

879309



**UNIVERSIDAD LASALLISTA
BENAVENTE
FACULTAD DE DERECHO**



29

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNAM
CLAVE 8793-09

“ ACREDITACION DE LA PRESCRIPCION POSITIVA
ANTE NOTARIO PÚBLICO ”

TESIS:

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

ARMANDO ANTONIO JARAMILLO LEÓN

CELAYA, GTO. ABRIL DEL 2002.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS:

Por la vida
Por cada día
Por todo lo que soy y lo que seré.

A MIS PADRES:

**NOT. ARMANDO JARAMILLO LEDESMA.
ALMA ALEJANDRA LEON CORREA DE
JARAMILLO.**

Por la vida
Por su cariño
Por su cuidado
Por sus consejos
Por su paciencia

A MIS HERMANAS:

**LIC. ALMA ALEJANDRA JARAMILLO LEON DE
OJEDA.
LIC. ANA MARIA JARAMILLO LEON.**

Por sus consejos
Por su cariño

**A MIS FAMILIARES CERCANOS:
MADRE ANA MARIA JARAMILLO LEDESMA.
SRTA. ANGELINA JARAMILLO LEDESMA.
DOCTOR ALFONSO JARAMILLO LEDESMA.
SRA. MARTHA EUGENIA LEON DE
JARAMILLO.
LIC. IGNACIO LEON CORREA.
L.A.E. LUIS OJEDA MARTINEZ.
ALMA ALEJANDRA OJEDA JARAMILLO.
LUIS ALFONSO OJEDA JARAMILLO.**

POR SU CARÍÑO
POR EL FUTURO.

A MI ABUELA ENGRACIA CORREA DE LEON

**Y A LA MEMORIA DE MIS ABUELOS:
ALFONSO JARAMILLO LUNA.
ANA MARIA LEDESMA RODRIGUEZ.
IGNACIO LEON TORRES.**

POR SU LEGADO : EL AMOR A LA FAMILIA.

A MIS AMIGOS:
DOCTOR JUAN PABLO MACIAS LEON.
FRANCISCO JAVIER RAMIREZ ARENAS.
ISAURA MACIAS HEGLER.
CLAUDIA LILI MACIAS HEGLER.
MARTHA KARINA MACIAS MARTINEZ.

POR SER MIS HERMANOS
POR SIEMPRE ESTAR EN LOS MOMENTOS DIFÍCILES.

A MIS COMPANEROS:
JOSE ANTONIO RIOS SUAREZ.
JOSE ANTONIO AGUILERA TORRES.
JESUS MELESIO MORENO.
OSCAR MARTIN DEL CAMPO DE LA ISLA.
BLANCA EDITH TORRES RODRIGUEZ.

POR LA EPOCA MAS INVOLVIDABLE DE MI VIDA
POR CADA RISA
POR CADA CANCIÓN.

A MIS PROFESORES:
LIC. ENRIQUE JIMENEZ LEMUS.
LIC. JUAN JOSE MUNOZ LEDO RABAGO.
LIC. FRANCISCO GUTIERREZ NEGRETE.
LIC. ROBERTO NAVARRO GONZALEZ.
LIC, RODOLFO GUTIERREZ BARRIOS.
LIC,. JUAN MANUEL ACEVEDO QUILES.
LIC. CARLOS ACEVEDO QUILES.
LIC. ALEJANDRO LARA RODRIGUEZ.
LIC. HECTOR GUSTAVO RAMIREZ VALDEZ.
LIC. ENRIQUE SALAS MARTINEZ.

**Y A LA MEMORIA DEL
LICENCIADO JOSE LUIS NIETO MANDUJANO.**

**POR SUS ENSEÑANZAS.
POR SU DEDICACIÓN.
POR MI FORMACIÓN PROFESIONAL Y PERSONAL.**

A JAINA PAOLA COTA RODRIGUEZ.

**POR SU CARÍÑO
POR SU COMPAÑÍA.
POR SUS SONRISAS.**

Y EN GENERAL.

**GRACIAS A TODAS Y CADA UNA DE LAS PERSONAS
QUE HAN RODEADO MI VIDA POR HACER QUE CADA
DIA QUE PASA SEA UNO POR EL QUE VALE LA PENA
DESPERTAR.**

ÍNDICE.

**ACREDITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA
ANTE NOTARIO PÚBLICO.**

INTRODUCCIÓN.

CAPITULO I. LA FUNCIÓN NOTARIAL.

1.1. La Evolución del Notariado. _____	1
1.2. El Notario Público. _____	8
1.3. La Relación Notario - Estado. _____	14
1.4. La Fe Pública. _____	16
1.4.1. La Fe Pública Notarial. _____	18
1.5. La Actividad Notarial. _____	19

CAPITULO II. LA POSESIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN.

2.1. Concepto de Posesión. _____	
2.1.1. Elementos de la posesión. _____	21
2.1.2. Clases de Posesión. _____	22
2.1.3. Bienes Objeto de Posesión. _____	23
2.1.4. Requisitos de la Posesión. _____	24
2.1.5. Adquisición de la posesión. _____	25
2.1.6. Supuestos de la Posesión. _____	27
2.1.7. Pérdida de la Posesión. _____	28
2.2. Concepto de Prescripción. _____	29
2.2.1. Clases de Prescripción. _____	29
2.2.2. Requisitos Para que opere la Prescripción Positiva. _____	30 30
2.3. Bienes Objeto de Prescripción. _____	31
2.4. Capacidad para Adquirir. _____	32

CAPITULO III. LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.

