

307-809

10
Dej.

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO



PLANTEL SAN RAFAEL
"ALMA MATER"
ESCUELA DE DERECHO
Con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de
México

LA ECONOMIA REGISTRAL DE LOS
ACTOS JURIDICOS CELEBRADOS
ANTE NOTARIO PUBLICO

T E S I S
Que para obtener el titulo de:
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a
VICTOR GASPAR GARNICA

Primera Revisión:
Lic. Silvia Llitas Alanís
Segunda Revisión:
Lic. Jesús Mora Lardizábal

México, D. F.

307216 1998

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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 esta 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.

DEDICATORIAS

A DIOS:

*Por permitirme compartir este momento
con mis seres queridos.*

*A mi esposa Iveth con mi amor y
admiración por todo su apoyo y
colaboración para la realización
del presente objetivo.*

*A mis Hijas: Celina y Mónica Isaura,
con todo mi cariño.*

*A la memoria de mi padre:
por su gran ejemplo y
honestidad.*

A mi madre, por darme la vida.

*A mis queridos hermanos:-----
Alberto, Juan Luis y Ana María,
por la sangre que nos une y por
compartir conmigo todos los ---
momentos agradables de mi vida.*

*A mi sobrina: Ana Karen deseando
que triunfe siempre en la vida.*

*A mi tía Genoveva Pérez Moreno:
por su desinteresada ayuda en
mi formación profesional.*

A la memoria de mi tía Josefina.

*A mis tías : Esperanza, Cande y
Lupe, esperando que siempre estemos
formando parte de una gran familia.*

*Con agradecimiento, admiración
y respeto a los doctores: María
del Carmen y José Efrén Garay
Vélez.*

*A mis Asesores Licenciados:
Silvia Lliteras Alanis y Jesús
Mora Lardizábal, por su ayuda y
orientación para la culminación
del presente trabajo.*

*A mis compañeros y amigos
afectuosamente.*

**LA ECONOMIA REGISTRAL DE LOS
ACTOS JURIDICOS CELEBRADOS ANTE
NOTARIO PUBLICO**

CAPITULADO

**LA ECONOMIA REGISTRAL DE LOS ACTOS JURIDICOS CELEBRADOS ANTE
NOTARIO PUBLICO**

PAGINAS

INTRODUCCION

i

I.- Evolución Histórica de los Sistemas Registrales

I.1.- La Biblia -----	2
I.2.- En Roma -----	2
I.3.- En Alemania -----	4
I.4.- En España -----	4
I.5.- En México -----	6

II.- Evolucion Histórica del Notariado

II.1.- Los Hebreos -----	9
II.2.- Egipto -----	9
II.3.- Grecia -----	9
II.4.- Roma -----	10
II.5.- España -----	11
II.6.- En la Nueva España -----	12
II.7.- En México Independiente -----	13
II.8.- En México Contemporáneo -----	16

III.- El Notario Público

III.1.- El Notario Conforme a la Ley -----	22
III.2.- Requisitos para Aspirante a Notario -----	22
III.3.- Requisitos para Obtener la Patente de Notario -----	24

III.4.- Actuación del Notario -----	24
III.5.- Atribuciones y Facultades del Notario -----	27
III.6.- Obligaciones y Prohibiciones del Notario -----	28
III.7.- Compatibilidad e Incompatibilidad de la Función Notarial.-----	32
III.8.- Suplencia y Asociación del Notario -----	34
III.9.- Responsabilidad de los Notarios -----	36
IV.- De los Contratos	
IV.1.- Actos y Hechos Jurídicos -----	47
IV.2.- Convenio y Contrato -----	49
IV.3.- Elementos del Contrato -----	49
IV.4.- Clasificación de los Contratos -----	62
IV.5.- La Escritura Pública que Eleva al Contrato a la Forma debida -----	64

IV.6.- Estructura de la Escritura Pública -----66

V. La Inscripción de los Actos Jurídicos en el Registro Público
de la Propiedad

V.1.- El Registro Público de la Propiedad Como
Organismo Público -----83

V.2.- Sistemas Registrales -----83

V.3.- Principios Registrales -----85

V.4.- Documentos Inscribibles -----87

V.5.- El Procedimiento Registral -----89

V.6.- De los Recursos -----107

Conclusiones -----111

Propuestas -----113

Bibliografía -----115

Legislación -----118

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

EL presente trabajo intenta comprender los aspectos más generales de los actos jurídicos celebrados ante notario público y su estrecha relación con el procedimiento registral, ya que el notario como profesional del Derecho y guía de la voluntad de las partes colabora con esa manifestación a través del instrumento público o escritura pública y ya una vez autorizado por dicho fedatario es inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, va enfocado a analizar una situación real y cada vez más compleja, respecto a la actividad Registral, es decir, de las inscripciones y publicidad que proporciona el Registro Público de la Propiedad, que lejos de mejorarlo va ocasionando inseguridad jurídica tanto a sus titulares registrales como a los adquirentes de buena fé.

El presente trabajo se compone de cinco capítulos siendo los siguientes:

En el capítulo I, se realiza un breve estudio de la evolución histórica de los sistemas registrales a partir de la Biblia, en

Roma, Alemania, España y México, en los cuales vemos como la transmisión de la propiedad va adquiriendo un aspecto importante.

En el capítulo II, se hace un estudio de la evolución histórica del notariado, abarcando desde los Hebreos, Egipto, Grecia, Roma, España, en la Nueva España, en México Independiente y en México Contemporáneo, en el cual se observa como la actuación notarial va adquiriendo gran importancia legal dentro de la sociedad.

En el capítulo III, se contemplan los aspectos más importantes del notario público contemporáneo, principalmente el notario del Distrito Federal; señalando los requisitos para aspirante a notario, así como para obtener la patente, la actuación del notario, sus atribuciones y facultades, obligaciones y prohibiciones, compatibilidad e incompatibilidad de la función notarial, de la suplencia y asociación, así como de la responsabilidad civil, penal, etc. en que puede incurrir el notario público dentro de sus funciones.

En el capítulo IV, se hace un breve estudio de los contratos, donde se da una diferencia entre actos y hechos jurídicos, entre convenio y contrato enumerando los elementos de éste, así como su clasificación, se refiere también a la escritura pública que eleva el contrato a la forma debida, así como de su estructura.

En el capítulo V, y último, se retoman los aspectos generales de la inscripción de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad, señalando a éste como un Organismo Público y enumerando los Sistemas y Principios Registrales, los documentos inscribibles, el procedimiento registral de los mismos y de los recursos.

C A P I T U L O I

I.- Evolución Histórica de los Sistemas Registrales

I.1.- La Biblia.

I.2.- En Roma.

I.3.- En Alemania.

I.4.- En España.

I.5.- En México.

CAPITULO I

EVOLUCION HISTORICA DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

1.1 La Biblia.

Como origen más remoto de la publicidad inmobiliaria de la transmisión de dominio lo encontramos en los pasajes bíblicos. En el Génesis (capítulo 23;16-18), Levítico (capítulo 25;24); hay ejemplo de esas manifestaciones que se refieren a modos o formas sacramentales de transmisión de la propiedad.

1.2 En Roma.

En Roma la transmisión de la propiedad se daba por actos exteriores que daban una publicidad limitada y no había un registro que protegiera a los adquirentes.

En Roma existieron 2 periodos: clásico y justiniano. Dentro del periodo clásico existieron tres formas de transmitir la propiedad mediante: La Mancipatio, la In-jure cessio y la Traditio.

La Mancipatio, consistía en un procedimiento comercial entre

romanos que tenía por objeto la transmisión de la res mancipi: esclavos y animales de tiro o carga; realizándose en presencia de 5 testigos. Se utilizaba un portabalanza, una balanza y un Trozo de bronce. El adquirente, como simbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble, éste debía estar presente, si era inmueble, había que simbolizarlo por ejemplo, con una teja o un terrón, etc.

La *In-jure cessio*, se trataba de un " Juicio Ficticio " ; el enajenante y el adquirente comparecían ante el Pretor del Tribunal. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; sino había oposición, el magistrado así lo declaraba.

La *Traditio*, era aplicable a toda clase de bienes, sin intervención de ritos o fórmulas y consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intervención de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla.

Dentro del periodo de Justiniano, se siguió conservando la *Traditio* como modo de adquirir la propiedad. Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la *Traditio* se conocía como " *Traditio Breve mano y larga mano*"

1.3 En Alemania.

Las formas de transmitir la propiedad en Alemania eran a través de la Gewere y el Auflassung.

La Gewere, se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente y el abandono del enajenante.

El Auflassung, podía ser judicial o extrajudicial.

El judicial era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole jurídicamente la posesión.

En el extra-judicial, el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial.

1.4 En España.

La evolución de la publicidad registral española, estaba dividida en cuatro periodos:

PRIMER PERIODO: Publicidad Primitiva.

Se desarrollaron en España varias formas de publicidad. Entre ellas, la más notable es la llamada " ROBRACION ", que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble ".(1)

(1) CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho notarial y derecho registral, POREJIA, MEXICO, " 1997 ".P.224

SEGUNDO PERIODO: La Influencia Romana.

Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la **TRADITIO**, recogida en las partidas " Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa".

Se impuso la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles, pues era evidente que todos los días se vendían bienes sujetos a prestaciones reales. Hubo que luchar contra los Jueces que se aferraron al Derecho Romano.

Por fin, Por Real Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas. De ahí parte la efectividad de la publicidad.

TERCER PERIODO: De Iniciación de Régimen de Publicidad.

Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas.

Los oficios e hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos.

Servían de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho.

No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los pleitos y perjuicios a los compradores interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas.

CUARTO PERIODO: De Consolidación Del Régimen De Publicidad.

Tiene su origen en la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Esta ley tuvo gran la influencia en México y en los países Latinoamericanos. En la actualidad, algunos la aplican casi textualmente.

1.5 En México.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la Gran Tenochtitlán con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales como las que se encuentran en la Recopilación de las leyes de los reinos de las Indias.

La Legislación positiva, las leyes de India y demás decretos, dados durante la Colonia, continúan aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional político del Imperio Mexicano de 18 de diciembre de 1822.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el Centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio Nacional.

Constituido el país en República Centralista y siendo presidente Antonio López de Santa Anna, se dictó una Ley y arancel en 1853, sobre el Oficio de Hipotecas a particulares como "oficio vendible y enagenable"; artículo cuarto:

" El escribano o abogado que se encargue del despacho del oficio, será inmeditamente responsable de las operaciones relativas a ese oficio, y asistirá personalmente a su despacho".

C A P I T U L O I I

II.- Evolucion Histórica del Notariado

II.1.- Los Hebreos.

II.2.- Egipto.

II.3.- Grecia.

II.4.- Roma.

II.5.- España.

II.6.- En la Nueva España.

II.7.- En México Independiente.

II.8.- En México Contemporáneo.

CAPITULO II

II.- EVOLUCION HISTORICA DEL NOTARIADO.

II.1. Los Hebreos.

Entre ellos existia varias clases de "escribae" de los que suele afirmarse que ejercian fe pública, aunque no la prestaban de propia autoridad, si no por la que dimanaba de la persona de quien el escriba dependia; pero parece que se les usaba por sus conocimientos caligráficos, se opina que estos no eran notarios, sino amanuenses.

II.2 Egipto.

Existieron escribas Sacerdotales encargados de la correcta redacción de los contratos, al lado de los cuales estaba el Magistrado, funcionario que autentificaba el acto imponiendo su sello.

En Egipto es donde encontramos una muestra más antigua de la forma de nuestros documentos.

II.3. Grecia.

En Grecia existieron oficiales públicos encargados de redactar documentos de los ciudadanos. Se habla de *singraphos* y de

los apógrafos y de un registro público. Otros hablan de los funcionarios conocidos como Promenón, de quienes se afirma estaban encargados de formular y registrar los tratados públicos y las convenciones y contratos privados.

II.4 -Roma.

Las leyes romanas encomendaban misiones notariales a multitud de personas. Los autores hablan del Tabellio, de Tabullarius; de Notarius, Amanuesiis, Argentarios, etc; con lo que demuestra que la función estaba muy dispersa.

A través del Tabullarius y del Tabellio, se llegaba a la figura del notario, que se distinguía, de los nuestros, en que la solemnidad de los actos no es el resultado del instrumento, sino de la práctica ritual y cuando hace falta la forma escrita, los " instrumenti ". Son escritos que puede redactar cualquiera porque no se exige la intervención del Tabullarius o del Tabellio.

El Tabullarius, desempeñaba funciones oficiales como la del censo y tenía fé pública. Los Tabelliones, que son profesionales privados que se dedicaban a redactar y conserva testamentos e instrumentos.

Los Tabullari, tuvieron un origen de Derecho público, los Tabelliones, un origen consuetudinario, privado.

