de enero de 1915, justifica el movimiento Revolucionario, en donde se realiza la justicia social distributiva mediante la restitución y dotación de tierras a los pueblos, aniquilando el latifundismo como sistema de explotación y servidumbre del campesinado. El ilustre Abogado Luis Cabrera redactó y expreso en esta Ley que: “declara nulas las enajenaciones, composiciones, concesiones, apeos y deslindes si ilegalmente se afectaron terrenos comunales de los pueblos; restablece la restitución y

dotación como procedimientos idóneos para entregar las tierras a los pueblos, crean la Comisión Nacional Agraria, las comisiones locales agrarias y señala como autoridades agrarias al Presidente de la República y a los Gobernadores”.<sup>37</sup>

Y fue en la Ciudad de León Guanajuato el 24 de mayo de 1915, donde el General Francisco Villa expide la Ley General Agraria en 20 artículos en donde se establece: La Utilidad Pública a través de la expropiación, cuando sean necesarias para la fundación de pueblos y que los puedan adquirir mediante un porcentaje que se entregara a la Federación para integrar un fondo destinado a establecer el Sistema de Crédito Agrícola en el país.

El 25 de octubre de 1915 se promulga la “Ley Agraria” donde se establecen normas en beneficio de las comunidades agrarias, de los pueblos y de la restitución de tierras en todo el país, así como él poseerlas y cultivarlas y cuyos productos le permitan cubrir sus necesidades familiares, y la creación de un “Banco Agrícola Mexicano”.

Y no fue que hasta el año de 1917 se reúnen los Constituyentes e integran la Gran Carta Magna, y a su vez crean el Artículo 27 Constitucional, en donde el Congreso Constituyente se declara en sesión permanente desde el 29 de enero de 1917 y concluye, trabajando día y noche hasta el 31 de enero del propio año; en donde se tomaron

---

<sup>36</sup> Loc. Cit. Pag. 190.

<sup>37</sup> Ibidem. Pag. 192.

párrafos de todas partes y al final estructurando un nuevo artículo y donde se conjuntan todos los principios rectores de la Reforma Agraria.

Con esto se dio entrada a varias leyes y decretos por el perfeccionamiento de disposiciones tendientes a mejorar la detentación de las tierras y no fue que hasta el año de 1942 donde se expide la Ley Federal de la Reforma Agraria, y en la que se logro nuevas dimensiones que conllevan mejores niveles de vida para el sector campesino, y como lo establece Don Lemus Carrillo “aseguran estabilidad, paz social y un ritmo de progreso sostenido en los campos de México”.<sup>38</sup>

Como ya lo hemos mencionado los cambios dentro del área notarial van de la mano con los cambios en el Derecho Agrario; ya que en el presente siglo ha estado vigente la Ley del 19 de diciembre de 1901, en la que se crea el Archivo General de Notarías, en la que se instituye a los notarios adscritos y se le da al notario la categoría de Funcionario Público, y fue abrogada por la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales del 20 de enero de 1932.

Don Pérez Fernández del Castillo hace mención en la evolución de la Ley y que son: Excluyó a los testigos de la actuación notarial. Por disposición del Código Civil; Estableció el examen de aspirante a notario, con un jurado integrado por tres notarios y

---

<sup>38</sup> *Ibidem*. Pag. 192



dos representantes del Departamento del Distrito Federal; Dio al Consejo de Notarios, el carácter de órgano consultivo del Departamento del Distrito Federal.<sup>39</sup>

El 31 de diciembre de 1945 entró en vigor una nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal. Esta ley establece el examen de oposición como medio de acceso al notariado y cada Estado tiene su propia Ley, las cuales han tenido sus cambios al paso de los años y en la actualidad se prevé que los notarios tengan mas facultades para poder actuar en cualquier acto. Así también la Ley Agraria en varios de sus apartados establece la comparecencia del notario y que va a ser campo de estudio del presente trabajo.

---

<sup>39</sup> Loc. Cit. P.36

## CAPITULO II

### FORMA Y FORMALISMOS DE LOS ACTOS JURIDICOS

#### A. LA FORMA EN LOS ACTOS JURIDICOS

En el ámbito de existencia y validez de los contratos es importante precisar que es la forma en los actos jurídicos, ya que es necesario su estudio en esta investigación para poder ver que requisitos se necesitan para dar formalidad a los actos jurídicos en general, como parte de estudio del presente capítulo, ya que más adelante se tratará la importancia que juega el notario en los actos jurídicos y en especial en la intervención en actos agrarios.

En los actos jurídicos y en los contratos, la palabra “forma” tiene varias definiciones por lo que se analizará que se entiende por “forma” en sentido jurídico.

Al respecto nos referimos a una definición materialista y que es la que menciona Pérez Fernández al citar a Aristóteles, señalando que “El ser, en tanto ser material, consta de dos elementos: materia y forma. La primera consiste de lo que esta hecho una cosa, aquello de que consta o se compone algo: la materia. La segunda, o sea la “forma”, es una noción que procede del campo de la geometría y significa la figura en el sentido corriente de la palabra, el contorno o perfil”.<sup>40</sup>

Esta definición es el principio de lo que se entiende por “forma”, pero jurídicamente los actos contienen dos elementos: “La materia es el objeto de la voluntad interna del sujeto; la forma, su expresión, su manifestación por medio de signos verbales, escritos o por la realización u omisión de cualquier conducta”.<sup>41</sup> Destaca aquí el elemento de existencia de la voluntad y, el acto jurídico es la manifestación de la voluntad expresa que se realiza con el objeto de producir determinadas consecuencias de derecho, ya que como informa Rojina Villegas “En todo acto jurídico nos encontramos una manifestación de voluntad, es decir, la exteriorización de un propósito que puede efectuarse por una declaración de voluntad, o bien, por actos que revelan en la persona la intención de llevar a cabo acciones que el derecho reconoce y a las cuales imputa determinadas consecuencias”.<sup>42</sup>

Pero remontémonos a la antigüedad, ya que la forma por razones sacramentales los pueblos primitivos no entendían quedar comprometidos si no acompañaban de ciertos ritos, sus expresiones volitivas, ya que se trataban de formas verdaderamente solemnes, pues, si la voluntad no se vaciaba en la horma del ritual necesario, el acto no existía. Por lo que el simple acuerdo de voluntades no bastaba, era necesario la solemnidad para llamar así la atención de las partes sobre la importancia del acto. De tal manera, la estipulación romana requería de la pronunciación de la fórmula sacramental “SPONDES

---

<sup>40</sup> PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Ob. Cit. pag. 59.

<sup>41</sup> Ibidem. Pag.59.

<sup>42</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Volumen I. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México. 1992. Pag. 99.

SPONDEO” que significaba que tenían que vaciar una oración o palabras sacramentales donde hacían suya la cosa.

En la actualidad señala el Jurista Bejarano Sánchez, "La forma sigue siendo un forzoso requisito externo de los actos jurídicos, ya que es necesario crear un medio de prueba del acto para evitar simulaciones, suposiciones y fraudes, pues, ante la complejidad de la vida moderna, el hecho de atenerse a la memoria y a palabras que no quedaran plasmadas o registradas de manera segura sería una fuente inagotable de litigios y controversias".<sup>43</sup>

De lo anterior se concluye que la forma es un requisito de validez de los contratos. Es aplicable a ellos la célebre frase del Jurista Von Ihering citado por Bejarano Sánchez de que "La forma es, para los actos jurídicos, lo que la acuñación para lo moneda".<sup>44</sup>

Como se ha visto la evolución de los formalismos en un principio eran fundamentalmente religiosos. Se hacían a través del sacerdote que intervenía como elemento mágico en toda contratación. Posteriormente, en el Derecho Romano, adquieren un matiz de tipo civil.

---

<sup>43</sup> BEJARANO Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Tercera Edición, Editorial Harla. México. 1984. Pag. 88.

<sup>44</sup> BEJARANO Sánchez, Manuel, Ob. Cit. pag. 85

Un ejemplo de la evolución de los formalismos y que lo menciona en su obra el Notario Bernardo Pérez Fernández<sup>45</sup> es en Roma donde se transmitió la propiedad con los siguientes rituales:

**La Mancipatio:** Era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos romanos, de un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce. El que había de adquirir la propiedad golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce, como símbolo del precio y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que la cosa la hacía suya.

**La Traditio:** Constaba de formalismos que en un principio consistieron en la entrega física del bien, con la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador adquirirla.

**La In Jure Cessio:** Tuvo su origen procesal, se trataba de un juicio "ficticio". Quien enajenaba y quien adquiría, comparecían delante del pretor del tribunal de Roma y del presidente en las provincias. La cosa debía estar presente y sobre ella al adquirente ponía la mano y afirmaba ser el propietario. A continuación el magistrado preguntaba al cedente si no había oposición. Si éste no protestaba, el magistrado declaraba propietario al adquirente.

---

<sup>45</sup> Loc. Cit. pag. 61

De lo anterior se evidencia que la Forma en los contratos es importante para los actos jurídicos y que es innegable que todos los negocios tienen un modo, una forma o una manera especial de celebrarse (de palabra, por escrito, etc.); y como es el caso de los romanos es indudable que la formalidad esencial de la transmisión de propiedad es tener la cosa u objeto presente, a los contratantes, al pretor o juez y lo esencial pronunciar en voz alta una fórmula u oración haciendo suya la cosa vendida sin oposición de la misma; por lo que podemos afirmar que no hay un solo acto jurídico que carezca de formalidad.

Por lo tanto la forma en los actos jurídicos en nuestra opinión es "Un elemento de validez y que consiste en la expresión, signo o conjuntos de signos, ya sean verbalmente, por escrito, por mímica o conductas por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad de las partes en un acto jurídico o contrato".

Ahora bien, según nuestro Código Civil para el Distrito Federal señala que la Forma se puede exteriorizar de dos modos: **Expreso y Tácito**. Lo anterior se encuentra en los artículos 1795, fracción IV, 1796, 1803, 1832 y 2228 que nos señalan que los actos deben revestir la forma establecida por la ley cuando ésta la requiera, como se ve a continuación.

1. **Expreso**. El modo expreso debe constar en la exteriorización de la voluntad a través de signos o verbalmente y se subdivide en tres especies que son: verbal, escrito y mímico que se mencionan en el artículo 1803 del Código Civil del Distrito Federal.

- a) **Verbal.** Es la manera de exteriorizar oralmente la voluntad, es decir por medio de la palabra.
- b) **Escrito.** Consiste en manifestar la voluntad mediante la escritura, sirviéndose de documentos en los que conste la voluntad; estos documentos pueden ser de dos clases: Documento Público y Documento Privado.

Según expresa el Jurista Martínez Alfaro el Documento Público "Es aquel cuya formación está encomendada a un funcionario que tiene fe pública; ejemplo: un notario público. También es documento público el que expide un funcionario en ejercicio de sus funciones, ejemplo: un acta de nacimiento expedida por un oficial del Registro Civil"<sup>46</sup>.

Y señaló que el Documento Privado "Es aquel que no tiene las características del público, o sea es Documento Privado el que no es elaborado por un funcionario en el ejercicio de sus funciones, sino al contrario, proviene de un ciudadano que lo suscribe por propio derecho como por ejemplo: un contrato de arrendamiento".<sup>47</sup>

- c) **Mímico.** Que consiste en hacer signos inequívocos o señas para exteriorizar la voluntad.