3.1. El Instrumento Notarial. _____	33
3.2. Los Documentos Notariales. _____	35
3.2.1. Escrituras Públicas. _____	37
3.2.1.1. Formalidades de la Escritura Pública. _____	38
3.2.1.1.1. Proemio. _____	38
3.2.1.1.2. Antecedentes. _____	40
3.2.1.1.3. Cláusulas. _____	41
3.2.1.1.4. Personalidad. _____	43
3.2.1.1.5. Generales. _____	44
3.2.1.1.6. Certificaciones. _____	44
3.2.1.1.7. Autorizaciones. _____	46

**ACREDITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA
ANTE NOTARIO PÚBLICO.**

3.2.2. Acta Notarial.	47
3.2.1.1. Formalidades del Acta Notarial.	48
3.3. Diferencias entre Escritura Pública y Acta Notarial.	49
3.4. Testimonios de Escrituras o Actas.	50
3.5. Efectos del Instrumento Notarial.	51

CAPITULO IV. EL NOTARIO COMO AUXILIAR DEL PODER JUDICIAL.

4.1. El Notario como Auxiliar.	52
4.2. Procedimientos Existentes.	53
4.2.1. Protocolizaciones.	54
4.2.2. Tramitación de Testamentarias.	55
4.2.3. Prosecución de Juicio Sucesorio Intestamentario.	56
4.2.4. Notificación Notarial.	57
4.3. Análisis de Legislaciones estatales que toman en cuenta al Notario para conocer de determinados casos de Jurisdicción Voluntaria.	58
4.3.1.- Estado de Chihuahua.	59
4.3.2.- Estado de Coahuila.	60
4.3.3.- Estado de Sinaloa.	62

**CAPITULO V. PROCEDIMIENTO SUGERIDO PARA LA
TRAMITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA ANTE NOTARIO
PÚBLICO.**

5.1. Requisitos Preliminares al Procedimiento.	65
5.1.1. Documentación Requerida.	67
5.2. Iniciación del Procedimiento.	71
5.2.1. Primera Acta Parcial del procedimiento.	72
5.3. Notificaciones y Edictos.	74
5.3.1. Notificaciones a Colindantes y al Ministerio Público.	75
5.3.1.1. Requisitos de las Notificaciones.	76
5.3.1.2. Publicación de Edictos.	80
5.3.2.- Segunda Acta Parcial del Procedimiento.	81
5.4. Testimonio De Personas.	84
5.4.1. Tercera Acta Parcial del Procedimiento. (Acta Final)	87
5.4.1.1. Efectos de la Tercera Acta y Final del Procedimiento.	90
5.5. Pago de Impuestos a la Adquisición por Prescripción.	91
5.6. Autorización Definitiva.	93
5.7. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.	93

**ACREDITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA
ANTE NOTARIO PÚBLICO.**

CAPITULO VI. CONSIDERACIONES FINALES.

6.1. Adscripción Notarial.	95
6.2. Honorarios del Notario.	96
6.3. Responsabilidad Notarial.	97
6.4. Ventajas en términos reales del Procedimiento Sugerido.	99
6.4.1. Tiempo.	100
6.4.2. Costos.	101
6.4.3. Seguridad Jurídica.	102

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCIÓN.

INTRODUCCIÓN.

He tratado con Notario Públicos desde que tenía 15 años de edad, el constante roce con sus funciones y con la labor cotidiana desempeñada por los mismos me ha hecho estar al tanto de las preocupaciones que tiene el Notariado como cuerpo de Autentificadores.

Una de esas preocupaciones es precisamente la que se plantea hoy en este trabajo de tesis, esta cuestión es referente a los trámites de jurisdicción voluntaria llevados ante un Notario Público, en este trabajo solamente se expone la Acreditación de la Prescripción Positiva ante Notario que es básicamente una de las condiciones para la elaboración de este trabajo.

Desde el momento en que se autorizó, este trabajo de tesis tiene como propósito el sugerir un procedimiento preciso a seguir en la acreditación de la prescripción positiva ante el notario público, en ningún momento es su propósito ver si el Notario Público tiene mayor capacidad que un Juez para conocer de este tipo de procedimientos.

La razón principal para realizar de esta manera el trabajo de tesis radica en que aún en nuestro Estado, este tipo de procedimientos aún no son llevados a cabo, mientras que en muchos Estados de la República Mexicana actualmente este tipo de procedimientos ya son permisibles, sin embargo, no existe un procedimiento claro para que se puedan llevar a cabo, ni en los códigos subjetivos ni en los adjetivos los cuales dejan demasiadas dudas en la aplicación del derecho en cuanto a la acreditación de la prescripción positiva.

Por ello la necesidad de estudiar la mejor forma para que este tipo de procedimientos se puedan llevar a cabo sin dificultades de aplicación del derecho, para así poder proponer un procedimiento en donde tanto el Estado como el Interesado y el Mismo Notario tengan plena certeza de que las cosas se están haciendo de la manera correcta para así brindar las Seguridad Jurídica que el Notario está obligado a preservar.

CAPITULO I. LA FUNCIÓN NOTARIAL.

ACREDITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA ANTE NOTARIO PÚBLICO.

CAPITULO I. LA FUNCIÓN NOTARIAL.