Los autores dicen que en Roma no son los notarios sino los jueces los que dan fé pública y fuerza aprobatoria a los actos, de lo que concluyen que el notario romano es más profesional que funcionario, lo que no impide que la institución tenga ya en ésa época ciertas características de especialidad que la distinguen de otras, y la acercan al concepto de Notario actual.

II.5. España.

En el año de 1862, se expide en forma codificada la primera Ley Orgánica del Notariado Español, que sistemáticamente regula al notario, la función notarial, el instrumento público y la organización notarial. Gran importancia tiene para América Latina y en especial para México esta Ley que fue seguida y adaptada por nuestro legislador.

El término notario, sustituye al de escribano, le da categoría de funcionario público y separa la actividad judicial de la notarial. Acaba con la proliferate y complicada enumeración de escribanos pues llegaron a existir, según los tratadistas, hasta 10.000 escribanos en toda España, aunque Quevedo los hace llegar a 20.000.

Para ser notario, se exige haber triunfado en el exámen de oposición, en el cual participaban los aspirantes que tuvieran una preparación técnica y especializada.

Esta legislación sirvió de base a la mayoría de las leyes notariales de los países latinoamericanos.

II.6. En La Nueva España.

Cristóbal Colón descubrió América el 12 de octubre de 1492. Tomó posesión en nombre de los Reyes Católicos de las tierras descubiertas. Entre los integrantes de la expedición realizada por Cristóbal Colón, se encontraba Rodrigo de Escobedo, escribano del consulado de mar, quién debía llevar el diario de la expedición. Fue éste, el que dió fe y testimonio de la toma de posesión, en nombre de los Reyes Católicos de la Isla Guanahani. La historia lo ha considerado como el primer escribano que ejerció en América.

Singular relevancia tiene la figura de Hernán Cortés, en el desarrollo e importancia de la escribanía, por haber sido jurista a través del trabajo que desempeñaba como ayudante de escribano, primero en Extremadura y después en Sevilla.

Bernal Diaz del Castillo menciona que cuando Hernán Cortés llegó a Tabasco por la desembocadura del Río Grijalba, pidió a Diego de Godoy, escribano del Rey que lo acompañaba, que requiriese de paz a los aborígenes, los que rechazaron el

requerimiento, con lo cual no lograron más que ser dispersos por su enemigo. Cortés tomó posesión de la tierra de Tabasco ante su dicho escribano Diego de Godoy.

La Conquista culminó en 1521, con la captura de Cuauhtémoc, Cortés decidió llamar la Nueva España, a las tierras por él conquistadas.

Todas las Leyes de Castilla tuvieron una rápida incorporación en la Nueva España y es natural que con la presencia del conquistador no tardasen en aplicarse las de la práctica notarial. Así, vemos que en 1525, se abre el volumen primero del protocolo de Juan Fernández Del Castillo que lleva el número uno, siendo el más antiguo que se encuentra en el Archivo General de Notarías del Distrito Federal.

II.7. En México Independiente.

El 15 de septiembre de 1810, el Cura de Dolores, Miguel Hidalgo y Costilla declaró la independencia de México, posteriormente el movimiento tomó otros cauces con José María Morelos y Pavón, quien firmó el 22 de octubre de 1814, el "Decreto Constitucional para la Libertad de América Mexicana", con una idea clara de Independencia frente a España.

Cuando la consumó Agustín de Iturbide el 27 de septiembre de 1821, México se independiza con una acción iniciada en favor de

España y terminada por los españoles en el tratado de Córdoba, firmada el 24 de agosto de 1821 por Iturbide y Juan de O'Donojú.

La Legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, proviciones, cédulas reales dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México independiente, sin embargo, se fueron dictando nuevas Leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho mexicano del español.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctó entre el federalismo y el Centralismo; 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.

Bajo la vigencia de la Constitución de 1824, una vez derrocado el imperio y organizada la Nación en forma de República Federal, se dictaron algunas disposiciones aplicables a los escribanos. El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo menciona entre otras, la circular de la Secretaría de Justicia de 10. de agosto de 1831. " Requisitos para obtener título de escribano en el Distrito Federal y Territorios".

El 30 de diciembre de 1836, se dictó una nueva Constitución y se le dió el nombre de " Siete Leyes Constitucionales " la cual

estableció el Centralismo como sistema de Organización Política. Esta Legislación sobre escribanos era de aplicación Nacional.

Según el Manual de litigante Instruido, publicado un México en 1843, los requisitos que se exigían a los escribanos era: Saber escribir, tener autoridad pública, cristiano y de buena fama, hombre de secreto, entendedor en tomar las razones de lo que ha de escribir, vecino del pueblo y hombre secular.

Para esta época existen 3 clases de escribanos según la Curia Filipica Mexicana: Nacionales, públicos y de Diligencia.

Los Nacionales, son los que habiendo sido examinados y aprobados por la Suprema Corte de Justicia en el Distrito o por los Tribunales Superiores en los estados, han obtenido el Título correspondiente.

Los Públicos, son aquellos que tiene ofició o escribanía propia en los que archivan los instrumentos que entre ellos se otorguen.

Los de Diligencias, son los que practican las notificaciones y demás diligencias Judiciales.

El 5 de febrero de 1857 fue aplicada una nueva Constitución, la cual establecía el sistema federal como organización política.

Después de que en 1863, el Ejército Francés provocó la rendición de Puebla y la declaración de estado de sitio del Distrito Federal, Benito Juárez, entonces Presidente de la República, estableció en San Luis Potosí su gobierno provisional.

Al entrar las tropas franco-mexicanas el 10 de junio de 1863 a la capital de la República al mando de Forey, éste dictó inmediatamente una proclama llamando a todos los mexicanos a la concordia y un decreto que daba origen al imperio.

Maximiliano de Habsburgo fue proclamado Emperador de México, el 10 de abril de 1864, Juárez continuó en la Presidencia de la República.

La Regencia en ejercicio de sus facultades, dictó el Decreto de primero de febrero de 1864, que regulaba el ejercicio del Notariado. En este destaca el empleo por primera vez del término notario, para referirse al escribano.

II.8. En México Contemporáneo.

El notariado en México a principios de siglo, se estructura y organiza en forma definitiva, a diferencia de los siglos anteriores en que la función notarial se regulaba conjuntamente con la judicial.

El carácter de función pública, el uso del protocolo, la Colegiación obligatoria, el exámen de admisión, la creación del Archivo General de Notarias, se inicia con la Ley de 1901.

Al comienzo del presente siglo, la República Mexicana estuvo regulada por la Constitución de 1857, que establecía un sistema de organización federal, y por lo mismo, el Distrito Federal y cada uno de los estados tenía su propia legislación notarial.

En 1910 se inicia el movimiento de la Revolución dando origen a la actual constitución promulgada el 5 de febrero de 1917.

El Presidente de la República Porfirio Díaz, promulgó el 19 de diciembre de 1901 la Ley del Notariado, que entró en vigor el 1o. de enero de 1902.

Dispuso que el ejercicio de la función notarial fuera de orden público, conferido por el ejecutivo de la unión.

La Dirección del Notariado estaba a cargo de éste a través de la Secretaría de Justicia. Más tarde, al extinguirse dicha Secretaría los asuntos del notariado fueron encomendados al gobierno del Distrito Federal.

El 20 de enero de 1932, siendo Presidente de la República Pascual Ortiz Rubio, se publicó en el Diario oficial de la Federación la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales que abrogó la de 1901.

En cuanto el método y estructura, sigue las mismas de su predecesora sin embargo ésta ley evolucionó los siguientes aspectos:

- 1).- Excluyó a los testigos de la actuación notarial, sólo subsisten los testigos instrumentales en el testamento.
- 2).- Estableció el examen de aspirante a notario, con un jurado integrado por cuatro notarios y un representante del Departamento del Distrito Federal.
- 3).- Dió al Consejo de Notarios el carácter de Órgano Consultivo del Departamento del Distrito Federal.

El 3 de enero de 1980 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

El 13 de enero de 1986 se modifica en cuanto a la definición del notario, pues se sustituye la terminología funcionario público por Licenciado en derecho. Asimismo, se establece el protocolo abierto especial " P.A.E.", " para actos y contratos en que

intervengan 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 actuen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble".

El 6 de enero de 1994 se modificaron varios artículos de la Ley del Notariado, destacando entre ellos el 42 donde se establece que el protocolo ordinario será abierto, esto es, se formará por folios numerados y sellados que se encuadernarán en libros integrados por 200 folios.

También se creó el " El libro de registro de cotejos " " Decretó que reforma, adicional y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal, del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal...., publicado el 6 de enero de 1994 en el Diario Oficial de la Federación que a la letra dice:

TERCERO.- Los notarios deberán empezar a formar el protocolo bajo el nuevo sistema de folios, a más tardar el día 1o. de mayo de 1994. Dentro de ese plazo, se podrán autorizar a los notarios los libros necesarios. Transcurrido dicho plazo, los notarios asentarán la razón de terminación de cada libro después de la

última escritura pasada y cancelarán las hojas no utilizadas si las hubiere.

CUARTO.- La numeración de los instrumentos con la que cada notario iniciará el uso del protocolo a que se refieren las presentes reformas, será la que continúe al último instrumento asentado en los libros que dejará de usarse.

QUINTO.- Los folios del Protocolo Abierto Especial actualmente en uso, serán utilizados por los notarios hasta que se terminen.

C A P I T U L O I I I

I I I . - El Notario Público

I I I . 1 . - El Notario Conforme a la Ley .

I I I . 2 . - Requisitos para Aspirante a Notario .

I I I . 3 . - Requisitos para Obtener la Patente de Notario .

I I I . 4 . - Actuación del Notario .

I I I . 5 . - Atribuciones y Facultades del Notario .

I I I . 6 . - Obligaciones y Prohibiciones del Notario .

I I I . 7 . - Compatibilidad e Incompatibilidad de la Función Notarial .

I I I . 8 . - Suplencia y Asociación del Notario .

I I I . 9 . - Responsabilidad de los Notarios .

C A P I T U L O I I I

EL NOTARIO PUBLICO.

III.1.-El Notario Conforme a La Ley.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal define al notario de la Siguiete manera:

ARTICULO 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 consignent los actos y hechos jurídicos....

III.2.- Requisitos Para Aspirante a Notario.

Para la obtención de la patente de aspirante se requieren satisfacer los siguientes requisitos:

ARTICULO 13.

1.- Ser mexicano por nacimiento en pleno ejercicio de sus derechos, tener 25 años cumplidos y no más de sesenta y tener buena conducta.

2.- Ser Licenciado en derecho con la correspondiente cédula profesional y acreditar cuando menos tres años de práctica profesional, a partir de la fecha de exámen de Licenciatura.

3.- Comprobar que, por lo menos, durante ocho meses ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la solicitud de exámen, ha realizado prácticas notariales bajo la dirección y responsabilidad de algún notario del Distrito Federal.

4.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional; y

5.- Solicitar ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal el exámen correspondiente y sea aprobado en el mismo.

" En el Distrito Federal el sistema para ser notario es de oposición cerrada, pues sólo pueden participar las personas que tengan patente de aspirante. Se denomina patente al documento en donde consta el carácter ya sea de aspirante o de notario. La obtención de ambas patentes se logra mediante examen. Conseguida la de aspirante, se tiene derecho a participar en el examen de oposición. Los aspirantes son convocados a la oposición cuando existen noterías vacantes " .(2)

(2) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO , Bernardo. Derecho notarial, PUEBLA , MEXICO, "1997";P. 187

III.3.-Requisitos para Obtener La Patente de Notario

Para obtener la patente de notario se requiere, además de los requisitos anteriores, los que precisa el artículo 14 de la Ley, que son:

- 1.- Presentar la patente de aspirante al notariado, expedida por el Gobierno del Distrito Federal.
- 2.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional.
- 3.- Gozar de buena reputación personal y profesional;
- 4.- Haber obtenido la calificación correspondiente en los términos del artículo 23 de la Ley.

III.4.-Actuación del Notario.

La Ley del Notariado determina expresamente que el notario debe actuar personalmente, pues es causa de revocación de la patente y de suspensión definitiva del cargo cuando éste no actúa personalmente (artículos 126, fracción IV, Inciso C y 133 fracción IV).

REQUISITOS PARA QUE EL NOTARIO PUEDA ACTUAR

ARTICULO 28.- Las personas que hayan obtenido patente de notario para el ejercicio de su funciones deberán:

I.- Otorgar la protesta ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal (Gobernador del Distrito Federal) o el Servidor público en el que éste delegue esa facultad.

II.- Proverse a su costa de protocolo y sello;

III.- Registrar el sello y su firma, rubrica o media firma, ante las Direcciones Generales Juridica y de Estudios legislativos y del Registro público de la Propiedad y del Comercio y en el Colegio de Notarios.

IV.- Otorgar fianza de compañía legalmente autorizada a favor del Gobierno del Distrito Federal, por el término de un año.... dicha fianza deberá mantenerse vigente y actualizarse a su vencimiento cada año.