Como su nombre lo dice lo expreso esta en la forma de expresar la voluntad de los contratantes y que consisten en la realización de actos visibles que permiten ver la

---

<sup>46</sup> MARTINEZ Alfaro, Joaquín. Teoría de las Obligaciones. Tercera Edición. Editorial Porrúa. México. 1993. Pag.75

<sup>47</sup> MARTINEZ Alfaro, Joaquín. Ob. Cit. Pag.75.

aceptación de obligarse con otra persona, y que son a través de signos y expresiones que dejan constancia del acto.

2. **Tácito.** Es un modo de exteriorizar la voluntad, consiste en hechos o actos que la presumen y sin que intervenga la palabra ni la escritura. Como ejemplo tenemos cuando se dice se vende este reloj en \$200.00 y el comprador sin contestar entrega el dinero y toma el reloj.

Hay algunos tratadistas que consideran que el silencio es una forma de manifestación de voluntad o consentimiento, pero el silencio como lo señala Martínez Alfaro "Puede excepcionalmente tener el efecto jurídico de una aceptación, pero para esto debe de existir una relación entre dos partes provenientes de la voluntad o de la ley, relación contractual o estrictamente legal; en virtud de esa relación se está obligado a romper el silencio, pues de lo contrario tendrá la consecuencia de ser una aceptación con sus efectos jurídicos".<sup>48</sup>

Es indudable que la forma jurídica puede darse en diferentes actos o manifestaciones, como lo señala el artículo 1832 del Código Civil del Distrito Federal al establecer que:

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



Esto es que en todos los actos jurídicos se lleva a cabo una forma ya sea establecida por la ley o por las partes.

Ahora bien como lo señala el Jurista Sánchez Medal: "Si se llevo a cabo la acción proforma, y que en virtud de que se estableció que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, si no reviste esa forma, pero consta la voluntad de las partes de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal (artículo 1833 del Código Civil), o sea que cuando un contrato no a revestido la formalidad exigida por la ley, si la voluntad de las partes ha quedado constante de manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma que señala la ley (artículos 2232 y 3043 frac. III del Código Civil)".<sup>49</sup>

La forma exigida por la ley para la celebración de un contrato, debe observarse tanto en la oferta o policitud, como la aceptación de la misma, siendo una aplicación de esta regla el caso de la aceptación de la donación.

Para concluir creo que la forma en los actos jurídicos es un medio por el cual se da seguridad jurídica a los contratantes y a los actos ya sea en los testamentos, en los contratos o en la constitución de sociedades o asambleas de las mismas y como le

---

<sup>48</sup> Ibidem. Pag. 77.

<sup>49</sup> SANCHEZ Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Undécima Edición. Editorial Porrúa. México. 1991. Pag. 60.

escribe en su obra Pérez Fernández que "La forma se exige en nuestros días no porque se atribuya a las palabras en si o a las fórmulas escritas o pronunciadas con determinada fuerza propia, sino por otros motivos: interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes".<sup>50</sup>

Por lo tanto las legislaciones modernas, cuando sujeta la celebración de los actos jurídicos a formalismos, busca ante todo preservar una de las finalidades del derecho "La Seguridad Jurídica" y como también señala Pérez Fernández "Al establecer ciertos requisitos, ciertas formalidades que deben reunir los actos para surgir a la vida del derecho y ser eficaces jurídicamente, se pretende asegurar el derecho de las personas".<sup>51</sup>

Pero hay algunos casos en los cuales la formalidad del acto por la distancia o por alguna circunstancia no se puede llevar a cabo, por lo que considero que en algunos casos la formalidad del acto no puede llevarse a cabo, y mientras que con la comparecencia del notario se le puede dar una seguridad jurídica a las partes, y no sea invalidado el mismo, como puede ser en algunos actos agrarios, y posteriormente si se requiere se le de la forma requerida por la ley.

---

<sup>50</sup> Loc. Cit. Pag.64.

<sup>51</sup> Ibidem. Pag. 65.

## B. LOS FORMALISMOS EN LOS ACTOS JURIDICOS.

Ya se ha apuntado al respecto de la forma de exteriorizar la voluntad de las partes, ahora se tratará que es la formalidad en los actos jurídicos, y para ello es necesario precisar que es la Formalidad o el Formalismo según Pérez Fernández la cual se estima apropiada, es "El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como debe exteriorizarse la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato".<sup>52</sup>

Los formalismos en los actos jurídicos han variado espacial y temporalmente, de acuerdo con el cambio de las diversas técnicas legislativas. Su evolución en cierta manera está conectada con la cultural del hombre. Se hacían a través del sacerdote que *intervenia como elemento mágico en toda contratación junto con unas palabras que completaban la formalidad*. Esta evolución no obsta para sostener que en ese derecho fue formalista, que la modificación en los formalismos hacia una mayor publicidad, y no los hizo desaparecer. Y como lo señaló Bonnecase donde afirmo que "Si el formalismo acaso no se origino en el derecho Romano, en cambio floreció con él con un vigor particular".<sup>53</sup>

Por otro lado Demoge, citado por Manuel Borja Soriano afirma que "El formalismo en nuestras civilizaciones adelantadas tiende a renacer para dar más seguridad en las

---

<sup>52</sup> *Ibidem*. Pag. 60.

<sup>53</sup> BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Editorial Cajica, Puebla, México. 1956. Pag.239.

transacciones, por una parte, y por otra, para proteger clases sociales, en fin, para permitir operaciones jurídicas más rápidas".<sup>54</sup>

Mientras que Luis Díez-Picazo y Antonio Guillón citados por Pérez Fernández, sostienen que "El formalismo pretende el cumplimiento de ciertas finalidades prácticas, que se resumen sustancialmente como siguen":<sup>55</sup>

- 1- Obtener claridad en lo que se concierne a las circunstancias de la conclusión de un negocio como su contenido.
- 2- Garantizar la prueba de su existencia.
- 3- Tutelar a las partes previniéndolas contra precipitaciones poco meditadas.
- 4- Servir como vehículo para alcanzar una publicidad del negocio haciendo que sea reconocible por los terceros.
- 5- Evitar en lo posible las nulidades negociables por la intervención de técnicos (el notario en las escrituras públicas).

Al respecto de estas formalidades concuerdo con las primeras cuatro, ya que se da seguridad a las partes y además que en un juicio la validez del acto será verdadero y hacen prueba plena, mas no comparto la opinión última ya que los únicos confiables para llevar a cabo un acto y darle seguridad jurídica es el notario (actualmente otro

---

<sup>54</sup> BORJA Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México. 1981. Pag. 217.

<sup>55</sup> Ibidem. Pag. 62.

funcionario público es el corredor público), por la trascendencia que ha tenido en la historia y lo único que busca es el dar tranquilidad, seguridad y publicidad a los actos.

Ya que hablamos de actos jurídicos uno de ellos es el escrito público que "es aquel que se otorga ante un funcionario que por ministerio de ley tenga fe pública, como lo son los notarios públicos, secretarios de juzgado, jueces del registro civil, corredores públicos. Estos documentos deben llenar los requisitos que marca la ley de la materia, por ejemplo, la ley del notariado impone al titular una serie de requisitos que deberá llevar en cada acto que se consagre ante él, como plasmar el sello y firma en cada hoja, tanto en el protocolo como en los testimonios. Sin estos requisitos el documento no será valido".<sup>56</sup>

Es menester hacer mención que las formalidades que requiere la ley supone siempre el consentimiento expreso de las partes, y en el tácito opera ante el silencio u omisión de manifestarse de alguna de las partes, pero dentro del consentimiento expreso, las formalidades suponen que la voluntad se manifieste, por la escritura o por la palabra, mientras que en el tácito solo el hacer o no hacer, y que viene expresado en el artículo 1803 del Código Civil del Distrito Federal.

Al respecto menciona el maestro Rojina Villegas que "En la actualidad, para la expresión del consentimiento revistiendo una formalidad, la ley se ha preocupado sólo

---

<sup>56</sup> ACOSTAVIQUEZ Ortiz, Jorge. La Designación de Beneficiarios Post-Mortem en los Contratos Traslativos de Dominio. Tesis Profesional. Ciudad Universitaria. México. 1997. Pag.9

de reglamentar la forma escrita, sin exigir para la verbal, el uso de determinadas palabras. Es por eso que el derecho moderno, en rigor sólo, son contratos formales aquellos que deben celebrarse por escrito, y los que pueden otorgarse verbalmente ya no se reputan formales, por que no se requiere el uso de palabras sacramentales para que el consentimiento se exprese única y exclusivamente en esa forma".<sup>57</sup>

Las formalidades han surgido con el derecho contemporáneo ya que por razones de seguridad jurídica de las partes así como en la relación con terceros, para evitar controversias que de otra manera serían frecuentes, se requiere la escritura pública, para la validez de determinados contratos de cierta trascendencia, para su cuantía o por su naturaleza de los derechos que se transmita o constituyan.

Es de importancia señalar que el formalismo moderno se distingue esencialmente del formalismo antiguo, en que, ya en la actualidad no se exige por la ley el empleo de formulas sacramentales, pues ya no se requieren, ya que la voluntad de las partes se hace constar en un contrato no siendo necesarias las formulas sacramentales ya que como hace mención el autor arriba citado la mayoría de los contratos son formales porque la ley así lo exige, con excepción del testamento y del matrimonio que son solemnes, la forma que requiere el derecho contemporáneo se hace consistir en la expresión escrita de la voluntad, bien sea en documento privado o en documento público.

---

<sup>57</sup> Loc Cit. Pag. 344.

La forma como elemento de prueba, la ley y los códigos exigen que los contratos consten por escrito, para que puedan ser debidamente acreditados, o bien para que se produzca un interés jurídico legítimo, sobre todo respecto de una demanda en que se invoque un determinado contrato. Si este no consta por escrito, según disposición del código procesal o del mercantil, el juez no debe dar entrada a esa demanda, según artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

A continuación se tratara acerca de cuales son los formalismos en los actos jurídicos los que pueden ser clasificados en Ad Solemnitation y Ad Probationen.

Los formalismos **Ad Solemnitation o Solemnes** como lo establece Pérez Fernández: "Son aquellos que son necesarios para la existencia del acto o contrato jurídico, su falta produce la inexistencia del mismo, a esta formalidad suele llamarse Ad Substantian, porque esta forma en los actos jurídicos es substancia de tal manera que no existen si no se sujetan a la forma ordenada"<sup>58</sup>

Estos medios de prueba, se consideran como elemento esencial del negocio, de tal manera que *no nacen, no se crean derechos y obligaciones entre las partes, si la forma no ha sido observada.*

---

<sup>58</sup> Loc. Cit. Pag.65.

Por otro lado, los formalismos **Ad Probationem o Probatorios** según Pérez Fernández, "... Son formalidades no necesarias, ni para la existencia ni para la validez del acto jurídico, sino sólo para probarlo eficazmente. El acto es válido aunque los formalismos legales no hayan sido observados..."<sup>59</sup>

Como lo menciona el citado autor Rojina Villegas respecto de estos formalismos "En el derecho procesal en ocasiones se exigen ciertas pruebas como solemnidad para justificar el interés jurídico en un juicio y acreditar el acto jurídico o el contrato, no obstante que el derecho civil no exija esa prueba para la validez de los mismos. En estos casos se trata de una solemnidad **Ad Probationem**, que no puede suplirse con ningún otro medio de prueba. Si la ley requiere para dar entrada a la demanda de tercería excluyente de dominio, que se presente con la confesión judicial, que es la mejor de las pruebas, o con la prueba del título (artículo 661 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), esta es una solemnidad **Ad Probationem**, que no puede suplirse testimonialmente no obstante que estas pudieran tener valor probatorio pleno".<sup>60</sup>

Para concluir este apartado debe señalarse que es preciso ver sino se cumple con la formalidad establecida por la ley relativa, respecto de los actos jurídicos que pasaría.