1.1. La Evolución Del Notariado.

A fin de no perder demasiado espacio de este trabajo de investigación en señalar los antecedentes del Notariado, le he asignado solamente una pequeña parte, en donde se resumirá lo más importante de la evolución de ésta actividad tan antigua como el derecho mismo, para ello, he dividido la evolución del Notariado en 5 etapas que desembocan en la actividad que conocemos hoy en día:

A) Antigüedad. (Antes del derecho Romano)

Aún antes de la formación de Roma, el proto-notariado ya se encontraba presente en algunas de las culturas más antiguas de las que se tienen noticia en nuestros días:

*Egipto¹.- En el antiguo Egipto existía una persona llamada *Escriba* quien era el que, a través de jeroglíficos daba fe de asuntos públicos o de Estado. Esta afirmación se apoya en los descubrimientos realizados en zonas arqueológicas egipcias, concretamente en Estelas encontradas en obeliscos de templos, en los cuales, el *Escriba* hace referencia, entre otras cosas, de las conquistas hechas por los faraones, recientemente, se encontró en Egipto la tumba de lo que podría ser un *Escriba* los cuales, según estos descubrimientos, vivían con ciertos lujos y eran enterrados con cierta solemnidad.

*Hebreos.- Para el pueblo Hebreo existían los llamados *Scribae*, escribanos que dependían de la persona para quien servían, es decir, a sus amos, estas personas únicamente se dedicaban a narrar lo hecho por sus patronos por lo que no puede llamársele propiamente notarios.

*Grecia.- En la antigua Grecia existían dos clases de escribanos: los *Singraphos* y los *apographos* siendo los primeros quienes eran los encargados de llevar una especie de Registro Público, tiempo más tarde,

¹ RIOS HELLIG JORGE. LA PRÁCTICA DEL DERECHO NOTARIAL. 3era ed. Ed. Mc-Graw Hill. México DF. 1997 p 3.

existieron los *Mnemon* quienes se encargaron de formalizar y registrar los tratados públicos, las convenciones y los contratos privados. ²

B) Roma.³

Analizando los antecedentes romanos del notariado nos podríamos llevar muchas hojas, sin embargo, en el afán expuesto anteriormente solamente señalaré los puntos más importantes.

Entre lo que puedo destacar fundamentalmente es el hecho de que anteriormente al siglo VI de nuestra era, la función notarial en Roma se encontraba dispersa entre las múltiples legislaciones Romanas en sus diversas etapas, a tal grado llega esta dispersión, que el Notario propiamente dicho se encontraba dividido en multiplicidad de funciones, de manera que existían escribanos aptos para determinado tipo de situaciones, pero limitados en el campo que pertenecía a otra clase de escribanos.

Es, como dije, hasta el siglo VI dc., época del Emperador Justiniano , que se tiene la primera Regulación del Notariado que comprendía puntos tan importantes como:

² CARRAL Y DE TERESA LUIS. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. 2nda ed. Ed. Porrúa. México DF. 1970. p. 66.

³ RIOS HELLIG. Op.cit . supra (1) p. 15-16.

- a) Normatizar la función de los *Tabeliones*, que es el antecedente más claro del Notario actual.
- b) Reglamentar la utilización del Protocolo, juego de libros que se siguen usando en la actualidad. Y
- c) Regular el Documento Notarial imponiendo normas básicas para su elaboración.

C) Edad Media.⁴

La época de la historia de la humanidad que culmina con el descubrimiento de América en 1492, la podemos resumir en los siguientes puntos:

- En el Siglo VIII surgen las leyes longobardas que llamaron al Notario *Escriba* y a su dicho lo dotan de oponibilidad a cualquier juramento que se hiciera en contrario.
- Carlomagno, en sus capitulaciones, dota al Instrumento Notarial de el mismo valor probatorio que se le daba a una sentencia ejecutoriada.
- En el Siglo IX, León VI regula algunas disposiciones respecto al examen para ser *Tabularii*, además se regularon los requisitos físicos, jurídicos y morales para llegar a serlo, se reguló también la

⁴ RIOS HELLIG. Op. Cit. Supra (1) p.16.

colegiación obligatoria para todos los que ejercieran ésta actividad y se impuso un arancel para el cobro de sus servicios.

- En México, durante la época PRE colonial existían dentro del pueblo azteca los Tlacuilos, quienes de la misma forma que el Escriba egipcio eran hábiles para escribir y redactar documentos, es a éstos a quien se le atribuyen los códices.

D) Época Colonial⁵

Donde destaca lo siguiente:

- Los escribanos eran nombrados por el Rey de España.
- Los Instrumentos Notariales debían de constar en papel sellado, escritos con caligrafía clara y en castellano, sin abreviaturas ni guarismos.
- Los Fedatarios debían actuar personalmente y deberían ser retribuidos conforme a arancel.
- En 1792 se crea el Real Colegio de Escribanos de México.
- Al mismo tiempo, pero en Francia, durante su Revolución, se reglamentó la función notarial por la ley del 25 ventoso del año II en la que se establecía que el Notario es un funcionario público con práctica de por lo menos 6 años.

⁵ RIOS HELLIG. Op. Cit. Supra (1) p. 17.

- Esta ley reglamentaba a su vez la necesidad de transcribir el título que acreditaba el derecho del enajenante.

E) Revolución Industrial.

Propia del Siglo XIX, durante la revolución industrial encontramos, en España el más grande antecedente de la Autonomía del Derecho Notarial cuando en 1862 se promulga la primera ley del Notariado Español la cual contiene regulaciones sobre la función notarial, el instrumento público y la organización del Notariado, pero sin duda alguna, la aportación más importante de esta ley es, que a partir de entonces se separa la función Notarial de la función Judicial a la que estaba ligada desde mucho tiempo atrás.

En el México independiente de esta misma etapa encontramos los siguientes antecedentes:

- Como consecuencia de las bases orgánicas de 1843, los Notarios quedan adscritos a los Juzgados, los escribanos deberían de recibirse y matricularse exclusivamente en el colegio de Escribanos.
- En 1864, en un decreto del segundo imperio, se habla por primera vez de Notario en lugar de Escribano.
- En 1865 se define al notario como: *Funcionario al que el soberano investía de fe pública para redactar y autorizar con su firma las*

escrituras, últimas voluntades, actos y contratos celebrados entre las partes, además, es a partir de aquí que la función notarial es considerada de carácter vitalicia.