V.- Establecer la oficina para el desempeño de su cargo, iniciar funciones y dar aviso de todo ello a las unidades administrativas...

INICIO Y LUGAR DE FUNCIONES

De acuerdo al artículo 27 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, la persona que haya obtenido la patente de notario deberá iniciar sus funciones en un plazo de 90 días hábiles siguientes a la fecha de su protesta legal.

En cuanto al lugar de ejercicio del notario, éste sólo puede actuar dentro de los límites del Distrito Federal, tal como lo dispone el artículo 5o. de la Ley, sin embargo, los actos que se celebran ante su fé, podrán referirse a cualquier otro lugar.

" Esta demarcación se hace para compaginar los intereses del público con los interés del notario y para evitar competencias indebidas entre ellos. A pesar de la territorial, la libertad de elección del público no se afecta, pues ésta subsiste dentro y fuera de la demarcación. En México, acostumbran algunos estados cobrar ciertos recargos a las escrituras sobre bienes raíces o sociedades mercantiles con ubicación o domicilio en dichos Estados, por haberse otorgado ante notarios de otras entidades federativas. Esto se explica para defender al notario local".(3)

(3) CARRAL Y DE TERESA , LUIS, OP.CIT.P.117.

III.5.--Atribuciones y Facultades Del Notario.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que " En diferentes ordenamientos están dispersas varias atribuciones y facultades del notario".(4)

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito determina que para reembolsar obligaciones por amortización se hará en sorteos "ante notario, con intervención del representante común y del o de los administradores de la sociedad autorizados al efecto" (artículo 222).

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal permite que en las diligencias de jurisdicción voluntaria, en las testamentarias e intestados, el promovente o los litigantes, en el primer caso, y en segundo, también el albacea, designen un notario para desempeñar las funciones que según la misma ley corresponden al secretario (artículo 68).

Las testamentarias o intestados también pueden tramitarse ante notario público, cuando los herederos sean mayores de edad y no haya controversia alguna, pues cuando hubiera " oposición de algún aspirante a la herencia o de cualquier acreedor, el notario suspenderá su intervención" (artículos 782 y 872 al 876 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal).

(4) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO ,OP.CIT.P.195

Asimismo el notario puede ser nombrado árbitro, en cuyo caso cobrará los honorarios establecidos en los artículos del 141 al 148 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia.

III.6.- Obligaciones y Prohibiciones Del Notario.

A).- OBLIGACIONES.

Obligaciones de prestar sus servicios. "Las autoridades del Distrito Federal podrán requerir a los notarios y éstos estarán obligados a la prestación de los servicios públicos notariales cuando se trate de atender asuntos de interés social, así como también, en los casos y términos que establezcan las leyes electorales". (artículos 8 y 34).

Obligación de dar aviso .Cuando el notario inicia sus funciones tiene que dar aviso a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y al Colegio de Notarios (Art.28 Fracc V).

Obligaciones de Guardar reserva. " Los notarios deben guardar reserva sobre lo pasado ante ellos y están sujetos a las disposiciones del Código Penal sobre secreto profesional, salvo los informes obligatorios que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de los cuales podrán enterarse las personas que no hubiesen intervenido en ellos...." (artículo 31).

En caso de infringir esta obligación, se incurre en el delito de "revelación de secretos" y en las sanciones establecidas en los artículos 210 y 211 del Código Penal.

Obligación de dar aviso al Archivo General de Notarías. Cuando se otorgue un testamento público abierto, cerrado o simplificado, el notario debe dar aviso dentro de los 5 días hábiles siguientes al Archivo General de Notarías, con expresión de la fecha del otorgamiento, nombre y generales del testador y si quedó asentada alguna cláusula irrevocable (artículo 80).

Obligación de solicita información. Cuando ante un notario se tramite una sucesión, éste tiene la obligación de pedir al Archivo General de Notarías información sobre si el autor de la sucesión otorgó testamento público abierto, ológrafo, y al Archivo Judicial, si se encuentra depositado testamento público cerrado. (artículo 876 bis, fracción III del Código de Procedimientos civiles).

Obligación de tramitar la inscripción de los testimonios en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se tramita la inscripción del primer testimonio de las escrituras públicas, cuando proceda. El Notario tiene la obligación de llevar a cabo este trámite, siempre y cuando se le haya solicitado y expresado por su cliente (artículo 94, segundo párrafo).

El notario en su carácter de liquidador , tiene que conocer y aplicar las leyes de impuesto sobre la Renta, Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles ,Impuesto al Valor agregado, Código Financiero del Distrito Federal y las Leyes Tributarias de las Entidades Federativas ,etc.

B).- PROHIBICIONES.

En la actividad notarial existe una serie de prohibiciones para los notarios como las contenidas en los artículos 35 y 42 de la Ley.

PROHIBICION DEL ARTICULO 35.

I.- Actuar en los asuntos que se les encomiende, si alguna circunstancia les impide atender con imparcialidad ;

II.- Intervenir en el acto o hecho que por ley corresponda exclusivamente a algún funcionario público.

III.- Actuar como notario en caso de que intervengan por si o en representación de tercera persona, su cónyuge, sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grado, los consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado y los afines a la colateral hasta el segundo grado ;

IV.- Ejercer sus funciones si el acto o hecho interesa al notario, a su cónyuge o alguno de sus parientes en los grados que expresa la fracción inmediata anterior.

V.- Ejercitar sus funciones, si el objeto o fin del acto es contrario a la Ley o a las buenas costumbres.

VI.- Ejercer sus funciones, si el objeto del actos es física o legalmente imposible;

VII.- Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan, excepto en los siguientes casos:

a).- El dinero o cheque destinado al pago de impuestos o derechos causados por los actos o escrituras efectuadas ante ellos.

b).- Cheques librados a favor de bancos, instituciones o sociedades nacionales de crédito en pago de adeudos garantizados con hipotecas y otros cuyas escrituras de cancelación haya sido autorizada por ellos.

c).- Documentos mercantiles en los que intervengan con motivo de protestos, y

d).- En los demás casos en que las leyes así lo permitan.

VIII.- Las prohibiciones previstas en las fracciones III y IV de este artículo para un notario, también se aplicará al asociado o suplente cuando tengan interés o intervenga el cónyuge o los familiares del notario asociado o suplido que actué en el protocolo del primero.

PROHIBICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 42 DE LA LEY

El artículo 42, en su tercer y último párrafo establece lo siguiente: El notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios que forma el protocolo, salvo los que deban constar en los libros de registro de cotejos.

III.7.-.Compatibilidad e Incompatibilidad de la Función Notarial.

El notario en el desempeño de su función debe ser imparcial. La Ley para librarlo de presiones que comprometan su función le señale las siguientes compatibilidades e incompatibilidades:

A).- COMPATIBILIDAD

Artículo 17.--- El notario sí podrá:

I.- Aceptar cargos docentes, de beneficencia pública o privada o concejiles;

II.- Ser mandatario de su cónyuge, ascendiente o descendiente por consanguinidad o afinidad y hermanos;

III.- Ser tutor o curador o albacea;

IV.- Desempeñar el cargo de Secretario de sociedades, sin ser miembro del consejo;

V.- Resolver consultas jurídicas;

VI.- Ser árbitro o secretario en juicio arbitral;

VII.- Patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales necesarios para obtener el registro de escrituras y

VIII.- Patrocinar a los interesados en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento, registro o trámite fiscal de las escrituras que otorgare.

B).- INCOMPATIBILIDAD.

Las funciones del notario son incompatibles con todo empleo, cargo o comisión públicos, con los empleos o comisiones de particulares, con el desempeño del mandato judicial y con el ejercicio de la profesión de abogado, en asuntos en que haya

contienda, con la de comerciante, agente de cambio o ministro de cualquier culto. (artículo 17).

III.8.- Suplencia y Asociación del Notario.

A).- SUPLENCIA.

La suplencia tiene como finalidad que el servicio público prestado en una notaría no sea suspendido por ausencia temporal de su titular.

El artículo 36 obliga a que dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en que el Gobierno del Distrito Federal haya otorgado la patente a un notario, éste deberá celebrar convenio de suplencia con otro notario para que recíprocamente se cubra sus ausencias temporales. El notario designado como suplente no podrá suplir a ninguno de los demás.

Si el notario no encontrara suplente en ese término el Gobierno del Distrito Federal en un plazo de 15 días hábiles designará al notario con quien deba celebrar dicho convenio de suplencia recíproca.

La suplencia y la asociación de Notarios serán registrados, de acuerdo al artículo 37 de la Ley en la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, Registro Público de la

Propiedad y del Comercio, así como en el Colegio de Notarios y se publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal.

B).- ASOCIACION.

El artículo 38 de la Ley de Notariado, ordena: "cada notaría será atendida por un notario, podrán asociarse dos notarios por el tiempo que estimen conveniente.

Los notarios asociados podrán actuar indistintamente en un mismo protocolo, que será el del notario más antiguo y en caso de disolución del convenio de asociación, cada notario seguirá actuando en su propio protocolo.

La falta definitiva de cualquiera de los notarios que se encuentren asociados, será causa para la terminación del convenio de asociación y el notario que se quede en funciones continuará usando el mismo protocolo en que se haya actuado.

Si el protocolo perteneciera al notario faltante, deberá expedirse nueva patente al que continúe en ejercicio y mientras tanto, continuará actuando en el mismo protocolo con su número y sello anterior. Expedida la nueva patente, se inutilizará el sello anterior y el notario deberá proveerse de un nuevo sello. La

notaria que en razón de este artículo quede sin titular, quedará vacante.....

El maestro Jorge Rios Hellig dice que: " El derecho a la asociación (de aceptarlo así el legislador correspondiente) podrian practicarlo dos o mas notarios que actuaran indistamente en un sólo protocolo, sin embargo, la legislación del Distrito Federal sólo admite la asociación entre dos notarios. Debe entenderse que los notarios asociados deberán suplirse entre sí, por la naturaleza de la asociación que convienen y que permite la actuación de dos notarios en un solo protocolo, más es posible que cada uno de los notarios asociados tengan a la vez un suplente que no participa en la asociación. Esto no está prohibido y su aplicación no contradice la Ley".(5)

III.9.- Responsabilidad de los Notarios.

A).- RESPONSABILIDAD CIVIL.

El maestro Pérez Fernández del Castillo sostiene " que la fuente de la responsabilidad es contra actual. Y extractual; la primera por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales, cuyo clausulado si no se establece en cada contrato, es suplido por el Código Civil, el arancel de notarios y

(5) RIOS HELLIG , Jorge, La Practica del derecho notarial, MCGRAW-HILL, INTERNACIONAL EDITORES, S.A. de C.V. , MEXICO, " 1997 ". P.106

la Ley del Notariado. Es un fuente extracontractual en relación con uno de los sujetos que contrata con su cliente, que no ha celebrado un contrato de prestación de servicios con el notario y sin embargo, lo recibe de parte de él.

Se debe considerar que éste como profesional y técnico del derecho, requiere de suficiente preparación; su ejercicio debe corresponder a ésa capacidad que supone su calidad profesional y moral. Por tanto, responde no sólo de la culpa grave y leve, sino también de la levisima. De actuar como un buen padre de la familia; así la culpa de la que responde es la levis in abstracto, pues el desempeño de su función debe estar inspirado en un gran sentido de responsabilidad, orden y legalidad ".(6)

Los articulo 2117 y 2118 del Código Civil para el Distrito Federal regula el pago de la responsabilidad civil.

El Art 2117 .-.La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consiste en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resultan de la falta de cumplimiento no podran exceder del interés legal salvo convenio en contrario.

Articulo 2118.- El pago de los gastos judiciales,será a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y se hará en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

(6) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO , BERNARDO .OP. CIT. P.375

Comprobado el nexo causal entre la abstención, conducta culposa o dolosa y el daño, el notario incurre en responsabilidades y debe pagar daños y perjuicios.

La cuantificación de los daños y perjuicios se hace incidentalmente una vez que hay sentencia condenatoria.

El Código Civil para el Distrito Federal, define los daños y perjuicios:

ARTICULO 2108.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

ARTICULO 2109.- Se reputa perjuicios la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

De lo anteriormente expuesto, la responsabilidad civil del notario está plenamente garantizada ya que la Ley del Notariado lo obliga a otorgar fianza en compañía debidamente autorizada, tal como la establece el artículo 28:

" Las personas que hayan obtenido patente de notario, para el ejercicio de sus funciones deberán...."

B).- RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA.

El notario es responsable ante las autoridades del Gobierno del Distrito Federal de que la prestación del servicio se desarrolle conforme a las disposiciones de la Ley del Notariado, así el artículo 113 de la Ley determina que " El gobierno del Distrito Federal para vigilar que las notarias funcionen con regularidad y con sujeción a lo dispuesto por esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables, se auxiliará de inspectores de notarias que serán nombrados y removidos libremente por el jefe del Gobierno del Distrito Federal".