Se destaca que Rojina Villegas también señala: "Que como todo contrato formal, cuando no se otorgue válidamente, está afectado de nulidad relativa, existe en nuestro

---

<sup>59</sup> Ibidem. Pag.66

<sup>60</sup> Loc. Cit. Pag. 362 y 363.



derecho la posibilidad de purgar el vicio mediante el cumplimiento voluntario, por ratificación tácita, ratificación expresa, o bien por transcurso de tiempo, o por prescripción negativa".<sup>61</sup>

De ello se concluye que en la ratificación expresa, existe desde luego el conocimiento de si se observaron o no las formalidades legales del acto jurídico.

Es de hacer notar que en toda ratificación expresa de un acto jurídico existe la conciencia plena de que el contrato, si se tilda de nulo, se debe cumplir y además se renuncia a la acción de nulidad, salvo los casos de vicios en el consentimiento.

El Código Civil del Distrito Federal al respecto establece:

Art.2234. El cumplimiento voluntario por medio de pago, novación o por cualquier otro medio, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

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

Esto es que la ley permite ver conforme a derecho que cuando no se cumplan las formalidades exigidas para la validez del acto hay la posibilidad de convalidar el mismo y darle la conformación por lo preceptuado en dichos artículos.

---

<sup>61</sup> *Ibidem*. Pag. 363

Por ultimo el artículo 2232 del Código Civil para el Distrito Federal establece que:  
Art. 2232. "Cuando por falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados pueden exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley".

Ahora bien los formalismos dentro de la Ley del Notariado para el Distrito Federal de 1980, al reformarse también se hizo en relación al Código Civil al determinar acerca de la forma jurídica que debe satisfacer un acto o contrato en materia notarial; así que el propio Código Civil para el Distrito Federal establece en algunos de sus artículos la obligación de que se formalice el acto ante un notario, como es el ejemplo del artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal que señala que cuando exceda el monto del avalúo a mas de 365 veces el salario mínimo se tendrá que realizar en escritura pública.

Los formalismos notariales están regulados por la Ley del Notariado del Distrito Federal en su artículo 62 el cual enumera los elementos y estructura que debe contener una escritura, los cuales por analogía se aplican al acto notarial que vienen en los artículos 83 y 85 de la propia Ley de Notariado y que mas adelante se trataran en los cuales el notario en todos sus instrumento o escrituras debe tener cuidado y señalar todos los actos y documentos respecto de los que da fe, así como el reconocimiento adecuado de las personas que comparezcan ante el, al realizar actos jurídicos por ello debe precisar tanto el acto, los antecedentes, los documentos, las cláusulas en que pactan y se obligan

las partes y que son los requisitos exigidos en la Ley del Notariado para el distrito Federal en su artículo 62.

Hay que hacer mención que los Códigos Civiles de 1884 y 1928, coinciden en el tratamiento de los formalismos; aparte la invalidez relativa de los actos jurídicos a que se ha hecho referencia se dan ante la falta de formalismos y de ahí derivan tanto la acción y excepción de nulidad por falta de estos. Aparte el Código Civil del Distrito Federal vigente establece como novedad la acción **proforma** o el derecho de cualquiera de las partes para pedir judicialmente que el contrato se otorgue en la forma establecida por la ley, establecido en el artículo 1833 del Código Civil para el distrito Federal.

Es también necesario hacer mención sobre la importancia que conllevan los formalismos en los actos jurídicos y que son esenciales para darle seguridad jurídica a las partes y como la ley lo establece, para que estos puedan ser validos o inválidos en tanto el consentimiento se haya o no manifestado por la forma que la ley establece, pero también es cierto que en nuestro Código Civil del Distrito Federal consagra un régimen de equilibrio entre el consensualismo y el formalismo, exigiendo la forma sólo como un medio de prueba del acto, la cual por otra parte, no es imprescindible si por otros elementos de convicción se puede demostrar su celebración por que conste la voluntad de las partes de modo “fehaciente” o de “manera indubitable”. Dicha celebración puede acreditarse con documentos no exigidos por la ley o por que falte algún elemento que establezca la propia ley y en estos casos, cualquiera de las partes cuando lo requiera para medio de prueba podrá exigir a la otra el otorgamiento del contrato o acto en la forma

legal y convalidar el acto si así se requiere, que es lo que llama al Código Civil del Distrito Federal como la acción Proforma, que viene fundado en el artículo 1832 y 1833 del Código Civil del Distrito Federal.

## C. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Por cuestión de estudio, y después de haber visto que es la formalidad en los actos jurídicos es necesario ver como se clasifican los contratos de acuerdo a sus formalismos o formalidad, y estos contratos son: Solemnes, Consensuales, Reales y Formales.

**LOS CONTRATOS SOLEMNES:** Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzca cierta y determinada consecuencia y prevé que si ni se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias; el acto se clasifica como Solemne. Si no se da la forma impuesta por el acto, pueden producirse y de hecho se producen otras consecuencias, pero no las prescritas por la ley para ese acto jurídico. Un ejemplo de este acto jurídico lo cita Zamora y Valencia e indica que: “El mutuo subrogatorio es un ejemplo en derecho mexicano de un contrato Solemne, ya que el Artículo 2059 dispone que: Cuando la deuda fuere pagada por el deudor con dinero que un tercero le preste con ese objeto, el prestamista quedara subrogado por ministerio de ley en los derechos del acreedor, si el préstamo constare en título autentico en que se declare que el dinero fue prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esta circunstancia, el que presto solo tendrá los derechos que exprese su respectivo contrato”.<sup>62</sup>

Lo anterior significa que la falta de forma en los contratos solemnes no origina la inexistencia o nulidad del contrato, sino que se produjo con los efectos determinados

señalados en la norma para tal acto, aun cuando se produzcan otros diversos. En estos casos se califica al contrato de solemne, no porque la forma sea un elemento esencial que como ya se indico. No hay elementos que sean o no esenciales ya que en todo caso se requiere de una forma cualquiera de exteriorizarse la voluntad de las partes; sino porque si no se satisfacen todos los signos sensibles que la ley exige, no se producen exactamente las consecuencias previstas por la misma.

Por lo anterior se puede decir que los contratos solemnes son la “forma de ser” acerca de cómo se debe llevar a cabo un acto jurídico o contrato.

Hay autores que tienen diferentes puntos de vista como lo señala Pérez Fernández en su obra sobre que: “En nuestro derecho positivo; no existen contratos solemnes, pues el Código Civil del Distrito Federal solo reconoce la solemnidad en el testamento y en el matrimonio”. Concluye que, “En un tiempo, otras legislaciones como la francesa consideró solemnes a los contratos cuya formalidad exigida era la notarial”.<sup>63</sup> Además este autor al citar a Mazeud menciona que la intervención de los notarios no esta requerida para la validez del acto, sino tan solo para su publicidad.

La anterior definición no es adecuada ya que los notarios en cierta forma al hacer constar sus actos o hechos jurídicos en sus escrituras se requiere de cierta solemnidad, pues lo menciona Bejarano Sánchez en su libro los actos solemnes “Son los actos que

---

<sup>63</sup> ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edición Cuarta. Editorial Porrúa. México. 1992. Pag.56.

<sup>63</sup> *Ibidem*. Pag.77

para existir necesitan de ciertos requisitos establecidos por la ley, la manera en que se exterioriza la voluntad es requisito constitutivo del acto, el ropaje con que son cubiertos es parte esencial y su falta motiva la inexistencia del mismo como negocio jurídico”.<sup>64</sup>

Sé preceptúa en el Código Civil para el distrito Federal que los únicos contratos que conllevan una solemnidad son el **Testamento y el Matrimonio**, por las formas que se tienen que llevar a cabo o porque tienen que manifestarse con el requisito requerido legalmente y que sin ello son inexistentes. Se considera que el notario por la investidura que tiene y sus funciones como fedatario público al cerciorarse de la identidad de los contratantes y de la importancia del acto, en ese momento se lleva a cabo una solemnidad.

**CONTRATOS CONSENSUALES:** Podemos decir que cuando la ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, sino que deja a las partes la libertad más absoluta para darle la forma que ellas determinen, el contrato es consensual, esto significa que el contrato puede celebrarse de acuerdo a la voluntad de las partes sin forma determinada y como un ejemplo lo señala Zamora y Valencia que; “Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación del mismo se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades se considera que es consensual”.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> *Ibidem*. Pag. 42.

<sup>65</sup> ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. Ob. Cit. pag.58.

En otras palabras si la entrega, no es indispensable para el perfeccionamiento del contrato, sino que este se perfecciona por el acuerdo de las partes, el contrato será *consensual* y como consecuencia del mismo, nace la obligación de la entrega.

Se puede señalar además que como lo manifiesta Pérez Fernández que “Estos son los contratos, que para ser válidos solo requieren de la exteriorización de la voluntad o el acuerdo de las voluntades, ya sea verbal, por escrito privado o por escritura pública”.<sup>66</sup>

Esto simplemente significa que en estos contratos el consentimiento de las partes para darle validez al acto es donde nace la obligación.

**CONTRATOS REALES:** Veamos que cuando la entrega de la cosa en los contratos, en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica como real.

Se realiza un breve paréntesis para comentar que en Roma, los contratos reales se clasificaban en la prenda, el depósito, el mutuo y el comodato. En el Código Civil para el Distrito Federal de 1884, estos contratos se conservaron como reales. Mientras que en el Código Civil vigente, el único contrato real es el de Prenda. Sin embargo señala Pérez Fernández que “Conforme a las disposiciones del Código, no se requiere la entrega física del bien para el perfeccionamiento del contrato, basta la entrega jurídica y el deudor



queda facultado para conservar el bien en su poder”.<sup>67</sup>El contrato de prenda queda establecido en los artículos 2858 y 2859 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Por lo tanto podemos decir que los contratos reales son “Aquellos que para el perfeccionamiento precisan tener además del consentimiento, la entrega de la cosa, sin cuyo requisito no queda constituida la obligación propia de cada uno de ellos”.

**CONTRATOS FORMALES:** Estos son realizados por actos y contratos que el legislador asigna una forma necesaria para su validez por ello se llaman formales. En ellos, la voluntad debe ser exteriorizada precisamente de la manera exigida por la ley, pues de lo contrario, el acto puede ser invalidado. En los contratos formales, la falta de forma legal no impide la existencia del acto, pero si los afecta en su eficacia jurídica, lo que podemos decir que posteriormente se puede pedir la convalidación del acto en la forma establecida por la ley señalado en el artículo 2232 del Código Civil del Distrito Federal.

El Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1832 señala que para la validez de estos contratos, se manifieste la voluntad de acuerdo con los formalismos en ella establecidos. Por ejemplo en escrito privado, escritura pública o procedimiento

---

<sup>66</sup> *Ibidem*. Pag.68.

<sup>67</sup> *Ibidem*. Pag.68

administrativo. A estos formalismos, algunos autores los denominan como la “forma de valer”.