- En 1875, 13 años después de haberse hecho en España, se decreta la libertad de profesión del Notario para ejercerla conjunta o separadamente de las actuaciones judiciales.

Sin embargo, no es sino hasta los albores del siglo XX cuando se comienza a dar en nuestro país una regulación sistemática del Notariado con su primera ley promulgada en 1901 por el entonces presidente Porfirio Díaz, es de aquí de donde podemos comenzar a hablar del notariado moderno que, con diversas modificaciones, ha resultado en lo que conocemos actualmente, sin embargo, aún no podemos hablar de un crecimiento uniforme del notariado en nuestro país, pues, mientras algunos estados de la república mexicana como Chihuahua, Querétaro, Sinaloa o Jalisco se encuentran a la vanguardia notarialmente hablando, otros estados como el nuestro, desgraciadamente se encuentran demasiado retrasados en estas cuestiones, la mayoría de las veces, por cuestiones ajenas al notariado mismo.

1.2. El Notario Público.

Para iniciar este punto y antes de sugerir un concepto de Notario Público, podemos comentar el concepto del Notariado, que según Lavandera citado por Neri⁶ quien se refiere al Notariado como "La magistratura de la jurisdicción voluntaria que con autoridad y función de justicia, aplica la ley al acto jurídico que se celebra en esa esfera con la conformidad de las partes; declarando los derechos y obligaciones de cada una de ellas, lo aprueba, lo legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución; autoriza y dirige su cumplimiento con el procedimiento documental", esta definición de Lavandera, a mi forma de ver, se refiere al Notariado como una sola persona, sin embargo, en otro orden de ideas, podríamos conceptuar al Notariado de la misma manera que lo hace Carral y de Teresa⁷ como un conjunto, como el cuerpo de Autenticadores que han sido organizados por el Estado así como las normas jurídicas que regulan su función y en general, todo el sistema que de ellas resulta.

Debemos apreciar que lo dicho por Lavandera no puede ser más cierto en cuanto a que el Notariado es una Magistratura de la Jurisdicción Voluntaria: la especialidad del Notario por naturaleza es interpretar la

⁶ LAVANDERA CITADO POR NERI I. ARGENTINO. TRATADO TEÓRICO Y PRÁCTICO DEL DERECHO NOTARIAL. VOLUMEN 1. PARTE GENERAL. DERECHO EN GENERAL, DERECHO NOTARIAL, CIENCIA Y ARTE NOTARIAL. 1era ed. 2nda tanda. Ed. De Palma. Buenos Aires 1980. p.480

voluntad de las partes, el darle forma, para así evitar posibles controversias jurídicas, el Notario NO resuelve controversias, las evita.

Ahora bien, de la última definición, podemos identificar 3 tipos de Notariado:

A) El Notariado de tipo Latino que tiene sus raíces en el derecho romano y ha seguido su evolución en los países que lo aplican, está a cargo de abogados que básicamente funcionan de acuerdo a lo siguiente:

1. Es un asesor jurídico de las partes.
2. Interpreta la voluntad que las partes llevan ante él.
3. Redacta, Lee y explica el documento a las partes a fin de no dejar espacio a la controversia.
4. Autoriza el documento una vez que se han cumplido con los requisitos legales.
5. Se erige en conservador del documento original.
6. Reproduce el instrumento en los llamados Testimonios para que las partes y solo ellas lo conserven.
7. Su cargo será por tiempo indeterminado, siendo por naturaleza y salvo un caso extraordinario, vitalicio.

⁶ CARRAL Y DE TERESA. Op. Cit. Supra (2) p.

Podemos decir, a partir de estos puntos, que el Notario de tipo Latino es un guardián de la seguridad jurídica entre las partes, en él se deposita la confianza tanto de ellas como la del Estado que lo inviste de fe pública para tener como ciertos los hechos y actos pasados ante su fe.

B) El Notariado de tipo Anglosajón es el que existe en los países que aplican el *common law*, en éstas naciones, el Public Notary puede ser considerado más que otra cosa como un testigo calificado, su campo de actuación se limita por que solamente:

1. Da fe de que una persona puso su firma y que la identifica.
2. Carece de formación profesional.
3. No redacta el instrumento ni guarda su original.

C) El Notariado de tipo Totalitario es el que se aplica en los países que aún gobiernan regímenes socialistas como en Cuba en donde los Notarios, que deben ser Juristas necesariamente, se vinculan con los órganos locales de poder popular y tienen facultades de redacción, legalización y custodia de contratos celebrados aunque,

como es fácil de apreciar, la transmisión de la propiedad en este tipo de países es relativamente nula.

Ya una vez analizado lo que es el Notariado como cuerpo de Autentificadores, procederé a puntualizar sobre diversos conceptos de Notario Público como persona.

Según la ley del Notariado para el Estado de Guanajuato⁸ en su artículo Iero, el Notario Público es *El Profesional del Derecho a quien se ha investido de fe pública para ejercer la función notarial.*

En su segundo párrafo, el artículo primero nos refiere la actividad del Notario Público, siendo ésta el *fedatar los hechos y los actos a los que las personas deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.*

En términos similares, la Ley del Notariado para el Distrito Federal,⁹ en su artículo 10 expresa que el Notario Público es el "Licenciado en Derecho investido de fe pública facultado para autenticar y dar forma a los términos en que se consignent actos y hechos jurídicos".

⁸ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. ART. 1.