El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General Jurídica y de Estudios legislativos es quien ordena a los inspectores las visitas generales por lo menos una vez al año y las especiales cuando procedan, dando conocimiento en este último caso (especiales), al Consejo del Colegio de Notarios (artículo 115).

Las sanciones administrativas pueden ser, de conformidad con el artículo 126 de la Ley del Notariado las siguientes:

I.- Amonestación por escrito.

II.- Con multa de uno a diez meses de salario mínimo general para el Distrito Federal.

III.- Suspensión del cargo hasta por un año.

IV.- Suspensión definitiva.

C).- RESPONSABILIDAD FISCAL.

La actividad fiscal del notario tiene un triple carácter: calcular, retener y enterar los impuestos que causen las escrituras otorgadas ante su fé. El notario al autorizar la escritura correspondiente, calcula el impuesto a pagar lo retiene y posteriormente realiza el pago dentro del término cuando ha sido debidamente expensado por sus clientes; sino lo es, el notario no puede autorizar la escritura en forma definitiva. La falta de cumplimiento de esta obligación por el notario trae como consecuencia la responsabilidad fiscal consistente en el pago de multas y recargos.

D).- RESPONSABILIDAD PENAL.

EL maestro Bernando Pérez Fernández del Castillo coincide con otros autores en que "El notario se encuentra sujeto a las penas económicas y corporales establecida en el Código Penal para el Distrito Federal, pues en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de los ciudadanos" (7)
Los delitos del orden común en que más frecuentemente pueda incurrir el notario en el ejercicio de su función son:

(7)IBID.P.400

- a).- Revelación de Secretos;
- b).- Falsificación de un documento público;
- c).- Fraude por simulación en un contrato o un acto Jurídico, y
- d).- Abuso de Confianza.

Por consiguiente, el notario será responsable penalmente cuando su actuación quede comprendida en los supuestos que establece el artículo 13 del Código Penal para el Distrito Federal.

ARTICULO 13 Son reponsables del delito:

- I.- Los que acuerden o preparen su realización;
- II.- Los que lo realicen por sí;
- III.- Los que lo realicen conjuntamente;
- IV.- Los que lo lleven a cabo sirviéndose de otro;
- V.- Los que determinen intencionalmente a otro a cometerlo.

VI.- Los que dolosamente presten ayuda o auxilien a otro para su comisión.

VII.- Los que con posterioridad a su ejecución auxilien al delincuente, en cumplimiento de una promesa anterior al delito....

a).- " Los Notarios en ejercicio de su profesión, deben guardar reserva" (artículo 31 L.N.D.F); " Se impondrá de 30 a 200 jornadas de trabajo en favor al que sin justa causa, con perjuicio de alguien y sin consentimiento del que pueda resultar perjudicado, revele algún secreto o comunicación reservada que conoce o ha recibido con motivo de su empleo, cargo o puesto".

(art. 210 del C.P. para el D.F.); " La sanción será de uno a cinco años multa de 50 a 500 pesos y suspensión de profesión , en su caso de dos meses a un año, cuando la revelación punible sea hecha por persona que preste servicios profesionales o técnicos o por funcionario o empleado público ,o cuando el secreto revelado o publicado sea de carácter industrial " . (art.-211 del C.P.)

b).- La falsificación de o en documentos públicos está tipificado en el artículo 245 del Código Penal para el Distrito Federal el cual establece lo siguiente:

ARTICULO 245.- Para que el delito de falsificación de documentos sea sancionable como tal, se necesita que concurren los siguientes requisitos:

I.- Que el falsario se proponga sacar algún provecho por sí o para otro, o causar perjuicios a la sociedad, al Estado o a un tercero;

II.- Que resulte o pueda resultar perjuicio a la sociedad, al Estado o a un particular; ya sea en los bienes de este o ya en su persona, en su honra o en su reputación.

III.- Que el falsario haga la falsificación sin consentimiento de la persona a quien resulte o pueda resultar perjuicios o sin el de aquella en cuyo nombre se hizo el documento.

" El artículo 244 del Código Penal determina cuando se comete el delito de falsificación de documento, de cuyas diversas fracciones sólo algunas se aplican en atención a la integridad y veracidad del documento notarial. Por ejemplo el notario podrá falsificar un documento al poner una firma o rúbrica falsa (fracción I) ; al alterar el texto del documento cuando cambiare con ello la voluntad expresa de los contratantes (fracción III); al modificar la fecha (fracción IV); al expedir un testimonio, supuesto de documentos que no existen (fracción VIII) ". (8)

De los delitos señalados en el artículo anterior no se distingue si se refiere a documentos públicos o privados; sin embargo, el artículo 246 del Código Penal para el Distrito Federal, ordena: También incurrirá en las penas señalados en el artículo 243

1.- El funcionario o empleado que, por engaño o sorpresa, hiciere que alguien firme un documento público, que no habría firmado sabiendo su contenido;

2.- El notario y cualquier otro funcionario público que, en ejercicio de sus funciones, expida una certificación de hechos que no sean ciertos o de fé de lo que no conste en autos, registros, protocolos o documentos;.....

C).- Abuso de confianza. El artículo 382 del Código Penal para el Distrito Federal, dispone: " al que, con perjuicio de alguien, disponga para si o para otro, de cualquier cosa ajena mueble, de la que se haya transmitido la tenencia y no el dominio, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces el salario, cuando el monto no exceda de 200 veces el salario.

Si excede de esa cantidad pero no de 2000, la prisión será de 6 años y multa de 100 hasta 180 veces el salario.

Si el monto es mayor de 2000 veces de salario; la prisión será de 6 a 12 años y multa de 120 veces el salario ".

A la celebración del acto Jurídico ante notario público, los interesados entregan al fedatario los impuestos que cause dicha operación, por lo cual el notario tiene la obligación de retener las cantidades necesarias para cubrir dichos impuestos y si el notario dispone indebidamente de ese dinero para fines distintos, se configura el delito de abuso de confianza.

C A P I T U L O I V

IV.- De los Contratos

IV.1.- Actos y Hechos Jurídicos.

IV.2.- Convenio y Contrato.

IV.3.- Elementos del Contrato.

IV.4.- Clasificación de los Contratos.

IV.5.- La Escritura Pública que Eleva al Contrato a la Forma
debida.

IV.6.- Estructura de la Escritura Pública.

C A P I T U L O I V

D E L O S C O N T R A T O S

IV. I. - Actos y Hechos Jurídicos.

Para el desarrollo del presente capítulo consideramos de mayor importancia explicar la diferencia que existe entre un hecho jurídico y un acto jurídico ya que este último es un elemento fundamental de las obligaciones del contrato.

El maestro Eduardo García Máynez (9) " clasifica a los hechos jurídicos en 2 grupos:

a).- Naturales o causales, conocidos también como fenómenos naturales y como ejemplo podemos citar el nacimiento, la mayoría de edad o la muerte de las personas.

b).- Humanos o voluntarios, siendo estos acontecimientos voluntarios a los que la Ley enlaza consecuencias de derecho, conocidos también como actos jurídicos ".

Ahora bien, cuando las acciones del hombre van encauzadas a un fin lícito y su finalidad es la creación, la transformación, la modificación o la extinción de obligaciones y derechos se llama actos jurídicos.

(9) GARCIA MAYNEZ , Eduardo. Introducción al estudio del derecho, PORRUA, MEXICO, " 1986 ", P.181.

Estos pueden ser unilaterales o bilaterales. Los bilaterales reciben la denominación de convenios. Los convenios se subdividen en convenios *Sensu Stricto* y contratos. En consecuencia, el contrato es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la Ley.

Como acto jurídico es bilateral o plurilateral, pero ya como contrato podrá ser bilateral o unilateral, según genere obligaciones a cargo de ambos contratantes o sólo a uno de ellos.

El acto jurídico unilateral es aquel que se integra con una sola voluntad (testamento) y el contrato unilateral es un acto jurídico constituido con 2 voluntades (donación) que solamente genera obligaciones a cargo de una de las partes.

" La expresión hecho jurídico es con más frecuencia empleada en un sentido especial, en oposición a la de acto jurídico ".(10)

En tal caso se alude a un suceso material, como el nacimiento o la filiación, esto es, a acciones más o menos voluntarias, generadores de efectos jurídicos sobre la base de una regla de derecho, cuando el sujeto no ha podido o no ha tenido la intención de colocarse, al realizarlas, bajo el imperio de la Ley.

(10) IBID.P.184

IV.2.- Convenio y Contrato.

EL código Civil para el Distrito Federal distingue entre convenio (género) y contrato (especie); ya que en su artículo 1792 establece: " convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones " y " los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos " (art. 1793).

El maestro Ramón Sánchez Medal afirma que la " mencionada distinción entre convenio y contrato no es ya reconocida en la actualidad, pues el vigente Código Civil Italiano la ha eliminado (art. 1321) y nuestro mismo Código Civil hace desaparecer toda importancia de ella al establecer que los principios relativos a los contratos se aplica a todos los convenios (art. 1859) y lo cual hace que en realidad resulte bizantina la diferencia entre convenio y contrato".(11)

IV.3.- Elementos del Contrato.

Los elementos del contrato son de dos clases, los elementos de existencia y los elementos de validez.

A).- Dentro de los primeros tenemos : el consentimiento y el objeto.

(11) SANCHEZ MEDAL, Ramón .De los contratos civiles, PORRUA, MEXICO, " 1988 " ,P.4

1).- CONSENTIMIENTO.

Consideramos que el consentimiento nace en el momento en que las partes acuerdan la realización de un contrato preliminar o definitivo, estableciendo las bases y condiciones, descripción y precio del objeto materia del contrato.

" Dicho consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso, cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlos....." (art. 1803 C.C.).

Se cita como ejemplo de manifestación tácita, la aceptación del mandato (art. 2547 C.C.) y la tácita reconducción por lo que se refiere al arrendatario que continua sin oposición del arrendador después del término en el uso de la cosa arrendada (2487 C.C.).

2).- EL OBJETO.

Para saber cual es el objeto de un acto jurídico, basta responder a la pregunta ¿ A qué está obligado el deudor ? y la respuesta será el objeto de la misma. Ese objeto puede consistir en dar, hacer o no hacer algo (artículo 1824 C.C.).

Como ejemplo de dar, lo podemos apreciar en el contrato de compra-venta, donde el vendedor debe transmitir la propiedad y el comprador en dar o pagar ese bien en precio cierto y en dinero.

Como un ejemplo de hacer, tenemos el contrato preliminar o promesa de contrato, donde las partes se comprometen a celebrar un contrato futuro.

En no hacer o abstención, podemos poner como ejemplo el contrato de compra-venta a la cual se podrá establecer una cláusula donde " se pacte que la cosa comprada no se venda a determina persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna" (art. 2301 del C.C.).

" La cosa objeto del contrato debe:

1o.- Existir en la naturaleza,

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

3o.- Estar en el Comercio" (art. 1825 C.C).

De lo anterior se desprende, la cosa debe existir ya que si ésta pereció antes del contrato (murió el animal que se iba a vender, se extinguió el crédito que se iba a ceder) imposibilita a las partes al cumplimiento del mismo.

Sin embargo las cosas futuras si pueden ser objeto de un contrato (art. 1826 C.C.), pues si no existen al momento de la celebración del mismo, están abocadas a existir en el futuro. Como ejemplo, cuando se compra una cosa que se va a fabricar después, o bien, una cosecha que se espera recoger.

Se exceptúan, como cosas futuras que no pueden ser objeto del contrato los bienes futuros del donante (2333 C.C.), y la herencia de una persona viva, aunque ésta preste su consentimiento (art. 1826).

La imprecisión sobre la especie de la cosa (determinada o determinable) o sobre la medida, número o cantidad impide el cumplimiento del contrato ya que al no proporcionarse las bases para su individualización, el acreedor no sabrá que cosa puede exigir, ni el deudor conoce que deberá entregar.

La cosa debe estar en el comercio, es decir, hay bienes que no pueden ser objeto de apropiación por parte de los particulares (bienes inenajenables).

Los bienes del dominio público del Estado y los del dominio originario de la Nación, no pueden ser adquiridos por particulares, mientras no sean subtraídos del régimen jurídico especial al que encuentran sometidos, ejemplo: La venta o

arrendamiento del Palacio Nacional, o de la Catedral Metropolitana.

El maestro Bejarano Sánchez afirma que " cosas hay que, si bien pueden ser objeto la apropiación individual (son comerciables), no son susceptibles de transmisión por parte de su beneficio, quien las puede aprovechar, pero no enajenar: Se trata de bienes inalienables ".(12)

En consecuencia, no es lo mismo un bien incomerciable (que no puede llegar a ser nuestro) y un bien inalienable (que siendo nuestro no podemos transmitirlo).