Para concluir este capítulo podemos decir que en sentido estricto, todos los contratos son formales, requieren de una forma de exteriorizar la voluntad de las partes. La ley establece, para algunos contratos, determinada formalidad, mientras que para otros no señala ninguna en especial. Considero más propio hablar de contrato con libertad de formalidades y contrato con formalidades obligatorias, siendo esto muy cierto ya que en todos los contratos se sigue una formalidad que puede no estar señalada en la ley, llámese del contrato que se llame, y que en otros contratos es necesaria la formalidad establecida por la ley, para que este no sea invalidado o nulo, pero esta formalidad se puede llevar a cabo con posterioridad ya que el propio Código Civil del Distrito Federal lo permite a través de la acción proforma.

Una vez determinados los contratos solemnes, consensuales, formales y reales, como lo establece Pérez Fernández al citar a Rojina Villegas afirmando que: “Cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición a real, simplemente se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del acto. En cambio, cuando se dice que un contrato es consensual en oposición a formal, se considera que existe por la simple manifestación verbal del consentimiento, sin requerir una forma escrita, pública o privada para la validez del acto”.<sup>68</sup>

Esto significa que los contratos por si solos existen que solo se necesita la voluntad de las partes para obligarse y que nazca en ese momento la *relación jurídica*, independientemente que no se haya entregado la cosa objeto del contrato o por que no se hayan realizado aun las formalidades que establece la ley, claro siempre y cuando no tenga vicios en el consentimiento; y que con posterioridad se le dé la forma que señala la ley.

---

<sup>44</sup> Ibidem. Pag.69.

## CAPITULO III

### INSTRUMENTO PUBLICO Y ACTO NOTARIAL

#### A. INSTRUMENTO PÚBLICO.

En el ámbito del acto notarial podemos decir que las tres operaciones de ejercicio como fedatario público que desarrolla el notario en testimonios de escrituras, constituyen manifestaciones de voluntad de las personas ante él o negocios que se formalizan ante su fe pública, para poderlos estimar también como jurídicos y son: la **calificación, legalización y legitimación.**

En la **Calificación**, el notario establece la naturaleza del acto o negocio jurídico sobre el caso concreto que se le presenta, esto es que el notario define la calidad del acto que se va a realizar ante su fe. En el aspecto de la **Legalización** que adopta el negocio o acto en cuanto al derecho que lo rige esto es que le da formalidad al acto y en cuanto a la **Legitimación**, establece la relación jurídica entre el negocio o acto con una situación previa, que posibilita la justificación básica de lo que las partes declaran o a lo que se están comprometiendo. Un ejemplo de esto es una compraventa donde las partes acuden con el notario y le plantean la posibilidad de transmitir un inmueble, el notario lo califica como una operación de compraventa por la transmisión de dominio, al legalizarlo le da la forma de un contrato de compraventa de bien inmueble, por ultimo en la legitimación el notario les hace saber a las partes a lo que se están comprometiendo y las obligaciones que contraen, así como la capacidad que tienen las partes.

Para Nicolás Gattari la Legitimación es el aspecto más importante de la actuación del notario ya que estima que es “Aquella operación de ejercicio por cuyo medio el notario acepta a una persona como sujeto instrumental; la individualiza, verifica su aparente capacidad y habilidad, justifica la titularidad de su derecho o situación relativa para el negocio que pretende y su libertad de oposición”.<sup>69</sup>

Existe también una legitimación notarial en donde se desarrolla el aspecto **Instrumental**, dentro del plano formal y donde se exterioriza la voluntad de las partes.

En este ámbito el notario como lo señala Gattari es “Donde consigna todas aquellas circunstancias que en calidad de técnico jurídico la han impulsado primero a declararse competente, aceptando su intervención; luego a la narración de todos los antecedentes que justifican y sustentan el negocio realizado por las partes en una función que no sólo mira el pasado, sino al futuro”.<sup>70</sup>

Siendo el aspecto anterior de importancia, ya que aquí se desglosa todos los antecedentes del acto y donde se plasman las finalidades del mismo lo que encierra el acto jurídico en si.

---

<sup>69</sup> GATTARI, Carlos Nicolás. *Practica Notarial*. Tomo 2. Edición Primera. Editorial de Palma. Buenos Aires. Argentina. 1987. Pág. 2.

<sup>70</sup> GATTARI, Carlos Nicolás. *Ob. Cit.* Pag. 2.

Por último Gattari al continuar también señala que: "La legitimación de otorgamiento del instrumento incluye la lectura y firmas de las partes y se realiza con la frase terminal de la escritura –Leo esta escritura a los otorgantes quienes la firman ante miembros, doy fe – y sobre todo con la autorización que cierra y constituye el acto notarial".<sup>71</sup>

Son de gran importancia estos señalamientos ya que el notario debe precisar en su escritura su actuación, en nuestra legislación vemos que al finalizar una escritura es a través de su firma y sello, establecido en el artículo 69 de la ley del Notariado para el Distrito Federal.

Antes de continuar es necesario precisar de donde viene esa fe pública que se le otorga al notario, en la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo primero señala que:

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

Estos funcionarios que son licenciados en derecho los únicos que pueden ser notarios y como lo señala el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal que:

"Art. 10. - Notario es un licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se

---

<sup>71</sup> Ibidem. Pag 3.

consignen los actos y hechos jurídicos. El notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte."

Esto es que el notario como bien lo anota en su obra Pérez Fernández es que "La actividad del notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; posteriormente es preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento".<sup>72</sup>

Siendo estos los pasos que debe seguir un notario podría decirse que se le considera como la formalidad que debe seguir el notario en todos los actos que ante su fe se otorguen.

Teniendo en claro cual es la función del notario podemos decir que el instrumento público es el medio de prueba más contundente y eficaz en los procedimientos judiciales.

El término instrumento proviene del latín "instuere" que significa instruir, dar constancia y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento.

Mientras que el instrumento público como lo señala Carral y de Teresa citando a Jiménez Arnau dice que: "Es el mejor medio de expresión del pensamiento y del querer

ser del individuo; el mejor medio para lograr en el futuro la autenticidad, el mejor medio de asegurar la técnica y la legalidad del acto, el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los efectos del acto, el medio legal de hacer ejecutiva la obligación y el medio de garantía de las partes y de los terceros”.<sup>73</sup>

Lo anterior resulta que es un medio legal de garantía a las partes y terceros, pero ahora veremos lo que señala la ley.

En el Código de Procedimientos Civiles establece que:

Art. 129. “Son documentos públicos aquellos cuya formación esta encomendada por la ley, dentro de los limites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones”.

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

De aquí se puede señalar de manera detallada quien puede reproducir documentos públicos y bajo que requisitos debe contener el documento, pero en el Código de

---

<sup>73</sup> *Ibidem.* Pag. 149.

<sup>73</sup> CARRAL y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Edición Duodécima, Editorial Porrúa. México. 1993. Pag. 145.



Procedimientos Civiles para el Distrito Federal enumera lo que podríamos considerar como documentos públicos en su artículo 327 que señala:

**Art. 327.-** son documentos públicos:

1. “Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales de la misma;
2. .Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñan cargo público en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;
3. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y contratos, que se hallen en los archivos públicos o los dependientes del gobierno federal, de los estados de los ayuntamientos o del Distrito Federal;
4. Las certificaciones de las actas del estado Civil expedidos por jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;
5. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes compete;
6. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos y que se refieran a actos pasados y antes del establecimiento del Registro Civil siempre que fueran cotejados por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;
7. Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades siempre que estuvieren aprobadas por el Gobierno General de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;
8. Las actuaciones judiciales de toda especie;

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

Y los demás que se les reconozca ese carácter por la ley”.

Este artículo menciona que los documentos públicos son todos aquellos expedidos por un órgano del estado, o por que estén autorizados para el desempeño de esa función y que los demás documentos fuera de los expresados en este artículo se consideran como privados.

Estos documentos tienen valor probatorio pleno dentro de los juicios y procedimientos judiciales y administrativos, siendo que es un documento de prueba que generalmente su valor no puede ser destruido por medio de excepciones, pues así lo dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal como a continuación se verá.

Art. 402.- “Los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión”.

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

perjudicaran en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde”.

De lo anterior se deduce que los documentos públicos hacen prueba plena en un juicio ante su legitimidad y dentro de los documentos públicos se encuentran los testimonios que son expedidos por un notario público además de los que expide el corredor público, mismos que por contener fe pública resultan verdaderos y dentro de estos instrumentos se encuentran el acta notarial y la escritura pública.

A continuación se analizara los elementos que el notario necesita para la confección del instrumento notarial y son los siguientes:

**PROTOCOLO:** Citando a Pérez Fernández al decir que el protocolo surge con Justiniano, que en la novela XLV establecía: “También añadimos a la presente ley que los notarios no escriban los documentos en papel en blanco, sino en el que al principio tenga el nombre del que a la sazón sea gloriosísimo conde de nuestras sacras liberalidades, la fecha en que se hizo el documento y lo que en tales hojas se escribe y que no cortan el protocolo, sino que lo dejan unido”.<sup>74</sup>

Aquí se puede señalar que desde la antigüedad el uso del protocolo ya era común y que de alguna forma protegía los intereses de los que en ella transcribían sus actos, pero en la actualidad nos encontramos que la ley establece varios tipos de protocolo, como lo

establece la Ley del Notariado para el distrito Federal en su artículo 42 el cual señala que

**PROTOCOLO ORDINARIO ES:**

Art. 42.- “Protocolo es el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente ley. Las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe”.

Hay que hacer mención que los protocolos son propiedad del Departamento del Distrito Federal.

Como el protocolo es el original de los actos que se llevan a cabo entonces como escribe Pérez Fernández “La fe pública notarial esencialmente es documental y nunca y nunca verbal, por esta razón las actas y escrituras sólo pueden autorizarse en el protocolo y de ellas pueden expedirse copias, testimonios y certificaciones”.<sup>75</sup>

El protocolo como el conjunto de libros y estos libros a su vez se integran con folios que son hojas tamaño oficio membretadas y numeradas por número de notaría y notario, deben cumplir con ciertos requisitos para poder utilizarlos a través de razones que son:

---

<sup>74</sup> Ibidem. Pag. 87.

<sup>75</sup> Ibidem. Pag. 88.

**Razón de autorización de apertura.** En la que se debe plasmar el lugar y fecha de la autorización, el número que le corresponda al libro, número de páginas útiles, número de la notaría y nombre y apellidos del notario y la autorización del subdirector del notariado (Art. 46.).

**Razón de entrega.** Se asienta una razón de entrega al final del último folio, en donde el notario anota la fecha en que se empieza a utilizar el protocolo (Art. 47.).

**Razón de sustitución.** Cuando el notario sea sustituido o suplido temporal o definitivamente de su cargo.

**Razón de cierre.** Cuando el notario autorice todos los instrumentos acabando el protocolo (art. 54).

**Razón de clausura.** Cuando el notario cesa definitivamente por muerte, destitución o renuncia (art. 139), contempladas en la Ley de Notariado para el Distrito Federal.

**PROCOLOS ESPECIALES:** Dentro de los protocolos especiales tenemos los siguientes:

**El PROCOLO ABIERTO ESPECIAL:** En el artículo 59 de la ley del notariado para el Distrito Federal establece que: “los notarios llevarán un protocolo abierto especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal.

En este mismo protocolo podrán también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la administración pública federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regulación de la propiedad inmueble”.

Los notarios tienen un protocolo especial para escrituraciones de inmuebles para la vivienda popular en los cuales se tenga una escrituración más económica para titulaciones masivas y regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

**EL PROTOCOLO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL:** La Ley General de Bienes Nacionales establece en su artículo 59: “El uso de un protocolo especial que deben llevar los notarios del patrimonio inmueble federal para hacer constar las adquisiciones o enajenaciones a título gratuito u onerosos de los bienes inmuebles propiedad del gobierno federal o aquellos que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados que sean de dominio público”.