⁹ DISTRITO FEDERAL. LEY DEL NOTARIADO. ART. 10.

Estas dos definiciones son prácticamente iguales en el sentido de que, para el Distrito Federal el Notario es un Licenciado en Derecho, para el estado de Guanajuato es un Profesional del Derecho que no puede ser otra cosa más que un Licenciado, de la misma forma, mientras la definición para el Distrito Federal tiene incluida la actividad notarial entre sus líneas, la definición para el estado de Guanajuato nos la define un párrafo más tarde, entonces diremos que la definición Legal de Notario Público se puede manejar como: *El Licenciado en Derecho Investido de fe pública facultado para fedatar los hechos y los actos a los que las personas deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.*

Ahora se mencionaran algunas definiciones dadas por Expertos en la Materia:

- a) Para Bañuelos Sánchez¹⁰ el Notario es “un Funcionario Público que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del poder del Estado y por lo mismo revestido de plena autoridad en el ejercicio de sus función, autentifica las relaciones normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del

¹⁰ BAÑUELOS SÁNCHEZ FROYLÁN. FUNDAMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL.(TEORÍA, JURISPRUDENCIA Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES. 2nda ed. Ed. Sista México 1994. p.102

Derecho Positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene”.

- b) Lavandera como ya lo había apuntado, conceptúa al Notariado como una unidad expresando a la vez el concepto de Notario diciendo que es “La magistratura de la jurisdicción voluntaria que con autoridad y función de justicia, aplica la ley al acto jurídico que se celebra en esa esfera con la conformidad de las partes; declarando los derechos y obligaciones de cada una de ellas, lo aprueba, lo legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución; autoriza y dirige su cumplimiento con el procedimiento documental”.
- c) Bernardo Pérez Fernández del Castillo¹¹ conceptúa al Notario siguiendo la definición dada por la Ley del Notariado para el Distrito Federal “Licenciado en Derecho investido de fe pública facultado para autenticar y dar forma a los términos en que se consignent actos y hechos jurídicos”.
- d) Guiza¹² por su parte conceptúa al Notario diciendo que “Es el profesional del Derecho Investido de fe pública, entendiendo por tal la facultad de dar forma en términos de ley a los instrumentos en que se consignent actos y hechos jurídicos”.

¹¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. DERECHO NOTARIAL. 4ta ed. Ed. Porrúa México DF 1989. p.149.

De los conceptos mencionados surge una controversia ¿Es el Notario un funcionario público o un profesional del derecho?

1.3. La Relación Notario – Estado.

Existen tres teorías que tratan de explicar la relación que une al Notario con el Estado:

- a) Teorías que Afirman que el notario es un funcionario público.- Este tipo de teorías se sustentan fundamentalmente en dos puntos: el primero en que el Notario es investido de fe pública por un acto administrativo (el denominado *Fiat*) otorgado por el titular del poder ejecutivo estatal, el segundo en que el notario está relacionado con un órgano del mismo poder ejecutivo, que en nuestro Estado lo es la Dirección General de Registros Públicos y Notarías.

Sin embargo, éste tipo de Teorías se encuentran con el problema de que el Notario Público, por su Naturaleza, no encaja dentro de ninguna clase de organización administrativa del Estado, no lo hace ni dentro de la Centralización ni en ninguna de las formas de la Descentralización: ya sea por servicio, por colaboración o política, principalmente por que la Notaría Pública como tal carece de Personalidad jurídica propia.

¹² GUIZA ALDAY FRANCISCO JAVIER. DICCIONARIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

b) Las teorías que Consideran al Notario Público como un Profesional Liberal encuentra su sustento en diversas razones:

1. El Notario no percibe ingresos del erario Estatal o Federal si no que encuentra su sustento al cobrar sus honorarios a las partes.
2. El Notario Público, en realidad, actúa dentro del ámbito de la abogacía, ejerciendo una profesión libre enlistada en la ley reglamentaria del artículo quinto constitucional.
3. No se rige por ninguna disposición aplicada al poder ejecutivo como podría ser su ley orgánica ni la ley de responsabilidad de funcionarios públicos, si no, que cuentan con su propio ordenamiento que regula sus funciones.

c) Existe una tercera corriente que manifiesta que el Notario Público, si bien es un profesional liberal, desarrolla una función pública, sin embargo, el Notario no desarrolla una función pública, desarrolla su propio tipo de función, la misma ley del Notariado hecha esto por tierra al estipular que la función ejercida por el Notario no es otra cosa que una función de carácter Notarial, esto es, el fedatar los

hechos o actos que las partes llevan ante el para conferirles autenticidad, función que no encuadra en una desarrollada por determinado funcionario público.

1.4. La Fe Pública.

Genéricamente, la fe puede conceptuarse como la creencia en aquello que no ha sido detectado por los sentidos.

Ahora bien, debemos reconocer que la fe pública que tiene el Notario proviene de la fe humana o privada, de esa creencia en el dicho de los hombres, cuando a esa fe privada se le da la forma de un documento público es entonces cuando se transforma en fe pública.

Se puede definir generalmente a la fe pública como la Garantía que da el Estado de que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho.¹³

De esta definición podemos sacar los Elementos de la Fe Pública:

1. Es una Garantía, entendiendo por tal como una seguridad, en este caso, jurídica que se les otorga a los particulares que acuden ante la persona investida de dicha fe.

2. La fe es otorgada por el Estado.- a través de la persona para ello designada con el fiat.
3. Dicha seguridad se da en el aspecto de que determinados hechos o actos son ciertos.