B).- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

El acto jurídico ya constituido con sus elementos de existencia como son el consentimiento y el objeto, debe reunir, además, los requisitos de validez para que este se perfeccione y pueda producir efectos jurídicos.

Por consiguiente, tales requisitos de validez han sido enumerados en el artículo 1795 del C.C.

(12) BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones civiles , HARLA, MEXICO, " 1988 " . P.74

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, motivo o fin sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la Ley.

Es importante aclarar que tales requisitos de validez enumerados anteriormente deben interpretarse a contrario sensu, ya que se refieren textualmente a la invalidez del acto jurídico y no precisamente a la validez del mismo.

I.- LA CAPACIDAD.

Para la celebración de un acto jurídico, la Ley exige la capacidad de las partes, pues la incapacidad de una de ellas o ambas, produce la invalidez del contrato.

La capacidad debe entenderse como: " La aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos ".

Existen 2 clases de capacidad:

a).- De goce (aptitud de ser titular de derechos y obligaciones)

b).- La de ejercicio (aptitud para ejercitar o hacer valer por si sus derechos).

I.- La capacidad de goce la poseemos todas las personas sin excepción pues es un atributo de la personalidad, sin embargo, puede haber (hay) una incapacidad parcial de goce a una persona determinada o algun grupo de personas.

Por ejemplo: Todos los sujetos tienen derecho a adquirir el dominio de tierras y aguas en el territorio de la República Mexicana, pero por excepción, dicha facultad le es negada a los extranjeros, por lo que se refiere a las tierras y aguas ubicadas en una franja de 100 Km. a lo largo de las fronteras y 50 Km. sobre las costas (art. 27 constitucional).

Asi, también, las personas que han sido condenadas por delitos contra la propiedad u honestidad tiene incapacidad para ser tutores (art. 503, V. del C.C.) o albacea (Art 1680 del C.C.).

II.- La capacidad de ejercicio consiste en la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por si misma un contrato; sin necesidad de substitución o de asistencia de otras personas.

Sin embargo, carecen de tal aptitud los incapacitados, es decir, las personas con incapacidad natural y legal que son: " los menores de edad ,los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia , aunque tengan intervalos lúcidos ; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol , los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que éstos les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio ".(art. 450 del C.C.). Sin embargo hay menores que tienen capacidad de ejercicios para contratos, tal es el caso de los emancipados (art. 643 C.C.) si bien requieren de autorización judicial para la enajenación gravámenes o hipotecas de bienes raíces y de un tutor para negocios judiciales.

I.2.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

En todo contrato, la voluntad de las partes que celebran el acto debe estar exenta de defectos o vicios que puedan afectar directa o indirectamente al contrato. Dicha voluntad debe ser cierta y libre, pues si la decisión proviene de una creencia falsa de la realidad como es el error, o ha sido obtenida por engaño como es el dolo, o bien, ha sido arrancada con amenazas, violencia

o temor, entonces es una voluntad viciada que anula el contrato, así lo señala el artículo 1812 del C.C.

Por sus consecuencias jurídicas, el error se clasifica en error indiferente, error nulidad y error obstáculo:

El error indiferente no ejerce influencia sobre el acto, recae sobre circunstancias accidentales que no trascienden en la celebración del acto. Y como ejemplo de esta clase de error, tenemos el que señala el artículo 1814 del C.C. "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique".

El error nulidad, por el contrario, es el que vicia la voluntad y produce la nulidad relativa; pues recae sobre el motivo determinante de la voluntad y de cualquiera de los contratantes (art. 1813).

El error obstáculo, impide la reunión de las voluntades (de ahí su nombre), produce la inexistencia del contrato. Tal será el error sobre la *cosa misma*, objeto del contrato, llamada en Roma, error in corpore.

El dolo y la Mala Fe

De conformidad con el artículo 1815 del C.C. los define: "Se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

Tanto el dolo como la mala fe producen la nulidad relativa del contrato al que afecta (2228 del C.C.), el dolo es activo (sugestiones o artificios usados para inducir o mantener a otro en error); la mala fe, por el contrario, es pasiva: es sólo abstenerse de alertar al que padece el error.

En cuanto a la violencia como vicio de la voluntad, el artículo 1819 del C.C. indica que: " hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado ".

La violencia física o moral produce el temor, elemento psicológico que vicia la voluntad al suprimir la libertad de decisión.

3.-.LICITUD EN EL OBJETO Y EN EL MOTIVO O FIN.

Para que un contrato sea válido, es indispensable, que el proceder del deudor sea lícito , es decir, no contrario a lo dispuesto por las Leyes. El contenido de las cláusulas contractuales deben respetar las normas legales y su acatamiento debe sustentarse al orden jurídico y a la paz social, pues de lo contrario no habrá de tener validez y será nulo.

" Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario ".(art. 8 del C.C.) y " El fin o motivo de determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las Leyes de orden público ni a las buenas costumbres " (art. 1831 del C.C.).

Como buenas costumbres se entiende : " El concepto de moralidad prevaleciente en una comunidad, en un tiempo y en un espacio determinado".(13)

Por consiguiente, será contrario a las buenas costumbres, toda conducta que la opinión prevaleciente repruebe como inmoral, y para que los actos jurídicos sean lícitos deben ser congruentes con las buenas costumbres.

(13) IBID.P.118

4.-. LA FORMA LEGAL.

Como elemento de validez de los actos jurídicos la forma, viene siendo el medio de externar la voluntad, ya que todo contrato tiene necesariamente una forma o manera de realizarse ya sea verbalmente, por escrito, etc.

Algunos valen con sólo externar la voluntad (consensuales), otros con determinada forma legal (formales), otros se manifiestan con el rito requerido (solemnes), o bien, se constituyen acompañado el acuerdo de voluntades con la entrega de la cosa que es su objeto (reales).

La forma puede definirse como: " El signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato. Y los formalismos como : El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato ".(14)

La forma legal, es un medio de prueba del acto jurídico que evita simulaciones, suposiciones y fraudes que darían origen a multitud de litigios y controversias.

(14) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo .OP. CIT. P. 66

Von Ihering (15) al respecto dice: La forma es, para los actos jurídicos, lo que la acuñación para la moneda"; y señala las ventajas del formalismo:

- a).- Es una garantía de seguridad.
- b) Que los pactos no se concluyan por prescripción, pues la forma es una llamada de atención sobre las consecuencias del acto;
- c) Los compromisos no quedan en la memoria, se pueden probar, son precisos y
- d) Permiten una inscripción en registros, dando una garantía a los terceros.

La falta de tal formalidad exigida por la Ley, hace que el contrato pueda ser invalidado (1795-IV C.C.), sin embargo, tal defecto de formalidad produce sólo la nulidad relativa del contrato (2228 del C.C.) y no impide que el contrato produzca provisionalmente sus efectos hasta que se declare la nulidad (2227 del C.C.).

Sin embargo, esta nulidad se puede evitar por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida (art. 2231 del C.C.), así como también, con el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad (art.2234 del C.C.).

(15) BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. OP.CIT.P.88

Así como también, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable (art. 2232 del C.C.) o fehacientemente (Art. 1833 del C.C.) por otros medios de prueba que produzcan convicción no será nulo, sino válido y cualquier contratante puede solicitar la forma legal.

IV.4.- Clasificación de los Contratos.

Atendiendo a las partes que intervienen en la celebración del mismo, se clasifican en: civiles, mercantiles, laborales y administrativos.

a).- CIVILES.- Los contratos civiles se conciertan entre particulares, o entre particulares y el Estado cuando éste intervienen en un plano de igualdad, como si fuera un sujeto privado.

b).- MERCANTILES.- En los mercantiles, las partes que intervienen están realizando un acto de comercio.

c).- LABORALES Y ADMINISTRATIVOS.

A diferencia de los civiles, los contratos laborales y administrativos, corresponden al Derecho Público, y por consiguiente su esencial diferencia radica en la autoregulación de las relaciones privadas y la heteroregulación de las relaciones

públicas, las cuales se rigen por leyes imperativas de orden público.

OTRA CLASIFICACION

d).- CONTRATOS PREPARATORIOS Y DEFINITIVOS.

Es preparatorio aquel cuyo objeto es la celebración de un contrato o acto futuro. Se llama también preliminar o pre-contrato y sólo da origen a obligaciones de hacer consistentes en la celebración del contrato futuro. Por el contrario, los definitivos contienen la voluntad presente de las partes para decidir desde luego sus recíprocos intereses.

e).- CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

Los contrato nominados, son aquellos que están reglamentados en el Código Civil u otros ordenamientos legales. Los alemanes los llaman típicos.

Los contratos innominados, no están instituidos en la Ley. En estos, las partes los diseñan para satisfacer sus intereses y necesidades particulares y según la doctrina alemana, son atípicos.

f).- CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.

El contrato principal tiene su razón de ser y su explicación en si mismo; surgen en forma independiente y no es apéndice de otro contrato. El accesorio, es apéndice de otro contrato y sólo

se justifica como parte complementaria de otro (fianza, prenda o hipoteca).

IV. 5.-La Escritura Pública que eleva al Contrato a la Forma Debida.

La escritura pública, es el instrumento público notarial por excelencia, que se utiliza para hacer constar actos jurídicos, es decir, aquellas manifestaciones humanas donde la voluntad de las partes se exterioriza en la forma requerida por la Ley y dicha voluntad es capaz de determinar las consecuencias en derecho de lo que se celebra.

El vocablo instrumento proviene del latín instruere que significa mostrar o enseñar algo. Instrumento es, por consiguiente, todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento.

En consecuencia, el notario colabora en esa exteriorización de la voluntad en las escrituras, en 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 validez y perfección.

El artículo 60, fracción primera de la Ley del Notariado establece que se entiende por escritura el original que el notario asienta en el libro autorizado para hacer constar un acto jurídico y que tenga la firma de los comparecientes y la firma y sello del notario, y la fracción segunda, establece que también se entiende por escritura, el original que se integra por el documento en que se consigna el acto jurídico de que se trate y un extracto de éste, que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro referido.

Para distinguir la diferencia de la escritura y del acta notarial, el Art 82 de la ley establece que acta notarial, es el instrumento en que el notario hace constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él, y que se asienta en el libro del protocolo a su cargo a solicitud de la parte interesada y autorizada mediante su firma y sello.

" La forma general de la escritura debe ser: La comparecencia, la exposición, las estipulaciones, el otorgamiento y la autorización, y la del acta: el requerimiento, la narración del hecho y la autorización ".(16)

(16) CARRAL Y DE TERESA, LUIS. OP. CIT. P.146

IV.6.-.Estructura de la Escritura Pública.

Toda escritura debe contener un proemio, antecedentes, clausulado, representación o personalidad, generales, certificaciones y autorización.

Este orden puede variar de acuerdo al estilo de redactar del notario, pero todas se encuentran en el instrumento.

I.- PROEMIO

Algunos autores lo denominan cabeza de escritura y consiste en una introducción o resumen del contenido del instrumento, en el cual se señala principalmente el lugar y fecha en que se extiende la escritura, nombre y apellidos del notario, el número de notaría, así como la hora en los casos en que la Ley así lo prevenga (art. 62, frac I,II de la Ley del Notariado).

En la práctica, es en esta parte del instrumento donde también se indica el nombre del acto jurídico, el nombre y carácter de los otorgantes, así como también el número y volumen de la escritura.

Al determinar el lugar en la escritura, se refiere al lugar del otorgamiento del instrumento, al lugar de cumplimiento de las obligaciones y al lugar de la legislación aplicable.

En todo documento notarial, la fecha debe ser cierta y determinada, existiendo varias fechas en la escritura:

a).- La del instrumento; b).- la de firma; c).- la de autorización preventiva; d).- la de autorización definitiva y como fecha adicional, la de inscripción del testimonios en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

La fecha del instrumento, es la fecha cuando la escritura queda asentada en el protocolo del notario, la cual tiene una vigencia de 30 días naturales para que firmen los otorgantes y en caso de no hacerlo, el instrumento quedará sin efecto y el notario le pondrá la razón de "NO PASO" y su firma (Art. 72 de la Ley del Notariado).

La fecha de firma, es la que indica el momento en que el o los otorgantes expresan su conformidad con el instrumento por medio de su firma y huella digital.

La fecha de autorización preventiva, es cuando todos los otorgantes han firmado ante el notario y éste asienta como constancia la razón "ANTE MI" estampando su firma y sello de autorizar, quedando la escritura autorizada preventivamente (art. 68, segundo párrafo de la Ley del Notariado).

Con esta autorización la forma notarial queda perfeccionada, independientemente de los requisitos fiscales o administrativos que deben satisfacer.