**EL PROTOCOLO CONSULAR:** De acuerdo con la ley Orgánica de la Administración Pública le corresponde a la Secretaria de Relaciones Exteriores, entre otras facultades, la atención notarial en el extranjero establecido en su artículo 20 fracción II, donde señala que la facultad de ejercer funciones notariales le corresponde a los representantes o agentes consulares del mismo.

Dentro de los instrumentos públicos se puede señalar que estos no van solos si no que se acompañan en la mayoría de los casos por apéndices que vienen señalados en la Ley de Notariado para el Distrito Federal en su artículo 53 que establece que: “Art. 53- “Por cada libro el notario llevara una carpeta denominada “apéndice” en la que se coleccionaran los documentos a que se refieren o instrumentos que formarán parte integrante del protocolo...”

Que estos documentos agregados al apéndice pueden ser parte complementaria o por relacionarse con el acto o la escritura, pero cabe hacer mención que el apéndice se entiende como el conjunto de documentos que se señalan en la escritura como es el ejemplo en una compraventa las boletas prediales y de agua son unos de los documentos que se agregan al apéndice.

Como se ha visto el instrumento público notarial, se ven inmerso una cantidad de actos en los que el notario puede actuar a petición de parte ya que da fe pública al mismo y además de seguridad jurídica en los actos, podemos decir que el instrumento público como lo señala Bañuelos Sánchez citando a Jiménez Arnau que es “El documento público autorizado por notario producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos”.<sup>76</sup>

Por lo tanto el instrumento notarial es un medio de expresión del pensamiento y para lograr en el futuro la autenticidad, asegurar la legalidad del acto y es un medio de garantía de las partes y de los terceros, así como un medio de prueba pleno.

## B. DOCUMENTO NOTARIAL.

El instrumento notarial es de gran importancia dentro de las formalidades o manifestaciones de voluntad de los individuos, en la actividad del notario es lo que esta dentro de su ámbito de fedatario y tiene a su alcance los elementos que le dan para ejercer su actividad y dar fe pública.

La fe pública es siempre documental, se contienen en documentos y constan en forma *original* en los PROTOCOLOS: Que son escrituras públicas y las actas, se pueden obtener también los testimonios en copias certificadas o autorizadas.

Pelosi señala respecto al Documento Notarial que: “Son instrumentos públicos. Es notarial todo documento con las formalidades de ley, autorizado por notario en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia”.<sup>77</sup>

Otra definición sobre el documento notarial es aquel que describen Martínez Segovia citado por Pelosi al decir que es: “Todo escrito, original o reproducido que como uno de los objetos de la función notarial es autenticado o autorizado por el notario y resguardado por él, conforme a la ley de su organización, procurando los fines de seguridad, valor y permanencia de la función notarial”.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> BAÑUELOS Sánchez, Froylan. Derecho Notarial. Editorial Cárdenas, México. 1978. pag. 237.

<sup>77</sup> PELOSI, Carlos A. El Documento Notarial. Edición Segunda. Buenos Aires, Argentina. 1992. pag. 121.

<sup>78</sup> PELOSI, Carlos A. Ob. Cit. pag. 123



En si los documentos notariales son documentos públicos que tienen pleno valor probatorio pleno y conservan la apariencia jurídica de validez mientras no sean declarados judicialmente nulos, establecido en el artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal al señalar que:

“Art. 102. En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura, que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el notario dio fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes”.

De lo anterior se observa la importancia del documento notarial y su eficacia jurídica por lo que se procede a describir cuantos tipos de documentos públicos o notariales que el notario puede hacer constar en el protocolo.

**ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública es el documento original asentado en los folios del protocolo, por medio del cual se hace constar un acto jurídico que lleva la firma y sello del notario.

Dentro de la escritura pública dice Bañuelos Froylan: “La forma tiene que existir, porque es la exteriorización de las voluntades jurídicas vinculantes. El hombre crea, produce hechos jurídicos, ponen en juego su voluntad y estos se convierten en actos

jurídicos. Para que el exterior conozca esa declaración de voluntad generada en su interior y adquiriera valor ante todo el mundo, hay que darle forma, hay que mostrar la realidad que se revela, volcarla en un molde que prepara el hombre perito en derecho y valor de autenticidad al que llamamos escribano o funcionario autorizante y entonces la o las relaciones jurídicas, nacen a la vida en forma de escritura pública”.<sup>79</sup>

Toda actividad notarial esta dirigida a autorizar actos jurídicos o bien asentar comprobaciones de hechos jurídicos es decir actos voluntarios lícitos que tienen por fin inmediato establecer o extinguir relaciones jurídicas o meramente comprobar la existencia de acontecimientos susceptibles de producir efectos jurídicos a través de las escrituras o actas notariales.

Ahora bien la ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 60 señala:

“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.

---

<sup>79</sup> BAÑUELOS Sánchez, Froylán. Derecho Notarial. Tomo primero. Editorial Cárdenas. Cuarta Edición. México. 1991. pag.242.

- 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 este que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado.

El documento notarial deberá ser llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus folios y al final por los comparecientes y el notario: llevar el sello de este 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 en el libro del protocolo”.

En la escritura se debe asentar el acto respecto del cual el notario da fe, además de constar y asentarse en el protocolo, debe contener las firmas de los comparecientes u otorgantes y la firma y sello de autorización del notario.

Además de lo anterior “...las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de cantidad aparezca con letras. Los blancos o huecos, documentos, y sin guarismos, a no ser que la misma si los hubiere, se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura...” (art. 61 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.).

En las escrituras son donde se asientan actos jurídicos y en la cual constan de sus apéndices pero lo mas importante para que tengan valor probatorio deben contener la firma y sello del notario.

**LAS ACTAS NOTARIALES:** Después de haber visto que son las escrituras y que se asienta en ellas, ahora se verá el otro instrumento que el notario puede dar fe, y que son las actas notariales, pero antes de dar la definición que contempla la ley, se hará una diferenciación de lo que es la escritura y el acta y que mas adelante abundaremos; Carral y de Teresa expresa que: “En las escrituras se contienen declaraciones de voluntad, manifestaciones de consentimiento, contratos y otros actos jurídicos; y en el acta, hechos jurídicos que no son actos jurídicos”.<sup>80</sup>

La ley del Notariado del Distrito Federal señala que:

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

---

<sup>80</sup> Ibidem. pag. 236.

Tanto en la escritura como en el acta deben asentarse en el protocolo del notario, que hoy en día son los folios, ya que éste no puede actuar fuera de él (Art. 42 de la ley de Notariado para el Distrito Federal).

También señala la citada ley que:

“Art. 61.- Las escrituras se asentaran con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de cantidad aparezca con letras. Los blancos o huecos, documentos, y sin guarismos, a no ser que la misma 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 cruzaran con una línea que las deje legibles. Puede enterrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvara lo testado o enterrerrenglonado, se hará constar lo que vale, y se especificara el numero de palabras, letras y signos testados y el de los enterrerrenglonados.

Si quedará algún espacio en blanco, antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta. Sé prohíben las enmendaduras y raspaduras”.

“Art. 99- Las correcciones no salvadas en las escrituras, actas o testimonios, se tendrán por no hechas”.

“Art. 101- Cuando haya diferencia entre las palabras y los guarismos, prevalecerán aquéllas”.

Por lo tanto se concluye que tanto en las escrituras como en las actas se deben seguir ciertos lineamientos o formalidades y que sin ellas no es valida la escritura o el acto, pero ahora vayamos a ver cuales son los actos que puede dar fe el notario, y que se encuentra en el artículo 84. de la ley del Notariado para el Distrito Federal.

“Art. 84 - Entre los hechos que debe consignar el notario en actas, se encuentran los siguientes:

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

Ya que se ha visto lo que es un acta notarial, que son actos donde se plasman los hechos jurídicos y que son presenciados por el notario, como es el ejemplo el deslinde de terrenos donde es acordar entre las partes la limitación de los predios, el notario da fe del hecho y que se concluye en él.

Dentro de los elementos que integran una escritura o acta son la firma de los otorgantes, que es la manifestación de conformidad o el acuerdo de quienes la otorgan, ésta no podrá modificarse después de firmada, salvo que antes de ello se hagan modificaciones a los folios donde se asentó la escritura, a través del entrelineado y testado del acto.

Que es donde “Art. 68- Los otorgantes, podrán pedir que se hagan a ellas las adiciones o variaciones que estimen convenientes, en cuyo caso el notario asentará sus consecuencias legales.

Cuidara el notario en estos casos que entre la firma y la adición o variación, no queden espacios en blanco”(ley del Notariado para el distrito Federal).

Para algunos autores como Gattari mencionan que: “El otorgamiento como aquella actividad exclusiva de las partes o sujetos negociales que, escuchada la lectura del instrumento, exteriorizan su consentimiento sobre fondo y forma, por medio de la firma consignada al pie de la escritura pública”.<sup>81</sup>

Esto es que dentro de la escritura esta el otorgamiento, en donde aceptan las partes lo que el notario les hace decir en el texto de la escritura o acta como contenido de fondo y el cual puede ser corregida o ampliada, y la firma, que cierra el ciclo del otorgamiento que es tanto de las partes como la firma y sello de autorización del notario lo que le da validez a sus actos.

Solo cabe hacer mención que el instrumento notarial ya sea la escritura o el acta se debe considerar el protocolo, que es el conjunto de folios donde se asienta el acto; el idioma, que debe ser castellano; la grafia que es comp deben ser los folios, su dimensión, el margen y la forma como se deben de redactar; el orden cronológico, de cómo se dieron los hechos y que lleven un orden que se pueda entender de principio a fin; el apéndice, que son los documentos que van agregados a la escritura o son parte de la misma; los Archivos, donde el notario guarda todos los actos llevados ante su fe y que la ley lo obliga a conservarlos por 5 años y por ultimo el Indice, que es donde se guardan por orden alfabético los apellidos de los otorgantes, el numero de instrumento, su naturaleza, pagina, volumen y fecha. Estos son los elementos que constituyen al notario y que son parte del ámbito notarial (artículos 54, 55, 61 y 62. De la ley del Notariado para el Distrito Federal).

---

<sup>11</sup> Ibidem. pag. 105.



### C. DIFERENCIA ENTRE ESCRITURA PUBLICA Y ACTA NOTARIAL.

En la ley del Notariado para el Distrito Federal, se hace la distinción entre escritura y acta. En la primera se hacen constar actos jurídicos, y en la segunda hechos jurídicos y materiales.

Hay algunos tratadistas que dicen que no hay diferencia como es el caso de González Palomino citado por Pérez Fernández al decir que “No hay diferencias entre escritura y acta por razones de su estructura, aunque si existen en razón del contenido”.<sup>82</sup>

Se puede decir que en cuanto a su contenido en la escritura se hacen constar actos jurídicos y en el acta notarial se relacionan hechos jurídicos y materiales que pueden producir o no efectos jurídicos.

Pérez Fernández establece que “La escritura pública y el acta notarial pertenecen al genero de instrumento público notarial, los dos son instrumentos asentados en forma original en el protocolo... en las primeras hay otorgamiento de voluntad, y en las segundas una relación de acontecimientos que pueden engendrar o no consecuencias de derecho”.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> *Ibidem*. Pag. 116.