Para que podamos hablar de fe pública, debemos entonces de distinguir los siguientes requisitos: ¹⁴

1. Fase de Evidencia.- Se debe de distinguir entre el autor del documento y el destinatario del mismo, si nos referimos al autor del documento, la fase de evidencia se distinguirá ya sea por que el Autor es una Persona Pública que vea el hecho ajeno o narre el hecho propio, sin embargo, el acto de fe no es para el autor del documento, si no para los destinatarios, es decir las personas entre las cuales va a surtir sus efectos el documento.
2. Solemnidad.- La solemnidad que reviste al acto de evidencia le da a la fe pública al acto, debido a que el autor del documento lo redacta y da forma conforme a lo establecido por la ley.

¹³ BALLINI Y GARDEY citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. Op Cit. Supra (11) P.

¹⁴ CARRAL Y DE TERESA Op. Cit. Supra (2) P.53-56.

3. Fase de Objetivación.- La objetivación consiste en darle forma física al hecho o al acto que está presenciando el autor del documento, este elemento, le va a otorgar al documento una fe pública escrita que de subsistir como un documento auténtico puede ser tomado en cuenta por el juzgador.

Distinto es de un hecho o acto que no ha sido objetivado el que no puede ser tomado en cuenta en plenitud por que carece de una forma tangible.

Como ejemplo de esta fase tenemos el testimonio en donde el juez aprecia de manera subjetiva la veracidad del autor.

4. Fase de cotaneidad.- esta fase no es otra cosa que la reunión de las tres fases anteriores al mismo tiempo para que el documento alcance el valor probatorio que se le da a los documentos públicos.

1.4.1.La Fe Pública Notarial.

Para distinguir a la fe pública notarial de otras clases de fe debemos de tomar en cuenta las siguientes características:

1. Es un Testimonio Rogado, es decir, que el Notario Público como un testigo profesional actúa en virtud de la petición hecha por una persona, física o moral que desea que el Notario narre el hecho propio del rogante –el hecho ajeno al Notario-
2. El campo de actuación del notario se limita únicamente al instrumento público, ya que por ministerio de ley se le prohíbe a los notarios actuar fuera del protocolo.

Esta prohibición la establece el artículo 73 de la ley del notariado para el Estado de Guanajuato el cual establece que se le tiene prohibido al notario actuar fuera del protocolo con sus respectivas excepciones.

Nos sirve de guía para entender que es el protocolo la definición dada por Guiza¹⁵ quien lo conceptúa diciendo que el protocolo es el libro en el que el Notario, en ejercicio de la fe pública notarial asienta y autoriza con las formalidades legales los instrumentos públicos, quienes serán objeto de estudio en un capítulo posterior.

¹⁵ GUIZA ALDAY FRANCISCO JAVIER. Op. Cit. Supra (12) p. 687.

1.5. La Actividad Notarial.

Al referirnos a la actividad notarial , nos estamos refiriendo a las cosas que el Notario está facultado para hacer y que forman parte de su vida profesional.

El artículo 28 de la ley del notariado para el estado de Guanajuato establece que el Notario, en el ejercicio de su función deberá: "Ilustrar a las personas que soliciten sus servicios, debiendo recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las mismas, redactando los documentos adecuados para conferirles autenticidad, advirtiéndoles de las consecuencias legales de sus declaraciones de voluntad". Por su parte el artículo 43 de la ley del notariado para el distrito federal faculta a los Notarios para expedir Testimonios, copias o certificaciones a los interesados.

Podemos decir que la actividad notarial, su quehacer cotidiano estará siempre relacionado con la Voluntad de las personas, de ahí que la definición dada por Lavandera acerca de que el Notario es la magistratura de la jurisdicción voluntaria cobre más fuerza. El notario recibe, día con día la voluntad de las personas que ante el acuden con el objeto de darle formalidad a los hechos y actos que les suceden, el notario, recibe esta manifestación asesorando a la persona a cuanto a lo que más le conviene,

hecho esto el notario se encarga de darle forma a esa voluntad redactando el instrumento notarial, cuyo original consta en el protocolo y las copias se extienden a las partes en forma de testimonio, dicho en frases cortas, El Notario Perfecciona la Voluntad de las Partes dándole autenticidad en forma de Documento Público.

CAPITULO II: LA POSESIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN.

CAPITULO II. LA POSESIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN.

2.1. Concepto de Posesión.

Para comenzar a tratar este capítulo debo de dejar en claro el concepto de posesión, ésta es un Estado de hecho que permite a una persona detentar (Poseer Materialmente) una cosa, de manera exclusiva para ejercitar sobre ella actos materiales de uso y goce como si se fuese el dueño.¹⁶

Rojina¹⁷ por su parte, manifiesta que la posesión puede definirse como "Una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar los actos materiales de aprovechamiento, *animus domini* o como consecuencia real o personal o sin derecho alguno"

En la época romana se consideraba a la posesión de las cosas como la auténtica posesión ya que negaban la posesión de los derechos, por otra parte, autores como Planiol y Ripert ¹⁸ citan que la posesión de las cosas no es otra cosa que la posesión de los derechos de propiedad y por lo tanto no existe posesión de las cosas.

¹⁶ MOTO SALAZAR EFRAÍN. ELEMENTOS DE DERECHO. 34ta ed. Ed. Porrúa, México 1988. p.208

¹⁷ ROJINA VILLEGAS RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II. BIENES DERECHOS REALES Y SUCESIONES. 21era ed. Ed. Porrúa, México 1989 p.182.

Los que llamamos posesión de las cosas no es otra cosa que la posesión del derecho real de propiedad, es con los derechos reales en donde se acentúa esta posesión, es decir, para tener, por ejemplo, el derecho de usufructo, es necesario el conducirse como usufructuario en donde hay que realizar las acciones con el deseo de apropiarse de los frutos de las cosas, luego entonces, para tener el derecho de propiedad sobre determinado bien es necesario conducirse como propietario.