La fecha de autorización definitiva es cuando el notario pone la razón de que se ha cumplido con todos los requisitos legales, es decir, cuando ha sido firmado por las partes, por el notario y se ha satisfecho los requisitos fiscales y administrativos. Esta autorización contendrá la fecha, la firma y sello del notario, después las notas complementarias en la que se indicare haber quedado satisfecho el último requisito para esa autorización (art. 69 de la Ley del notariado).

La fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es la fecha en que quedó inscrito el testimonio para que a partir de esa fecha surta efectos frente a terceros.

Los sujetos o partes en la escritura, son quienes intervienen en el acto: otorgante, compareciente y concurrente.

El otorgante, como su nombre lo expresa es quién da el consentimiento al firmar la escritura o imprime su huella digital según caso. Es quien directa y personalmente realiza el acto jurídico.

En las actas denominadas (fe de hechos), el compareciente es la persona que teniendo no interés jurídico le pide al notario su actuación.

En relación a los sujetos o partes que intervienen en la escritura, diversos autores coinciden en que ambos - otorgante y compareciente - al parecer para la Ley son sinónimos, no obstante en la práctica, en las escrituras notariales se dice: "que leí y expliqué a los comparecientes", ya que tal vez por costumbre no se toma en cuenta la distinción doctrinal.

El concurrente, es quien no se obliga dentro del instrumento, asiste sólo como testigo.

2.- ANTECEDENTES.

Es la parte de la escritura donde se describen los bienes objeto del contrato así como los títulos que dieron origen al derecho del vendedor, donante, etc. La Ley del Notariado en su artículo 62, fracciones III y IV se refiere a los antecedentes:

FRACCION III.- El Notario consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura.

Si se tratare de inmuebles; examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aun registrada...

FRACCION IV.- Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta y número y fecha del instrumento y en su caso, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En los antecedentes se van a describir las características del bien materia del contrato en su aspecto jurídico como físico.

Desde el punto de vista jurídico, se examina quién es la persona capacitada para enajenar, qué gravámenes y limitaciones de dominio tiene el bien objeto del contrato, es decir, su situación en el Registro Público de la Propiedad.

Desde el punto de vista físico, se describen las características físicas del inmueble, por ejemplo: superficies, medidas y colindancias, si proviene de una subdivisión, fusión o fraccionamiento, si hay o no construcciones, etc.

El notario previo al otorgamiento de una escritura, necesita recabar ciertos documentos, los cuales se relacionan en los

antecedentes, tales como permisos (para constituir sociedades, para adquirir bienes inmuebles por extranjeros y sociedades art. 27 constitucional), autorizaciones (judicial, en caso de enajenación de bienes de menores o incapacitados), constancias (de no adeudos de agua , predial, mejoras, clave catastral) y certificaciones (de libertad de gravámenes).

3.- CLAUSULADO.

" Las cláusulas constituyen la parte formal más importante de la escritura . El clausulado del contrato es el elemento medular del mismo, porque en él se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes..... " (17).

El artículo 62-V de la Ley del Notariado dispone: "El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes: Fracc V. Consignará el acto en cláusula redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas ".

La redacción de las cláusulas requiere sabiduría legal y responsabilidad profesional del notario para que se evite la simulación del contrato, se declara con falsedad aquellos que no es cierto y prevalezca el orden jurídico.

(17) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, OP.CIT. P.258.

Para la interpretación del contrato, el artículo 1851 del Código Civil señala: " Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas ".

LAS CLAUSULAS PUEDEN SER:

ESENCIALES: Sin las cuales el acto jurídico no puede prosperar, se refieren principalmente al consentimiento y al objeto, por ejemplo, el precio y la cosa vendida.

NATURALES: Las cuales pueden ser suplidas por la Ley, por ejemplo, efectos del saneamiento para el caso de evicción.

ACCIDENTALES: Las partes las pactan, aumentando o disminuyendo efectos u obligaciones, por ejemplo, el pacto de un derecho preferente para adquirir en la eventual venta de las acciones de una sociedad mercantil.

4.- REPRESENTACION

La representación se da cuando una persona actúa a nombre de otra. Tanto la Ley del Notariado como la práctica notarial enuncia

esta parte con el nombre de personalidad. En la práctica notarial y procesal se utiliza como sinónimos.

La representación se define como " la facultad que tiene un persona de actuar, obligar y decidir en nombre o por cuenta de otra ".(18)

La representación se clasifica en directa o indirecta, voluntaria, legal y orgánica.

Es directa, cuando una persona actúa en nombre y por cuenta de otra, originándose una relación directa e inmediata entre representado y tercero, ejemplo: El poder y la tutela.

Es indirecta, cuando una persona actúa en nombre propio y por cuenta de otra, adquiriendo para si los derechos y obligaciones del representado frente al tercero, ejemplo: El mandato, prestación de servicios, etc.

Es voluntaria, cuando un persona autoriza a otra para actuar en su nombre, ejemplo poder y fideicomiso.

Es orgánica, necesaria o estatutaria, en el caso de personas jurídicas (órganos representativos).

(18) IBID. P. 267.

5.- GENERALES

Como parte importante de la estructura de la escritura pública los datos generales de las personas que intervienen en la misma deben señalarse, tal como lo establece el artículo 62 fracción XII de la Ley del Notariado: El notario, " Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimientos, de los testigos instrumentales cuando alguna Ley los prevenga, (como en los Testamentos), y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible ".

6.- CERTIFICACIONES

Es la parte donde el notario manifiesta el contenido de su fé pública, que es: fé de existencia de los documentos relacionados en la escritura; fé de conocimiento; fé de lectura y explicación y fé de otorgamientos de la voluntad.

El notario por su calidad de fedatario, al certificar formula un juicio de certeza que se impondrá a los demás.

ARTICULO 62.- El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

XIII Hará constar bajo su Fe:

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

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

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

d).- Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma, o en su caso, que no la firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo.....

e).- La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos o intérprete si los hubiere; y

f).- Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entreta de dinero o de títulos y otros.

FE PUBLICA.

" A la fe nadie puede ser obligado ". (San Agustín).

" Cuando alguien nos habla de fe nos referimos a la fe religiosa , que es un don ; y cuando se recibe ese don , se tiene fe .Por consiguiente la fe divina es un conjunto de verdades reveladas por Dios , es por tanto un acto de fe subjetivo.

Por el contrario , en el caso de la fe pública no estamos en presencia de un acto subjetivo de fe, sino de afirmaciones que objetivamente estamos obligados a aceptar en acatamiento de los preceptos legales ".(19)

La fe es religiosa o humana , es religiosa la que proviene de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres.

Es humana , la que proviene de afirmaciones hechas por el hombre.

Si la fe humana proviene de una autoridad privada, se llama fe privada , a la cual pertenecen los documentos privados, es decir, los firmados por particulares.

(19) CARRAL Y DE TERESA , LUIS, OP. CIT. P.51

Si el documento, por el contrario, proviene de una autoridad pública, el documento es público y por consiguiente tiene aparejada la fe pública.

La fe pública fue creada por una necesidad, dado la complejidad de las relaciones jurídicas entre los ciudadanos. Por ello, los negocios jurídicos deben ser investidos de fe impuesta por el otorgamiento de un poder jurídico con efectos de fehacencia. Así se ideó investir a una persona de una función autenticadora que al momento de expedir un documento se pudiera decir que estaba presente el Estado en virtud de que en nombre de éste obra.

TIPOS DE FE PUBLICA:

a) Fe pública originaria, se da cuando el hecho se traslada al papel en forma de narración, captado directamente por la vista y el oído del funcionario. Se trata de un documento directo e inmediato.

b) Fe pública derivada, es aquella en que el funcionario no actúa sobre hechos, cosas o personas, si no únicamente sobre otros documentos. El hecho versa sobre otro documento preexistente "concorda con su original".

CLASES DE FE PUBLICA.

- 1.- Fe pública Judicial.
- 2.- Fe pública Notarial.
- 3.- Fe pública Registral.

La fe pública judicial , es aquella de que goza los documentos de caracter judicial y es el Secretario judicial quien da fe de los mismos cuya función autenticadora, es esencialmente igual a la del Notario , cuya diferencia radica solamente en el modo de intervención.

La fe pública notarial, es aquella de que gozan los documentos de carácter notarial es decir autenticados por el Notario Público que dá fe de de los mismos.

La fe registral, es aquella de que gozan los documentos de carácter notarial ya una vez inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

NOTAS DE LA FE PUBLICA.

a) Exactitud. Se refiere al hecho presente , y exige fidelidad , o sea , la adecuación de la narración al hecho.

La exactitud puede ser:

1.- Exactitud natural. Es la narración completa de un hecho confinado entre determinados límites de tiempo.

2.- Exactitud funcional. Es aquella que debe ceñirse sólo a lo que del hecho interesa a un asunto o a la ley.

3.- Efectos de la exactitud de la fe pública. La fe pública tiene eficacia " erga omnes ", pues no existe fe pública " inter-partes ".

b) Integridad. La integridad proyecta esa exactitud hacia el futuro.

7.- AUTORIZACION

En el momento que el notario autoriza el instrumento le da el carácter de documento público, inscribible, auténtico.

Con la autorización, el notario imprime la fuerza o reconocimiento estatal al documento.

La autorización requiere:

a).- La firma del notario.

b).- El sello de autorizar.

Las autorizaciones son: Preventivas y Definitivas

La autorización preventiva, se encuentra regulada en el artículo 68 de la Ley del Notariado que dispone: "(.....) inmediatamente después de que haya sido firmada la escritura por todos los otorgantes, y por los testigos e interpretes, en su caso, será autorizada preventivamente por el notario con la razón " ante mi ", su firma y sello.

Cuando la escritura no sea firmada en el mismo acto por todos los comparecientes, siempre que no se deba firmar en un solo acto por su naturaleza o disposición legal, el notario irá asentado solamente el ante mí, con su firma a medida que sea firmada por las partes y, cuando todos hayan firmado, imprimirá además su sello, con todo lo cual quedará autorizada preventivamente ".

La autorización definitiva surge en el momento en que han quedado satisfechas todas las obligaciones fiscales y administrativas, en ese momento el notario firma y estampa su sello, anota la fecha y demás menciones prescritas en otras leyes.

Al respecto, el artículo 69, primer párrafo de la Ley del notariado, ordena: " El notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla.....".

C A P I T U L O V

V.- La Inscripción de los Actos Jurídicos en el Registro Público de la Propiedad

V.1.- El Registro Público de la Propiedad Como Organismo Público.

V.2.- Sistemas Registrales.

V.3.- Principios Registrales.

V.4.- Documentos Inscribibles.

V.5.- El Procedimiento Registral.

V.6.- De los Recursos.

C A P I T U L O V

LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS JURIDICOS EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD

La palabra registro significa anotar o inscribir sobre alguna cosa, es decir , sobre un libro o un conjunto de libros. También se denomina registro a las oficinas encargadas de llevar a cabo tales anotaciones o inscripciones en los libros o folios destinados para tal efecto.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio , depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica ,dependiente del Gobierno del Distrito Federal, y en los Estados de la República , depende del poder ejecutivo local a través de la Secretaria General de Gobierno.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal de conformidad con su Reglamento , está a cargo de un Director General quien se auxilia de registradores, todos ellos licenciados en derecho, así como de áreas necesarias para su funcionamiento destacando entre ellas , el Area Jurídica , la cual tiene entre otras atribuciones las de representar al

Registro en los juicios en que éste sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable. Así mismo, el de conocer de los asuntos que le turnen las áreas de calificación en los casos de suspensión o denegación del servicio registral y, determinar en su caso, si confirma, modifica o revoca tales determinaciones (art.4,5 y 8 del R.R.P).

V.1.- El Registro Público de la Propiedad como Organismo Público.

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público y dar publicidad del estado jurídico de la Propiedad y posesión de los bienes inmuebles, muebles; limitaciones y gravámenes, así como la existencia y constitución de personas morales.

El artículo primero de su Reglamento, dispone: "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de la publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros"

V.2.- Sistemas Registrales.

De conformidad con el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, el sistema registral adoptado por nuestro país

es el DECLARATIVO ya que establece: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

En el sistema declarativo, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que nuestra legislación es consensualista, sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida resolvió:

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho (SJF) apéndice 1917-1985, tesis de ejecutorias, cuarta parte, tercera sala, P 723)

Por los efectos de inscripción se señalan 3 sistemas: el sustantivo, el constitutivo, y el declarativo.

a).- En el Sustantivo, se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Tiene sus

raíces en las costumbres feudales inglesas y estuvo vigente también en Australia.

b).- En el Constitutivo, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesario la inscripción en el Registro Público de la Propiedad . Este sistema estuvo vigente en Alemania , Suiza ,etc.

c).- En el declarativo, la transmisión de la Propiedad se verifica por el contrato sin necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Este sistema es el que rige en México.

V.3.- Principios Registrales.