<sup>83</sup> *Ibidem*. Pag. 116.

En las escrituras los otorgantes manifiestan su voluntad de obligarse. En cambio en las actas el notario nada más da fe de aquello que vio u oyó, los comparecientes no manifiestan su voluntad de obligarse, aunque de la actividad del notario pueden surgir obligaciones.

En efecto, en las escrituras el notario moldea el acto toda vez que tiene la facultad de redactar, posibilidad que no se da en el acta, en la cual sólo se limita a hacer constar el hecho.

Respecto a su Estructura podemos decir que en la escritura se desarrolla a través de: un proemio, antecedentes, clausulado, representación, generales, certificaciones y autorización. En cambio las actas normalmente sólo contienen un proemio, el contenido del acta, generales, certificaciones y autorización.

*Por sus Efectos como lo manifiesta Pérez Fernández que “Una escritura tiene como efecto hacer constar la expresión de la voluntad en un acto jurídico, darle la forma notarial exigida por la ley. En cambio, en tratándose de las actas, su efecto es crear un medio de prueba de la existencia o realización de un hecho”.*<sup>84</sup>

Pero es bien cierto que como lo señala Carral y de Teresa que “El notario colabora en esa exteriorización de la voluntad de las escrituras, de la construcción jurídica, dándole un nacimiento eficaz al acto. Aquí es donde se acentúa su carácter de profesional del

derecho, al calificar y al redactar el acto, cumpliendo todos los requisitos esenciales para su entera validez y perfección”.<sup>85</sup>

Tanto en la escritura pública como en el acta notarial, el notario debe ser un perito en derecho, ya que pone sus conocimientos para darle forma al acto y conforme a la ley, ya que todos estos instrumentos ya señalados hacen fe pública y que pueden dar o no surgimiento a una obligación y que en última instancia pueden presentarse como pruebas en un juzgado el cual las calificara y les dará valor probatorio pleno.

Por ultimo solo es necesario decir que junto con las escrituras y actas se pueden expedir los testimonios notariales, que son la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial con todos sus anexos que obran en el apéndice, pudiéndose expedir varios testimonios pero para efectos procesales solo es título ejecutivo el primero según el artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

También se pueden expedir copias certificadas (artículo 96 de la ley del Notariado para el Distrito Federal), siendo éste una copia que se expide haciendo constar actas o escrituras públicas que no han sido autorizadas en forma definitiva como los testimonios y por último se encuentran las copias simples que solo son de información de las escrituras y actas que se llevan ante la fe del notario.

---

<sup>84</sup> *Ibidem.* Pag. 118.

<sup>85</sup> *Ibidem.* Pag. 146.

Por lo tanto podemos afirmar que el notario como fedatario público tiene una función de carácter general en donde sus actuaciones dan confianza y celeridad a los actos que se celebran entre los individuos, como es el caso de las sociedades ejidales y comunales en la constitución de las mismas en los cambios de régimen y dentro de los propios ejidos en la celebración de sus testamentos entre otros. Solo buscando la verdad y que todos sus actos se lleven conforme a las formalidades que establece la ley.

## CAPITULO IV.

### LA FE PUBLICA DEL NOTARIO EN ACTOS AGRARIOS.

#### A. DESARROLLO Y CAMBIO DE LAS COMUNIDADES AGRARIAS.

Nuestro país en este siglo ha sufrido una gran variedad de cambios tanto políticos, sociales, ecológicos e indudablemente agrarios, ya que en esta época se conforma la propiedad privada. En el artículo 27 Constitucional es donde se plasman los reclamos de una sociedad que necesita asegurar su propiedad, algunos transmitida desde sus antepasados. El único rector y protector de los intereses de los ejidos y comunidades es el Gobierno Federal, a través de sus dependencias, en forma constitucional pues el artículo 27 en su párrafo tercero de la ley fundamental establece que: "...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y

explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad...”.

Es así como el gobierno a través de sus dependencias debe proteger y resguardar las necesidades de los ejidos y las comunidades agrarias, para el mejor aprovechamiento de las tierras, crear y reformar de acuerdo a los cambios que se vayan dando en la sociedad. Una sociedad que requiere de necesidades por el crecimiento de las ciudades y de la población, pero sin dejar de tomar en cuenta que las comunidades agrarias son las que sufren o son afectadas por este tipo de cambios; y a las cuales se les tiene que tomar en cuenta, y no imponerles planes de desarrollo que vayan en contra de sus intereses y necesidades, no perjudicando su propiedad en lo mas mínimo. Así como dar las herramientas necesarias para su crecimiento y conservación en el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. Para entender esto, es necesario ver que se entiende por **modalidades que dicte el interés público**.

La interpretación Constitucional que ha dado la Suprema Corte de Justicia de la Nación se da básicamente en dos elementos y las Modalidades por: “a) El establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente, lo que significa un cambio general en el sistema de propiedad y que se refiere precisamente al derecho de la propiedad de una manera general, para crear una situación jurídica estable; y, b) La

modificación sustancial del derecho de propiedad, lo cual implica una limitación o transferencia de derecho de propiedad cuyos efectos pueden concentrarse en la extinción parcial de los atributos del propietario".<sup>86</sup>

Esto es que cuando lo dicte el interés público y que sean necesarias la creación de leyes y permitan la aplicación de las medidas necesarias para el desarrollo de las comunidades agrarias, consistentes en el fraccionamiento de latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola, la creación de nuevos centros de población, el fomento a la agricultura, evitando la destrucción de los elementos naturales y daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad y de las comunidades agrarias.

Dentro de estas modalidades estas podemos decir que dentro de la propiedad en general se encuentra la Propiedad Privada Plena, que la integran la propiedad individual y la propiedad de sociedades civiles y mercantiles; la segunda es la Propiedad Social, y que es la de los ejidatarios y comuneros, que se divide en la propiedad de ejidos y comunidades y la propiedad de las colonias; dentro de esta podemos decir que se encuentra la propiedad social, ya que es donde se encuentra el sustento de todo el artículo 27 Constitucional y por lo que tanto a luchado las comunidades agrarias.

---

<sup>86</sup> GUERRERO Lara, Ezequiel y GUADARRAMA López, Enrique. La Interpretación Constitucional de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (1917-1984). UNAM. México, 1985. Tomo II. Pags. 1742 y 1743.

Dentro de los cambios que han sufrido las comunidades se encuentra que ya se acabo la repartición de tierras o la dotación de las mismas, aun cuando algunos todavía exista un proceso agrario, pero la mayoría ya tiene la seguridad jurídica sobre su propiedad.

También es necesario decir que hoy con día ya se derogaron las prohibiciones a las sociedades civiles y mercantiles, esto es que toda persona física o moral puede adquirir inmuebles, dentro de las propiedades ejidales, por supuesto con sus limitaciones.

Otro punto muy importante es el reconocimiento Constitucional pleno a la personalidad jurídica de los núcleos de población y a la propiedad ejidal y comunal de la tierra (Artículo 27 Constitucional, Fracción III). Dentro de estos cambios se encuentra el reconocimiento pleno del derecho de cada ejidatario sobre su parcela y de las comunidades sobre su tierra comunal, esto es que pueden decidir el uso asociado de sus parcelas y tierras comunales, celebrar contratos de arrendamiento, mediería, aparcería y de explotación directa o por terceros.

Otro principio muy importante que señalar es la autorización de ejidatarios, al derecho de transmitir sus parcelas entre sí y autoriza al núcleo ejidal para otorgar el dominio pleno de su unidad parcelaria, pero hay que tener cuidado, ya que en estos tiempos con la situación económica del país y por la necesidad de estar cerca de las ciudades; se debe tener mucho cuidado, ya que puede ocasionar que los ejidatarios empiecen a vender sus tierras, para obtener con la venta un medio de vida más aceptable e ir terminando con la propiedad ejidal o comunal.



Cabe hacer mención que estos cambios dieron como resultado la creación de tribunales agrarios como órganos federales de plena jurisdicción y autonomía para la administración de justicia agraria en todo el territorio nacional, así como la creación de la Procuraduría Agraria, la cual depende de los intereses de los hombres del campo, y los representara ante las autoridades agrarias. Con motivo de la creación de un órgano encargado de la justicia agraria se derogo la Ley Federal de la Reforma Agraria para quedar en nuestros días como Ley Agraria, lo que se llama como el nuevo derecho agrario, el cual permite a los ejidatarios y comuneros asociarse entre si,, la participación de las comunidades y del uso, goce y disfrute de sus parcelas, donde es ahí que se le da entrada a la intervención del notario, en la facilidad de formalizar sus actos agrarios y jurídicos ante un fedatario público, y como una persona que dé seguridad jurídica a los núcleos de población y por supuesto en lo individual como puede ser en el testamentario o el otorgamiento de un poder.

## B. ACTOS AGRARIOS ANTE NOTARIO PÚBLICO.

La necesidad de las comunidades agrarias va seguida de una demanda de cambio y transformación para mejorar las condiciones de vida de los grupos agrarios. Tener la seguridad en la tenencia de la tierra es base y presupuesto de todos los instrumentos de fomento a las actividades del sector rural.

Es también importante ver hacia dentro en cuanto a la organización interna del ejido y la comunidad, la asamblea, el comisariado y el consejo de vigilancia ya no se conciben como autoridades, sino como órganos de representación y ejecución. Permitiendo que los ejidatarios y comunidades adopten las formas de organización que ellos consideren más adecuadas, además de que sus tierras puedan ser disponibles sólo si la asamblea ejidal así lo determina y bajo un mecanismo de protección que ofrezca seguridad jurídica y a la vez evite abusos.

En éste marco los derechos agrarios individuales son importantes para la constitución del ejido y la comunidad, el derecho que tiene una persona sobre una parcela lo constriñe a obligarse con el mismo y con su propiedad y ser parte integrante de una comunidad. Dentro de estos derechos tiene la posibilidad de heredar lo que es suyo, lo que llamamos como capacidad agraria individual, en el código civil para el Distrito Federal establece que:

"Art. 1283. - El testador puede disponer del todo o de parte de sus bienes. La parte de que no disponga quedará regida por los preceptos de la sucesión legítima."

Aquí la persona con derechos agrarios puede transmitir sus bienes a quien el designe, en materia agraria como lo veremos adelante será a sus hijos o personas allegadas a él o que pertenezcan al núcleo ejidal. Esto se hace a través de un testamento que como lo señala el Código Civil para el distrito Federal en su artículo 1295 que: "Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte."

La capacidad en materia agraria además de las que estipula el Código Civil, que son todos aquellos a quienes la ley no prohíbe expresamente el ejercicio de ese derecho (artículo 1305 C. C. para el D.F.), en la ley Agraria menciona que la capacidad de un ejidatario es que en su artículo 12 dice que:

Artículo 12. Son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales."

Los ejidatarios pueden disponer de sus bienes, esto es, sobre el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas.

La misma Ley Agraria manifiesta que:

"Art.17. El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, para lo cual bastará que el ejidatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación

de derechos a su fallecimiento. Para ello podrá designar al cónyuge, a la concubina o concubinario en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona.

La lista de sucesión deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público, con las mismas formalidades podrá ser modificada por el propio ejidatario, en cuyo caso será válida la de fecha posterior."