2.1.1. Elementos de la posesión.

De este Estado de hecho debemos de reconocer dos Elementos:

- a) Corpus.- Que es el elemento material que se traduce en el conjunto de actos materiales necesarios para que la posesión pueda existir.

Este elemento no implica otra cosa si no la tenencia material de lo poseído como en este caso puede ser un inmueble.

- b) Animus.- Traducido en el elemento psicológico consistente en la realización de los actos posesorios por cuenta propia para conducirse como el propietario de lo poseído.

¹⁸ PLANIOL Y RIPERT CITADOS POR ROJINA. Op. Cit. P. 187.

De estos elementos, el base será el corpus, que genera la detentación, sin embargo, y a pesar de ser el elemento base, no podemos hablar de posesión formal si no hasta que se da el elemento psicológico del animus que lleva a la persona a ejercer los actos materiales para conducirse como titular de un derecho.

2.1.2. Clases de Posesión.

Podemos reconocer dos clases de posesión:

- a) Originaria.- Es la que se tiene en concepto de dueño de la cosa, el principal efecto causado por este tipo de posesión es el producir la Prescripción Positiva.
- b) Derivada.- Es la que se obtiene en virtud de una transmisión que hace quien es sustenta la posesión originaria del bien, en este caso, inmueble, por ejemplo el Usufructo la posesión originaria la tiene el propietario del bien mientras que la derivada la tiene el usufructuario, o como en el arrendamiento donde la posesión originaria la tiene el arrendador y la derivada la tiene el arrendatario.

Este tipo de posesión derivada no puede originar la adquisición por prescripción positiva.

2.1.3. Bienes Objeto de Posesión.

Se habla de bienes corporales e incorporales, el artículo 1037 del código civil de Guanajuato, define a la posesión como "El Poder que se ejerce sobre una cosa mediante actos correspondientes al ejercicio de la propiedad. La posesión de un derecho consiste en gozar de él".¹⁹

Lo que éste artículo plantea es la aceptación que la legislación hace de que pueden ser objeto de posesión tanto los bienes materiales (inmuebles por ejemplo) como los inmateriales (derechos).

Sin embargo, como se mencionó en párrafos anteriores, según la opinión de Planiol y Ripert, la posesión de las cosas (bienes corporales) es en rigor una posesión de los derechos sobre el objeto poseído.

Pero en ese mismo apartado, Rojina²⁰ opina, en crítica a Planiol y Ripert, que una cosa es poseer derechos y otra cosa muy distinta es el poseer en virtud de un derecho, en cuanto a la primera hipótesis tenemos que el poseer un derecho real o personal no significa haber adquirido legítimamente, en cambio, al poseer en virtud de un derecho se presupone esa adquisición legítima.

¹⁹ GUANAJUATO. CÓDIGO CIVIL. Art. 1037.

Sin Embargo, y a pesar de las opiniones de los autores acerca de la posesión de las cosas y derechos, la ley claramente especifica que cualquier cosa o derecho que sea objeto de apropiación entonces será susceptible de posesión.

2.1.4.Requisitos de la Posesión.

Para que la posesión sirva para adquirir la propiedad por prescripción, como hemos visto, debe de ser de una forma originaria, pero además, debe de reunir los requisitos que la misma ley establece, en el caso de nuestro estado, los del artículo 1246 del código civil, estos requisitos son:

- a) Ser Civil.- como dice el artículo, en los términos de la parte final del artículo 1039, es decir, el tener la posesión a título de propietario.

¿Cuándo se posee a título de propietario? Se posee a título de propietario cuando se entra a la posesión de una cosa en virtud de un título que se cree fundamentalmente suficiente para ejercer el dominio sobre una cosa.

²⁰ ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Op Cit supra (17) p.210.

Esta posesión civil, dada por ejemplo, por un contrato de compra-venta privado celebrado años atrás, le da al que la tiene la presunción de ser el propietario de la cosa.

- b) Ser Pacífica.- Es decir, adquirida sin violencia, Este requisito debe de ser satisfecho desde el momento mismo de la adquisición, no es un elemento que pueda subsanarse con el tiempo.

Podría llegar a confundirse este concepto con el hecho de que el bien sea poseído de Buena fe, sin embargo, la posesión de esta manera no es un requisito indispensable para que llegue a prescribir un bien a favor de persona alguna, ya que, la posesión de mala fe puede producir también la prescripción solo que lo hará en un periodo de tiempo mayor a lo poseído de buena fe.

El artículo 1054 de nuestro código civil nos señala que es poseedor de mala fe el que posee el bien sabiendo que no tiene la causa generadora de la posesión, también lo será el que sin fundamento alguno tiene esa causa y lo será el que sabe que su título es insuficiente o vicioso pero de ninguna manera podemos suponer que la mala fe presupone la violencia, por tanto, son conceptos plenamente distintos uno de otro.