Los principios Registrales son los siguientes:

- a).- De Publicidad.
- b).- De Inscripción.
- c).- De Especialidad.
- d).- De Consentimiento.
- e) - De Tracto Sucesivo y ,
- f) - De Prioridad o Prelación.

a).- El Principio de Publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos,

evitando que el contratante de buena fé adquiriera sin consentimiento cargas que pudiera reportar la propiedad.

Con la publicidad ,el contratante puede conocer el estado juridico de la misma.

Practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido obteniendo copias simples o certificadas de dichos asientos registrales, previo el pago de los derechos correspondientes.

b).- El Principio de Inscripción, consiste en la materialización del acto de registro en los folios correspondientes para que produzca efectos juridicos frente a terceros.

c).- El Principio de Especialidad, tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Sobre bienes inmuebles, se debe especificar las características del mismo como son: superficies, medidas, colindancias, antecedentes registrales, anteriores propietarios, número de escritura y del funcionario que la autorizó, etc. (art. 3061 del C.C.)

d).- El Principio de Consentimiento, consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su

inscripción y se haga una diferente y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública.

e).- El Principio de Tracto Sucesivo, consiste en que las inscripciones de propiedad se efectúen dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de conformidad.

f).- El Principio de Prioridad o Prelación, consiste en que la fecha de presentación va a determinar la preferencia o rango de documento que ha ingresado al Registro; " El primero en tiempo es el primero en derecho" (art. 3015 C.C.).

V.4.- Documentos Inscribibles.

El artículo 3005 del Código Civil, dispone: " sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor Público o el juez se cercioraron de la autenticidad de las firmas....."

El artículo 3042 del mismo ordenamiento, establece: En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La Constitución de patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de 6 años y aquellos en que haya anticipos de renta por más de 3 años.

IV.- Los demás títulos que la Ley ordena expresamente que sean registrados...

El Código Civil, en este último aspecto, indica que son objeto de inscripción en el Registro Público, los siguientes actos:

Adjudicación por herencia; adjudicación por remate judicial, fusión y subdivisión de predios; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; cédulas hipotecarias; compraventa de inmuebles; compraventa con reserva de dominio; constitución de

Condominios y copropiedad; constitución de patrimonio familiar; crédito de habilitación o avío con garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; donaciones; embargos; fideicomisos en garantía; fundaciones de beneficencia privada; hipotecas; modificaciones al régimen de propiedad; poderes y revocaciones de los mismos; prescripciones adquisitivas; lotificaciones y relotificaciones de inmuebles; etc.

V.5.-El Procedimiento Registral.

" EL procedimiento del Registro Público de la Propiedad tiene solamente un objeto, que es aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento, es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible su existencia para los efectos registrales ".(20)

Se considera que el acto jurídico alcanza plenitud legal, en cuanto ha satisfecho las exigencias que las normas señalan aunque no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad por que esté es potestativo y la no inscripción, no afecta la esencia misma del acto.

Por consiguiente, la solicitud de registro, es el acto con el cual se inicia el procedimiento registral y esta solicitud de:

(20) COLIN SANCHEZ , Guillermo . Procedimiento registral de la propiedad .PORRUA ,MEXICO , " 1979 " . P. 77

" La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.... " (art. 3018 C.C.).

A) PRESENTACION DEL DOCUMENTO

El servicio registral se inicia ante el Registro Público, con la Presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos en oficialia de partes.

La presentación del documento, es la apertura o inicio del procedimiento registral y se debe entender como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito o anotado , o para que se extienda constancia de su inscripción.

Esta solicitud tiene dos efectos: primero, Constituir una prueba de la presentación del documento (prelación), segundo, como medio de control del documento.

Una vez ingresada dicha solicitud, el Registro Público asigna un número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento fue recibido.

También debe contener el nombre y domicilio del solicitante, ubicación del inmueble o denominación de la persona moral de que se trate, naturaleza del acto jurídico.

El reglamento no lo menciona pero también se debe señalar el antecedente registral de la propiedad o de la persona moral; así como también, anexar un pre-pago por los derechos que cause dicha inscripción (art. 19 y 20 del Reglamento).

B) DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS

Una vez reunidos los requisitos de la solicitud, el o los documentos se turnarán al área correspondiente. Para los documentos que se refieren a inmuebles, existen 6 áreas que van de la "A" a la "F" y para comercio y personas morales, existen 2, que son "A" y "B".

C) CALIFICACION REGISTRAL Y FISCAL.

La calificación registral se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictámen correspondiente.

Etimologicamente, calificar (del latín *qualificare*) significa " cual hacer " o bién , " que hacer ", cómo proceder ante una situación determinada.

Por consiguiente , todos los ordenamientos legales en materia registral inponen al registrador la obligación de calificar bajo su responsabilidad sus documentos presentados para su anotación o inscripción.

El registrador que recibe el documento, deberá examinar si se refiere a los registrales, si se trata de actos celebrados en las entidades federativas o si provienen del extranjero.

Cuando se trate de documentos del extranjero, deberá comprobar que éstos estén debidamente traducidos al español por perito oficial, legalizados y protocolizados ante notario. En caso de sentencia, deberá ver que exista autorización judicial en la que se señale que no contraviene las Leyes nacionales (art. 3006 del C.C.)

El registrador debe cerciorarse que el documento tenga el número de entrada que le corresponde para efectos de la prelación y que corresponda a la de la forma de solicitud y pago de los derechos por inscripción.

Que los antecedentes proporcionados por el interesado coincidan con los que se encuentran registrados y que no existan pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior o, si es posible, se registrarán ambos en forma simultánea.

Que el pago de derechos, por inscripción al Registro se haya cotizado correctamente por el interesado. Estos derechos se encuentran regulados en el Código Financiero del Distrito Federal.

Los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público exige que en algunos documentos se les anexe el certificado de existencia o inexistencia de Gravámen, requisito que parece ser recaudatorio y no de seguridad jurídica.

La solicitud del Certificado de Libertad de gravámen tiene 4 funciones:

- 1.- Saber si el que pretende vender, hipotecar, donar, etc. es el titular registral.
- 2.- Saber si existe o no limitaciones de dominio o algún otro gravámen que afecte al inmueble.

3.- Determinar si el bien está sujeto a alguna de las limitaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

4.- Como primer aviso preventivo, en los términos del artículo 3016 del Código Civil.

Este artículo (3016) establece que cuando se vaya a otorgar una escritura, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento deberá solicitar al Registro Público, certificado de Gravámenes. Esta solicitud surtirá efectos de primer aviso preventivo y deberá mencionar la operación y la descripción del inmueble de que se trate, los nombres de los contratantes y antecedentes registrales. Dicha solicitud deberá ser firmada y sellada por el notario.

El Registrador practicará inmediatamente la nota de presentación en el folio respectivo, nota que tendrá una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud del certificado.

Una vez firmada la escritura, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo de la operación realizada dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la misma.

Contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma.

El registrador sin cobro de derecho alguno (en ambos casos) practicará la nota de presentación, la cual tendrá una vigencia de 90 días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Si este aviso se da dentro del término de 30 días, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud (certificados), en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado.

Si el testimonio se presenta al Registro Público dentro de los términos (30 a 90 días naturales), su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso.

Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

D) INSCRIPCION, SUSPENSION O RECHAZO Y ENTREGA DE DOCUMENTOS.-

1.- INSCRIPCION.

La inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales materializa en el folio correspondiente el acto jurídico.

Con ello deja constancia fehaciente de la legalidad del acto de que se trata y facilita su publicidad.

La inscripción es - según algunos juristas - una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

La primera inscripción de un inmueble es el antecedente fidedigno de la propiedad. La historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones correspondientes.

Con la inscripción en los folios destinados al efecto, culmina prácticamente la función registral, como con la sentencia ejecutoria, culmina el juicio.

No es usual que la inscripción se lleve a cabo de una manera literal, es decir, transcribiendo al pie de la letra el contenido de los respectivos documentos. Por economía, tanto de tiempo como de espacio en los folios, las inscripciones se practican, extractando aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que los motiva.

Muy importante es tomar en cuenta que "el cierre del Registro", es decir, la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación con un derecho inscrito,

sólo se produce en los casos mencionados en las fracciones IV Y VIII, del artículo 3043 del Código Civil.

Artículo 3043 " Se anotarán previamente en el Registro Público:

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.

Las inscripciones se practicarán de acuerdo al artículo 17 del Reglamento del Registro Público en los folios:

- I.- FOLIO REAL DE INMUEBLES
- II.- FOLIO REAL DE MUEBLES
- III.- FOLIO DE PERSONAS MORALES
- IV.- FOLIO AUXILIAR

Se define al Folio Real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma

finca, bien mueble o persona moral y que, reunidos los requisitos formales de validez, precisen de registro, para efecto de su oponibilidad ante terceros.

El Folio Real es un sustituto de los libros de inscripciones, que tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca o persona moral se disgregue en una serie indefinida de libros.

El Folio Real al igual que el Folio Mercantil consiste en una carpeta que consta de una carátula y tres partes , destinados a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre muebles y las personas morales.

a) En la carátula del Folio Real de inmuebles se describen las características del inmueble tales como: calle, número oficial, lote, manzana, colonia, Delegación, zona postal, medidas y colindancias , superficie así como también el número de Folio Real que le corresponde en la parte superior derecha.

b) En la primera parte se inscriben los datos del propietario o de los propietarios así como sus modificaciones a estos.

c) En la segunda parte se inscriben los derechos y gravámenes , tales como hipotecas , embargos , sucesiones, etc.

d) En la tercera parte se anotan los avisos preventivos.

Cuando estuvo en vigor el sistema de libros en el Distrito Federal ,éstos eran distribuidos por secciones , atendiendo a la naturaleza del acto objeto de la inscripción:

SECCION PRIMERA.-Se destinaban a la inscripción de títulos por los cuales se adquiría , transmitía, modificaba o extinguía el dominio o posesión sobre inmuebles.

Los de la serie A, eran para las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas.

Los de la serie B , eran para las inscripciones de los documentos privados.

Los de la serie C, eran destinados para registrar las resoluciones judiciales y administrativas así como para documentos públicos o privados que se otorgaran como consecuencia de esas resoluciones.

SECCION SEGUNDA.- Correspondían las inscripciones de los títulos por los que se gravará el dominio de los bienes inmuebles.

SECCION TERCERA.- Se destinaban a la inscripción de documentos relativos a bienes muebles.

SECCION CUARTA.-Para inscribir los documentos relativos a personas morales.

SECCION QUINTA.-Tenia a su cargo la guarda de los indices y se encargaba de practicar las búsquedas y rendir los informes necesarios para la expedición de certificados.

SECCION SEXTA.-Estaba bajo la responsabilidad del registrador que autorizaba las inscripciones en los libros de la sección primera , serie B , y se ocupaba de la ratificación de los documentos privados.

SECCION SEPTIMA.-Abarcaba las funciones relativas a Oficialia de Partes.

Por reforma del mes de enero de 1979 a todos los artículos del Registro Público de la propiedad en el Código Civil y la expedición de un nuevo Reglamento del mismo Registro, se substituyó el anterior sistema registral de libros , por un nuevo sistema de registros a base de Folios u hojas sueltas.

Algunos juristas coinciden en que éste nuevo sistema de Folios responde a las necesidades de nuestro tiempo por tratarse de un sistema innovador, sin embargo, hay quienes opinan lo contrario , señalando que nada de original ofrece en lo esencial el nuevo sistema y si por el contrario ofrece mayores fallos.

" Continúa el Registro como una dependencia administrativa, continúa la separación y la falta de correspondencia y entre el Registro y el Catastro y sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos ".(21)

Evidentemente en la práctica registral el nuevo sistema de Folios trae aparejada ciertas desventajas tales como : el extravío, duplicidad e inexistencia de los mismos.

En cuanto al extravío de los Folios Reales dentro del Registro Público es un problema muy común en nuestros días derivado de la irresponsabilidad tanto de las Areas como de su personal administrativo ya que con frecuencia por su ineptitud , apatia e ineficiencia , trae como resultado un grave problema que aqueja cada día más a sus titulares registrales así como a terceras personas.

La duplicidad de Folios en el Registro Público viene siendo otro grave problema pues con frecuencia se autoriza a los interesados realizar la reposición de éstos sin " realizar una búsqueda exhaustiva de los Folios ", ocasionando con ello la duplicidad ya que posteriormente aparece el mencionado Folio.

(21) SANCHEZ MEDAL, Ramón. El nuevo registro público de la propiedad , PORBUA, MEXICO , " 1979 ".P.19.

En cuanto a la inexistencia de los Folios " ya materealizados ", viene siendo otro de los problemas que en la práctica se presenta pues el registrador por un error involuntario practica la inscripción de un acto jurídico en otro Folio distinto al solicitado y en el sello que contiene los datos del Registro Público el cual es estampado en el testimonio Notarial y asigna otro totalmente distinto.

De la responsabilidad de los empleados del Registro Público.