Mientras que las comunidades establece que:

"Artículo 99. - Los efectos jurídicos del reconocimiento de la comunidad son:

- I. La personalidad jurídica del núcleo de población y su propiedad sobre su tierra;
- II. La existencia del comisariado de bienes comunales como órgano de representación y gestión administrativa de la asamblea de comuneros en los términos que establezca el estatuto comunal y la costumbre;
- III. La protección especial a las tierras que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que se aporten a una sociedad en los términos del artículo 100 de esta ley; y
- IV. Los derechos y las obligaciones de los comuneros conforme a la ley y el estatuto comunal." -

La ley señala como una seguridad una lista de sucesión depositada en el Registro Agrario Nacional, pero también es muy cierto que lo puede llevar a cabo un fedatario

público o notario a través de un "Testamento público abierto que es aquel que se otorga ante notario." (Artículo 1511 del Código Civil para el D.F.).

No olvidemos que lo puede realizar el mismo testador de su puño y letra o a través de dos testigos conocido como ológrafo, pero aquí la materia de estudio; después de haber analizado la formalidad que exige la ley, y la seguridad que ofrece un notario, éste es el único autorizado de dar fe pública delegado por el ejecutivo que es el único que da veracidad a los actos que ante él se efectúen; y cubriendo todas las formalidades que pide la ley, y que en última instancia lo que se busca es la tranquilidad del testador y de su última voluntad. Por lo que considero que la importancia de que todos los dueños de ejidos y comunidades lleven a cabo su testamento ante notario, ya que como la practica lo señala es el único medio seguro para poder dejar sus bienes, y que cumple con la solemnidad que le da seriedad y tranquilidad al acto.

Ahora bien los actos agrarios en los que interviene el notario en forma individual y que no afectan a la comunidad, se encuentra en el que se puede dar en el otorgamiento de poderes cuando un representante de la asamblea no pueda asistir a la reunión, como lo señala la Ley Agraria en donde puede mandar a un mandatario a través de una carta poder firmada ante dos testigos que sean ejidatarios (artículo 30 de la Ley Agraria). Pero lo que se trata aquí es la posibilidad de darle una formalidad al acto que esta puede ser a través de un instrumento público como es el caso del poder.

El artículo 2550 del Código Civil para el Distrito Federal establece que: "El mandato puede ser escrito o verbal."

Mientras que el artículo 2551 señala que: "El mandato escrito puede otorgarse: I. En escritura pública..."

Además de incluir la carta poder antes citada, pero si el ejidatario y la asamblea quieren darle una formalidad y que quede plasmada en un escrito, es a través de un poder notarial y el cual puede ser utilizado las veces que él desee, mientras que este no sea revocado; o no solo en las asambleas sino en la administración de sus bienes, que pueden ser sus parcelas cuando sean parte de una sociedad el cual vera por el beneficio del mismo.

Otro ejemplo es una donación, cuando una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes (artículo 2332 del C. C. para el Distrito Federal).

En las donaciones se exige que sea ante notario o la compraventa al señalar la Ley del Notariado para el Distrito Federal que:

Art. 78. - 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..."

Mientras que la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto establece que: "De acuerdo a la interpretación armónica de los artículos 2316 y 2320 del Código Civil; 78 y 79 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, el legislador busco introducir legalidad y seguridad jurídica en la transmisión de propiedades a través de operaciones realizadas entre particulares, elevando la formalidad del contrato a escritura pública ante notario, cuando el valor del exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación. Así, se justifica que si el notario tiene la obligación de cerciorarse de la legitimación de la partes y exigir que se acredite la propiedad y antecedentes para demostrarla, también recae esta obligación en el comprador, por ser el principal interesado en vigilar sus inversiones, quedando a cargo de la autoridad únicamente verificar, en su oportunidad, que la operación se apega a la ley..."(Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Novena Epoca. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, noviembre de 1996. Tesis I.9º.C.45C. Pag.483).

Esto nos lleva a ver la importancia del notario en actos agrarios de su vinculación con los ejidatarios y comuneros en la realización de un acto que conlleve un interés particular y que afecte su esfera jurídica. Pero la intervención del notario como ya se señalo es el único que cumple con las formalidades que señala la ley; y además de que esta autorizado por el Gobierno Federal a través del Departamento del Distrito Federal y del Colegio de Notarios como una persona que da fe pública y que sus actos se consideran

como prueba plena de los que las partes o la parte interesada quiere acentar y dar su voluntad de obligarse conforme a derecho.



## C. INTERVENCIÓN DEL NOTARIO COMO FEDATARIO PÚBLICO EN ACTOS AGRARIOS

Anteriormente señalamos que son los derechos ejidales y comunales individuales, como se adquieren y que estos a su vez se pueden transmitir, esta capacidad agraria es un derecho ejercitado desde el momento que se es ejidatario o comunero, capacidad que puede ser individual o colectiva como miembro de la órgano ejidal, en la explotación de sus ejidos, pero para ver como interviene el notario en estas comunidades es necesario precisar que se entiende por ejido y comunidad el cual lo señala Isaias Rivera Rodríguez en su obra al decir que:

"El ejido es una sociedad de interés social integrada por mexicanos con personalidad jurídica y patrimonio propio constituido por las tierras, bosques y aguas que les han sido dotadas o que se hubieran adquirido por cualquier otro título, sujeto su aprovechamiento, explotación y disposición a las modalidades establecidas por la ley, cuya organización y administración interna se basa en la democracia económica y en el respecto a los derechos individuales. Su principal objetivo es la satisfacción de las demandas de sus integrantes mediante el aprovechamiento del potencial y aptitud de las tierras que cultiva.

Las Comunidades son núcleos agrarios con personalidad jurídica y patrimonio propio constituido por las tierras, bosques y aguas que les hubieren sido reconocidas, restituidas o convertidas, las cuales, desde su constitución, son inalienables, imprescriptibles e

inembargables, respecto de aquellas que conserven el estado comunal de explotación y aprovechamiento. Por otra parte, su organización y administración interna es regulada por la ley y la costumbre. Las comunidades pueden ser agrarias o indígenas según su integración étnica, teniendo estas últimas una protección jurídica especial."<sup>87</sup>

Hay diferencia entre el ejido y la comunidad mas que nada desde su constitución y origen y por la calidad de tierra que poseen, siendo la propiedad comunal la mas antigua y reconocida a los indígenas, pero las dos son de mexicanos y para los mexicanos que trabajan la tierra, los cuales pueden explotar a satisfacción de sus propias necesidades y que hoy mas que nunca necesitan del apoyo del gobierno a través de sus dependencias para asegurar su futuro y esto se logra con la creación y reforma de leyes donde se les permite formar sociedades o uniones de ejidos o de los propios ejidatarios, para la explotación de sus tierras, organizándose internamente y con un órgano de representación como lo es la asamblea, el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia (artículo 21 de la Ley Agraria), y en la comunidad con la existencia del comisariado de Bienes Comunales (artículo 99 de la Ley agraria).

Estas comunidades agrarias ya tienen la posibilidad de integrarse y formar sociedades mercantiles o civiles o sociedades rurales para la explotación de sus tierras.

---

<sup>87</sup> RIVERA Rodríguez, Isaias. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano. Segunda edición, Editorial Mc. Graw Hill. México, 1994. Pags. 131 y 132.

Cuando ya están constituidos estos órganos o sociedades la intervención del notario se hace, desde el momento de su propia constitución u organización, comenzando con el libro de registro (Artículo 90 de la Ley Agraria), y el cual contendrá lo siguiente:

"Art. 90. Para la constitución de un ejido bastará:

- I. Que un grupo de veinte o mas individuos participen en su constitución;
- II. Que cada individuo aporte una superficie de tierra;
- III. Que el núcleo cuente con un proyecto de reglamento interno que se ajuste a lo dispuesto en esta ley; y
- IV. Que tanto la aportación como el reglamento interno consten en escritura pública y se solicite su inscripción en el Registro Agrario Nacional."

Desde este momento la participación del notario es importante para la formalidad o legalidad de los actos agrarios, siendo obligación del fedatario la inscripción en el Registro Agrario Nacional, de la transmisión de tierras, y llenando las formalidades que señala la Ley Agraria y desde ese momento el ejido o la comunidad quedará legalmente constituido.

Como se observa las comunidades ejidales y de comuneros tienen que actuar conforme a la ley y en su artículo 23 de la Ley Agraria señala cual será la competencia de la asamblea y la cual se reunirá dos veces por año como mínimo y tratara los siguiente asuntos:

- I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;
- II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;

- III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
- IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos.
- V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;
- VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;
- VII. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;
- VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;
- IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;
- X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;
- XI. División del ejido o su función con otros ejidos;
- XII. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;
- XIII. Conversión, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva; y.

XIV. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.

Estos lineamientos son similares a los que establece la ley de sociedades mercantiles y cooperativas relativo a los asuntos a tratar, pero este artículo lo hace diferente desde el punto de vista agrario y de la participación del ejido y de los ejidatarios; viendo que asuntos se pueden tratar en la asamblea pero en la mayoría de ellos debe estar presente un fedatario público, el cual esta reconocido en el Reglamento de la Ley Agraria en su artículo 6 que señala:

"Art. 6. Para los efectos del artículo 28 y demás relativos de la ley, se entenderá por fedatario público, además del notario público competente, el que ejerza dichas función de conformidad con la legislación aplicable."

Ya visto el reconocimiento del notario, la Ley Agraria en su artículo 28 señala en que casos puede actuar el notario.

" Art.28. En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público. Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquella, y deberá proveer lo necesario para que asista el fedatario público...Serán nulas las asambleas que se reúnan en contraposición de lo dispuesto por este artículo."

En estas fracciones deberá acudir a la asamblea un representante de la procuraduría Agraria y un fedatario público. Lo cual será responsabilidad de quien convoque notificar a la dependencia con la anticipación requerida de 30 días para su lanzamiento y proveer lo necesario para que asista el fedatario público (Artículo 8 del Reglamento de la Ley Agraria). Si no asisten las asambleas serán nulas.

Como señala se requiere la presencia de un fedatario público, es decir, de quien goza de la facultad de dar fe pública, de dar certeza de los actos y documentos y darle la formalidad exigida por la ley. Estos fedatarios pueden ser de naturaleza notarial, registral, judicial o mercantil como es el caso de los corredores públicos; pero pienso que el único que tiene la posibilidad de acudir y tener consenso con los ejidatarios es el notario ya que por su ámbito territorial, y de que cada estado cuente con sus notarios y su propia ley, esto da la seguridad de que no puedan faltar a la asamblea por ser de carácter local.

El reglamento de la Ley Agraria no establece quienes son fedatarios públicos, pero sí señala al notario; por esto la Procuraduría Agraria, debe promover la celebración de convenios con las entidades federativas a fin de que estas provean lo necesario para garantizar que los notarios estén presentes en las asambleas cuando sea necesario (Artículo 6 del Reglamento de la Ley Agraria). Esto se llevaría con la colaboración del colegio de notarios de la entidad o del estado, junto con la Procuraduría Agraria el cual darían los medios y alcances para la asistencia del mismo, y por último las facilidades a los notarios para inscribir los testimonios o actas en el Registro Agrario Nacional.

## D. IMPORTANCIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN ACTOS

### AGRARIOS.

Todas las escrituras testimonios y actas en los que interviene un notario en ejercicio de sus funciones se pueden considerar validas y de alguna manera, pueden dar seguridad jurídica a los contratantes; en materia agraria a los ejidatarios y comuneros que soliciten sus servicios, como ya hemos apuntado los notarios llenan las formalidades que pide la Ley para que el acto sea valido, en tanto no se compruebe lo contrario y la jurisprudencia es muy clara en esto al señalar que: “El juzgador debe ser muy cauto para llegar ala conclusión de nulificar el valor probatorio de una escritura pública, base de la acción correspondiente, y para ello es necesario que el demandado rinda pruebas rigurosas y convenientes sobre los particulares que haya invocado, sobre todo si se coloca en la situación prevista en la fracción I del artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y queda obligado a probar una negación, por envolver ésta afirmación expresa de un hecho.”<sup>88</sup>

Los actos agrarios pueden ser múltiples así como la actividad del notario como es con el Registro Agrario Nacional se menciona en su artículo 156 de la Ley Agraria que:

“Artículo 156. Los notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad ejidal a dominio

---

<sup>88</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Tomo CXXV. Pág. 1573. González Várela Bernardo. 19 de agosto de 1955. Cuatro votos.

pleno y de éste al régimen ejidal, así como la adquisición de tierra por sociedades mercantiles o civiles, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional. Asimismo, los notarios públicos deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rústicos de sociedades mercantiles o civiles.”

La obligación del notario de registrar y dar aviso al Registro Agrario Nacional es trascendental para tener actualizado los cambios de propiedad o la traslación de dominio, así como los convenios y contratos que se celebren con sociedades civiles y mercantiles, es una obligación profesional impuesta al notario y que por lo general estos fedatarios tienen estrecha relación con los registros, además de que son el único que puede realizar esta actividad y no el funcionario agrario que asista a las asambleas.

El mismo Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en su artículo 9 obliga a los notarios públicos y los Registros Públicos de la Propiedad y Comercio dar aviso al registro de: a) Las operaciones relacionadas con la propiedad de origen ejidal y comunal; b) Las operaciones sobre conversión de Propiedad de dominio pleno a propiedad ejidal; c) Las operaciones de adquisición de tierra rústica por sociedades mercantiles; y d) Las operaciones de traslación de dominio de terrenos rústicos de sociedades mercantiles o civiles.

Es muy clara la intervención del notario en actos agrarios y de la importancia de las escrituras que se lleven a cabo ante su fe por la trascendencia que llega a tener en el



Registro Agrario Nacional; y la coordinación con la Dirección General de Titulación y Control Documental con los Colegios de Notarios de todas las entidades federativas para obtener y ministrar la información estadística y documental, que permita un mejor desempeño de las funciones del Registro Agrario Nacional. (Artículo 20, fracción XIII del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación hace mención de la importancia de los documentos que expida el notario al señalar que: "Resulta evidente que un documento destinado a reproducir fe ante terceros, conforme lo dispone el artículo 75 de la Ley del Notariado, por principio de seguridad jurídica debe reunir dos elementos esenciales: exactitud e integridad, y si bien la fe pública conferida al funcionario tiene eficacia legal, ésta necesariamente debe estar apoyada en la integridad del documento o instrumento donde constan los hechos de los cuales se da fe, por lo que si el documento destinado a producir tales efectos se encuentra notoriamente alterado, es incuestionable que no reúne los requisitos a que se ha hecho mención y en consecuencia carece de fuerza probatoria."<sup>89</sup>

Esto es que el notario da seguridad jurídica a través de la exactitud e integridad en el documento para que tenga fuerza lega.

---

<sup>89</sup> Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito. Amparo , séptima época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Tomo 175-180 Sexta Parte. Pag. 137.

En la Ley Forestal prevé cuando se haga una enajenación de propiedad o derechos reales de uso o usufructo sobre terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal; para la explotación de los recursos, este debe hacerse en escritura y ante notario el cual debe dar aviso al Registro del acto en un plazo que no exceda de 30 días (Artículo 18 de la Ley Forestal).

No solo en materia forestal sino el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, en su artículo 68 prevé que los notarios intervengan en la transmisión de derechos de agua y se formalice ante su fe.

Y no solo con las actividades de los ejidatarios y comuneros con sociedades civiles y mercantiles en la explotación de sus tierras y recursos, sino en lo particular como ya se señaló anteriormente; cuando se den avisos notariales de los fallecimientos acerca de la sucesión de los derechos los cuales se harán constar en el Registro Agrario Nacional y este enterado de los nuevos sucesores de derechos ejidales.

Antes de concluir hay que hacer mención de por que se exige que se cumplan las formalidades exigidas en la Ley Agraria para llevar a cabo la asamblea y la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que: "El análisis de los artículos 23 a 27 de la nueva Ley Agraria, permite establecer que el legislador, con el objeto de proteger los derechos colectivos del núcleo ejidal, previó mayores requisitos y formalidades para la validez y legalidad de las asambleas de ejidatarios en que se traten asuntos que afecten de manera substancial al núcleo de población, regulando así el establecimiento de

asambleas calificadas para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 citado..."<sup>90</sup>

Como se ve los actos notariales y las escrituras y actas que se lleven ante la de fe un notario público, dan seguridad jurídica a los contratantes a los ejidos y comunidades en lo particular y en lo general; ya que el notario tiene la obligación y la facultad de intervenir, como lo establece la propia Ley, en darle la formalidad que la Ley requiere y establece para elevarla a escritura pública; y la cual pueda tener los efectos legales requeridos ante la sociedad y ante las autoridades correspondientes y en materia agraria ante el Registro Agrario Nacional, quien lleva un registro de todo lo ocurrido con la propiedad ejidal y comunal.

---

<sup>90</sup> Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito. Octava Epoca. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI- mayo. Pag. 320.

## CONCLUSIONES.

- 1.- Las comunidades agrarias necesitan el apoyo del Gobierno y de las entidades federativas para su cambio y desarrollo en beneficio de los ejidos y comunidades para su conservación.
- 2.- Con la Ley Agraria se termino el agrarismo en Mexico, - base del articulo 27 Constitucional, y la cual debe enfrentar el desarrollo y explotación de los recursos de los ejidos y comunidades hacia fines del siglo XX.
- 3.- La participación de las diferentes dependencias y organismos para facilitar y ayudar en la explotación de sus recursos, así como la formación de sociedades rurales, - tanto comunales y ejidales y su participación con sociedades civiles y mercantiles.
- 4.- Los notarios como peritos en derecho, a los cuales se les da la facultad de tener fe pública para darle la formalidad a los actos jurídicos que la ley exige.
- 5.- La propia Ley Agraria contempla a los notarios y a otros funcionarios que tienen la capacidad de intervenir en actos agrarios para darle no solo seriedad al acto sino seguridad a las partes, y en este caso a los grupos agrarios.

- 6.- Es necesario establecer un acuerdo entre el Colegio de Notarios de cada entidad y con la Procuraduría Agraria para facilitar los medios y que los Notarios acudan a la celebración de las asambleas cuando lo prevea la ley.
- 7.- Un acuerdo en el cobro de honorarios entre los notarios en la escrituración masiva, y en el otorgamiento de Testamentos públicos para dar tranquilidad a los ejidatario y comuneros.
- 8.- Los notarios desde el punto de vista jurídico son los - únicos en los que se confía la fe pública por ser perito en derecho, le dan la seguridad jurídica a los contratantes u otorgantes los cuales pueden tener la seguridad de que el acto cumplió las formalidades que requiere la - ley.
- 9.- Las escrituras y actas que expide el notario dada la naturaleza de las mismas hacen valor probatorio en un juicio y según la jurisprudencia se debe tener mucho cuidado al desecharlas como prueba plena.
- 10.- Con la Ley Agraria se beneficia a las comunidades ejidales y comunales, ya que son el cimiento de toda una cultura y una historia en nuestro país. Son los forjadores de una nación en cambio: a los cuales no se les

tiene que ignorar, sino al contrario proporcionarles las herramientas necesarias para su desarrollo y vayan conforme al crecimiento del país, no borrando su su origen, sino darles los medios y facilidades para que sigan siendo lo que hoy son, base de la propiedad originaria de la nación y así conserven su regimen e ideologia agraria.

## BIBLIOGRAFIA

1. BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. **Derecho Notarial**. Editorial Cárdenas. México. 1978.
2. BEJARANO SANCHEZ, Manuel. **Obligaciones Civiles**. Tercera Edición. Editorial Harla. México. 1984.
3. BONNECASE, Julien. **Elementos de Derecho Civil**. Tomo II. Editorial Cajica. Puebla, México. 1956.
4. BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría General de las Obligaciones**. Editorial Porrúa. México. 1981.
5. CHAVEZ PADRON, Martha. **El Derecho Agrario en México**. Décima Edición. Editorial Porrúa. México. 1991.
6. CLAVIJERO, J. Francisco. **Historia Antigua de México y su Conquista**. Tomo I. Editorial Imprenta Lara. México. 1844.
7. CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. Duodécima Edición. Editorial Porrúa. México. 1993.
8. DIAZ DEL CASTILLO, Bernal. **Leyes de la Nueva España**. Primera Edición. Editorial Buenos Aires. Argentina. 1941.
9. FABILA, Manuel. **Cinco Siglos de Legislación Agraria en México**. Editorial Porrúa. México. 1943.
10. GONZALEZ DE COSSIO, Francisco. **Historia de la Tenencia y Explotación del Campo Desde la Epoca Precolombina hasta las Leyes del 6 de Enero de 1915**. Instituto Nacional del Estudio Histórico de la Revolución Mexicana. México. 1957.
11. GATTARI, Carlos Nicolás. **Practica Notarial**. Tomo II. Primera Edición. Editorial De Palma. Buenos Aires, Argentina. 1987.
12. GUERRERO LARA, Ezequiel y GUADARRAMA LOPEZ, Enrique. **La Interpretación Constitucional de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (1917-1984)**. Tomo II. UNAM. México. 1985.
13. LUJAN MUÑOZ, Jorge. **Los Escribanos de las Indias Occidentales**. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Guatemala. 1977.

14. LEMUS GARCIA, Raúl. **Derecho Agrario Mexicano**. Editorial Porrúa. Séptima Edición. México. 1991.
15. MARTINEZ ALFARO, Joaquín. **Teoría de las obligaciones**. Tercera Edición. Editorial Porrúa. México. 1993.
16. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. **El Problema Agrario en México**. Editorial Porrúa. México. 1954.
17. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Notarial**. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México. 1993.
18. PELOSI, Carlos A. **El Documento Notarial**. Segunda Edición. Editorial Buenos Aires. Argentina. 1992.
19. ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano**. Tomo IV. Volumen Primero. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México. 1992.
20. RIVERA RODRIGUEZ, Isaias. **El Nuevo Derecho Agrario en México**. Segunda Edición. Editorial Mc. Graw Hill. México. 1994.
21. SILVA HERSOG, Jesús. **El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria**. Editorial Fondo de Cultura Económica. México. 1959.
22. SANCHEZ MEDAL, Ramón. **De los Contratos Civiles**. Undécima Edición. Editorial Porrúa. México. 1991.
23. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. **Contratos Civiles**. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1992.

#### **TESIS.**

1. ACOSTAVIQUEZ ORTIZ, Jorge. **La Designación de Beneficiarios Post-Morten en los Contratos Translativos de Dominio**. Tesis Profesional. Ciudad Universitaria. México. 1997.



## **LEGISLACIÓN**

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa. México. 1996.
2. Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. México. 1996.
3. Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. México. 1997.
4. Ley del Notariado para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. México. 1997.
5. Ley Agraria. Editorial Porrúa. México. 1997.
6. Reglamento de la Ley Agraria. Editorial Porrúa. México. 1997.
7. Ley Forestal. Editorial Porrúa. México. 1997.
8. Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional. Editorial Porrúa. México. 1997.