De conformidad con el art.-3003 del C.C. " los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir , responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

Fracción I.- Rehusen admitir el título o sino practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso preventivo.

Fracción II.- Practiquen algun asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado.

Fracción III.-Retarden sin falta justificada , la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible.

Fracción IV.-Cometan errores , inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y

Fracción V.- No expidan los certificados en el término reglamentario ".

Asimismo el artículo 3004 del mismo ordenamiento establece lo siguiente : "las sentencias firmes que resulten en aplicación del artículo 3003, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de los daños y perjuicios que en su caso correspondan ".

2.- SUSPENSION O RECHAZO.

Cuando la calificación de un documento se suspende o deniega pueden presentarse varias hipótesis :

PRIMERA.- El área jurídica modifica o revoca la determinación del registrador , con base a las pretensiones del interesado.

SEGUNDA.- El área jurídica confirma la determinación denegatoria del registrador y el interesado se allana a ello.

TERCERA.- El área jurídica confirma la determinación suspensiva y el interesado se conforma con ella , a reserva de subsanar los defectos del documento, que motivaron la suspensión.

CUARTA.- La determinación suspensiva o denegatoria se confirma y el interesado manifiesta su inconformidad mediante el recurso de inconformidad.

QUINTA.- El Director revoca la determinación suspensiva o denegatoria.

SEXTA.- El Director confirma dicha determinación y el interesado solicita la anotación preventiva del documento.

En toda calificación realizada por el registrador, se pueden dar dos resultados:

a).- Que se inscriba el documento por haber reunido todos los requisitos para tal efecto y éste se ponga a disposición del interesado y

b).- Que se suspende o deniegue la inscripción.

El artículo 3021 del Código Civil expresa los casos de suspensión y denegación de la inscripción:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los inscribibles.
- II.- Cuando no revista la forma extrínseca.
- III.- Por no haberse acreditado la capacidad de los otorgantes.
- IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las Leyes prohibitivas o de interés público
- V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro....."

En la práctica registral es frecuente la suspensión de la inscripción ya sea por alguna de las causas antes mencionadas, o bien, porque el registrador no interpretó debidamente el estilo propio de redacción del notario, así como también, por no haber cubierto correctamente el pago de los derechos por inscripción y por lo tanto se debe cubrir un pago adicional del mismo.

Asimismo ,si el documento que es objeto de inscripción es suspendido o denegado, se turnará al Area Jurídica y se publicará en el Boletín Registral. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar dichas irregularidades , si no lo son, será denegado.

La finalidad de turnar el documento al Area Juridica es para que personas con mayor capacidad juridica lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación.

Si al término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos por el Registro ni interpone recurso de inconformidad, el mencionado documento se pondrá a disposición del interesado, previo el pago de los derechos correspondientes (salida sin registro).

Si el interesado dentro del plazo de diez días manifiesta su inconformidad con la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y confirmada por el área jurídica, el servidor público que conozca del asunto dará entrada al recurso de inconformidad y turnará el documento al Director General del Registro quién resolvera dicha suspensión o denegación.

Si la resolución es favorable para el interesado, el Director se lo notificará y remitirá el documento al registrador para que éste practique la inscripción; en caso contrario, el documento se pondrá a disposición del interesado, previo el pago de los derechos correspondientes, dejando a salvo su derecho para solicitar al juez competente su inscripción. Al respecto, el artículo 3022 del Código Civil establece: " La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro

Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título...."

3.- ENTREGA DE DOCUMENTOS.

La entrega del documento al interesado consiste en que una vez que la operación quedó inscrita en el folio real correspondiente, al testimonio se le estampa un sello que contiene los datos del Registro Público el cual debe ser firmado por el Registrador y el Director General. Después, se envía el documento a oficialía de partes donde se entrega al interesado, previa la publicación en el Boletín Registral.

Los documentos que no son retirados dentro de los treinta días naturales siguientes a la publicación en el mencionado boletín, son enviados al Archivo General del Distrito Federal.

V.6.- RECURSOS

En todo procedimiento es explicable que la autoridad que lo lleva a cabo incurra en error, ya sea inexacta aplicación de la ley, o falta de aplicación o bien, por que se actúe de mala fe ;

con lo cual se afecta gravemente los intereses legalmente protegidos.

Los recursos se crearon como remedios jurídicos capaces de subsanar el error o el desvío del poder por parte de las autoridades.

En el procedimiento registral , los recursos son medios establecidos por la ley por los cuales el afectado con algún acto o resolución manifiesta su inconformidad para que examinado de nueva cuenta por el registrador o el Director General o por un órgano jurisdiccional se reconsidere lo resuelto dejándolo sin efecto o bien se lleve acabo el acto solicitado.

El objeto del recurso es, la resolución dictada por el titular de la función registral y con la cual se inconforma el promovente.

El fin es, la revocación en todo, o en parte, de la determinación del registrador.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece el recurso de inconformidad :

Art.- 115. " si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado

manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General..... y ordenará, a instancia del recurrente, que se pratique la anotación preventiva y se publicará en el boletín registral “.

Tienen capacidad para inconformarse con las resoluciones registrales : la persona a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción, etc; el Ministerio Público, cuando de acuerdo con sus facultades legales se lesionen los intereses que representa con algún acto emanado del registro ; y por último , el Notario, cuando éste solicita el registro.

El recurso se clasifica en : interno o administrativo o en externo o judicial.

Los recursos internos o administrativos consisten en la inconformidad manifestada ante el registrador o ante el superior jerárquico de éste en el orden registral para que se revoque , confirme o modifique.

Como recursos por excelencia , existen la revocación y la queja.

La revocación, es un recurso interno administrativo interpuesto ante el registrador (verbalmente o por escrito), con el fin de que oyendo el parecer del interesado, confirme, revoque o modifique la resolución impugnada.

La queja es, un recurso interno a través del cual el inconforme acude por escrito, ante el Director del registro del Estado, solicitando revoque, modifique o confirme la determinación impugnada.

El recurso externo, es un medio de impugnación por medio del cual el perjudicado con la determinación del registrador acude ante el órgano jurisdiccional competente a través del procedimiento respectivo, para que se determine conforme a derecho y de ése modo se niegue la procedencia de la acción; o bien, se conceda, y la resolución judicial produzca los efectos que su contenido y parte resolutive ordene.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- Hemos visto a través de los antecedentes históricos relacionados en el presente trabajo que tanto la función notarial como los sistemas registrales han tenido un gran desarrollo en la sociedad y su evolución radica principalmente en el impulso que le han dado todos aquellos que desean mayor seguridad en cuanto a sus bienes o derechos.

SEGUNDA.- La función notarial es de orden público y corresponde al Estado ejercerla, por lo cual dota a particulares licenciados en derecho de la facultad de dar fe, con el objeto de brindar seguridad jurídica.

TERCERA.- Considerando que los contratos para que se perfeccionen requieren además del consentimiento y de la forma legal establecida por la ley, el de su inscripción en el Registro Público con la finalidad de que surta efectos frente a terceros.

CUARTA.- El Sistema Registral DECLARATIVO adoptado por nuestra legislación no responde a las necesidades de nuestra sociedad, en virtud de que no proporciona seguridad jurídica a sus titulares, pues la transmisión de la propiedad se verifica por el contrato y no así, con su inscripción al Registro Público ya que se deja ésta opción al arbitrio de las partes.

QUINTA.- Es evidente que en la práctica registral no se cumple con los términos legales que son : el de 5 días hábiles que tiene el registrador para calificar integralmente un documento y el de 3 días que tiene el Registro Público para expedir los certificados de existencia o de inexistencia de gravámenes, esto de conformidad con los artículos 36 y 95 de su Reglamento, pues en ambos casos son calificados o expedidos de manera extemporánea.

SEXTA.- Consideramos como uno más de los graves problemas derivado del nuevo sistema de folios el de la reposición de éstos.

El Registro Público al extravíar un Folio Real no asume su responsabilidad de manera directa y sólo ordena a quien corresponda dar trámite a la reposición.

Proceder a la reposición es, en cierta forma, enfrentar a quien tiene un interés legal en el bien o derecho a una Área Jurídica incapaz , que lejos de dar solución al problema lo agrava con un trámite engorroso que se prolonga por tiempo indefinido.

SEPTIMA.- El pago de derechos que causan las inscripciones al Registro Público difieren en algunos casos, de manera considerable del Distrito Federal a los Estados de la Federación originando con ello, que los notarios se enfrenten a serios problemas de cálculo, sobre todo en aquellas operaciones de carácter foráneo.

P R O P U E S T A S

PRIMERA.- El Registro Público debe tener un control más estricto en el personal de las áreas de calificación e inscripción de documentos ya que en la práctica quienes las efectúan lo hacen, en algunos casos , de manera indebida.

Si este control se lleva acabo, se evitarían trámites innecesarios tales como: rectificaciones y reposiciones de inscripciones.

SEGUNDA.- Los empleados o encargados del Registro Público de la Propiedad , deben responder, según el caso , a las sanciones establecidas en los artículos 3003 y 3004 del Código Civil para el Distrito Federal en los casos de extravío de Folios Reales.

Proponiendo al respecto que el mencionado artículo 3003 contemple en otra de sus fracciones el extravío de los Folios Reales.

TERCERA.- El no tener acceso directo a los Folios Reales por el público en general hace suponer que en caso de extravío de éstos, la responsabilidad directa es del Registro Público, razón por la cual, propongo que : Al registrador que practique una inscripción le sea autorizado anexar al documento copia certificada del Folio Real correspondiente, para que en caso de extravío se proceda a la reposición con la copia certificada, y no así, con el documento original pues éste puede ser objeto también de extravío.

CUARTA.- Concluyendo así que debería de existir una unificación de criterios entre las autoridades del Distrito Federal y las de las entidades Federativas a fin de establecer cuotas fijas para actos jurídicos determinados y así poder solucionar este problema.

QUINTA.- La importancia de la función registral a cargo del Registro Público del Distrito Federal requiere necesariamente de eficiencia y profesionalismo del personal que lo integra, con la finalidad de proporcionar un mejor servicio al público.

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

ARCE Y CERVANTES , JOSE, De las sucesiones , POREUA, MEXICO
" 1992 " .

BARUELOS SANCHEZ , FROYLAN , Derecho notarial ,CARDENAS
EDITOR Y DISTRIBUIDOR ,MEXICO," 1990 ", VOL.I Y II.. .

BECEBRA BAUTISTA, JOSE, El procedimiento civil en México
POREUA, MEXICO, " 1986 " ..

BURGOA, IGNACIO , Derecho constitucional mexicano , POREUA ,
MEXICO, " 1991" ..

BEJARANO SANCHEZ, MANUEL, Obligaciones civiles ,HARIA,MEXICO,
" 1985 " .

CARRAL Y DE TERESA, LUIS, Derecho notarial y derecho
registral, POREUA,MEXICO, " 1997 " .

COLIN SANCHEZ, GUILLERMO, Procedimiento registral de la
propiedad ,POREUA, MEXICO," 1979 " .

DE PINA VARA, RAFAEL , Elementos de derecho civil mexicano
POREUA,MEXICO, " 1992 " ,VOL. IV.

GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, Introducción al estudio del derecho
PORRUA, MEXICO, " 1986 " .

MARGADANT S., GUILLERMO F., El derecho privado romano
PORRUA, MEXICO, " 1986 " .

MARTINEZ ALFARO , JOAQUIN , Teoria de las obligaciones,
PORRUA, MEXICO, " 1993 " .

MANTILLA MOLINA, ROBERTO L., Derecho mercantil ,PORRUA,
MEXICO, " 1985 " .

ORTIZ-URQUIDI, RAUL, Derecho civil ,PORRUA, MEXICO, " 1982 " .

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, Derecho notarial
PORRUA, MEXICO, " 1997 " .

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, Derecho registral
PORRUA, MEXICO, " 1997 " .

RIOS HELLIG, JORGE, La práctica del derecho notarial ,PORRUA,
MEXICO, " 1997 " .

RODRIGUEZ LOBATO, RAUL, Derecho fiscal , HARLA, MEXICO,
"1986".

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Derecho civil mexicano , PORRUA,
MEXICO, " 1985 " .

SANCHEZ MEDAL, RAMON, De los contratos civiles , PORRUA,
MEXICO, " 1988" .

SANCHEZ MEDAL, RAMON, El nuevo registro público de la
propiedad , PORRUA, MEXICO, " 1979 " .

SERRA ROJAS, ANDRES, Derecho administrativo , PORRUA, MEXICO,
" 1988 " .

VENTURA SILVA , SABINO , Derecho romano , PORRUA , MEXICO ,
" 1982 " .

L E G I S L A C I O N

Código Civil para el Distrito Federal, POREUA 1997

Ley del Notariado para el Distrito Federal, POREUA 1997

Código de procedimientos Cíviles, POREUA, 1997