- c) Continua.- La continuidad en la posesión consiste en que no se haya interrumpido ésta de forma alguna, que según el código civil

de nuestro estado, en su artículo 1072 se interrumpirá por alguna de las causas por las que la prescripción suele hacerlo, estas causas son:

1. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa por más de un año.
2. Por Demanda.
3. Por Reconocimiento de palabra, tácito o escrito que el poseedor haga del derecho que tiene la persona contra quien está prescribiendo.

d) Ser Pública.- El último requisito de la posesión significa que debe de ser disfrutada frente al conocimiento de todas las personas, por lo menos, a mi forma de ver, de los colindantes del inmueble. ²¹

2.1.5. Adquisición de la posesión.

La posesión, como dice Rojina Villegas²², se obtiene cuando en una sola persona se reúnen el corpus y el animus, en el caso que se pretende estudiar es así, desde el momento en que una persona tiene la tenencia material de una cosa con el título que se cree fundamentalmente suficiente

²¹ GUANAJUATO. CÓDIGO CIVIL. ARTS. 1246, 1039, 1054 y 1072.

para ejercer el dominio sobre una cosa, en este caso de un inmueble, adquiere el corpus y realizando los actos encaminados a conducirse como el propietario de ese inmueble entonces adquirirá el animus que traerá aparejada la adquisición de la cosa.

2.1.6 Supuestos de la Posesión.

Cuando se tiene la posesión que sirve para adquirir por prescripción positiva pueden presentarse dos supuestos:

- A. Que el bien se encuentre inscrito a nombre de otra persona en el Registro Público de la Propiedad, en cuyo caso, lo que debe de hacerse es promover un Juicio Ordinario en contra del que aparezca como propietario con el objeto de que si prospera la acción intentada, el poseedor sea declarado como propietario realizándose los cambios correspondientes en el Registro Público de la Propiedad.
- B. Que el Bien no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad –que es el caso que interesa a ésta investigación–, en donde entonces, en la forma como propondré más adelante, podrá optarse por un Juicio de Jurisdicción

²² ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Op. Cit. Supra (17) p. 216.

Voluntaria ante el Juez o podrá optarse por Promoverlo extrajudicialmente ante un Notario Público.

2.1.7. Pérdida de la Posesión. ²³

La posesión puede perderse por tres casos principales:

- a) La pérdida del corpus y el animus, como sucede en el abandono de las cosas, el posesionario pierde tanto el elemento material de la detentación como el elemento psicológico para llevar a cabo los actos necesarios para poseer el bien.
- b) La pérdida del animus, del elemento psicológico, que se da cuando se retiene la cosa pero se transfiere la propiedad como podría ser el caso de una donación con reserva del usufructo vitalicio.
- c) La pérdida del corpus, aún con existencia del animus, como por ejemplo en un embargo.

2.2. Concepto de Prescripción.

La prescripción se puede definir como el modo de Adquirir bienes o Liberarse de obligaciones por el simple transcurso del tiempo y con los términos marcados por la ley.

²³ ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Op. Cit. Supra (17) p. 217.

2.2.1. Clases de Prescripción.

Existen dos clases de prescripción que podemos apreciar de la definición dada con anterioridad.

A) Prescripción Negativa.- Que se traduce como el modo de Liberarse de las obligaciones contraídas por el simple transcurso del tiempo, así tenemos que un crédito vencido del cuál no se ha ejercido acción alguna tendiente a su cobro, prescribirá en el tiempo marcado por la ley de manera que el deudor quedará liberado de la obligación.

B) Prescripción Positiva.- Que es la que interesa a este trabajo de investigación, es el efecto inmediato de la posesión de carácter originario a título de dueño, Es el modo de adquirir bienes por el simple transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

2.2.2 Requisitos Para que opere la Prescripción Positiva.

Podemos reconocer 2 para ello:

- a) La Posesión de la cosa, de la cual ya se habló con anterioridad, la posesión debe de reunir los requisitos de ser civil, pacífica, continua y pública, hecha en concepto de dueño.

b) El Transcurso de tiempo.- que es dado por la misma ley según las circunstancias del caso en que opere la prescripción, de forma tal que para la prescripción de los bienes inmuebles se requerirá de:

1. Cinco años si la posesión se da con Justo Título y de buena fe.
2. Diez años si la posesión se da con justo título pero se posee de mala fe y
3. Veinte años si la posesión carece de Justo Título y se lleva a cabo con mala fe.

Los bienes muebles, por su parte prescribirán:

1. En Tres años cuando la posesión es de buena fe, pacífica y continua.
2. Lo será en cinco años cuando la posesión es de Mala Fe.

2.3. Bienes Objeto de Prescripción.

Según la ley, el código civil para el estado de Guanajuato, prescribirán solamente los bienes y las obligaciones que se encuentran en el comercio. En este caso lo que interesa es que prescriban los bienes encontrados en el comercio, estos serán cualquier bien del dominio privado de las personas,

es decir, los que no estén afectados hacia el dominio privado o público de la Federación, Estados y Municipios.

2.4. Capacidad para Adquirir.

Por reglas generales dadas por el código civil vigente en nuestro estado podemos desprender que para Adquirir por prescripción se necesita tanto de la capacidad de goce como la capacidad de ejercicio, aunque se admite que los menores de edad y demás incapacitados lo pueden hacer por medio de sus legítimos representantes.²⁴

²⁴ GUANAJUATO. CÓDIGO CIVIL. Art. 1234.

CAPITULO III: LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.

CAPITULO III. LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.

3.1. El Instrumento Notarial.

Continuando con este estudio de investigación, procederé, en el presente capítulo, a analizar los instrumentos utilizados por el Notario para darle forma a los hechos o a los actos jurídicos pasados ante su fe.

El artículo 70 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato²⁵ nos conceptúa al instrumento notarial diciendo que es "El documento original que el Notario Redacta y asienta en el protocolo sobre los actos y hechos sometidos a su autenticación, firmado por los otorgantes, los testigos instrumentales o de conocimiento cuando se requieran y autorizado por el Notario".

Esta definición considero yo que la podemos tomar sin necesidad de revisar lo que digan otras leyes del Notariado o autores ya que básicamente es la misma definición que la dada por nuestra Ley, sin embargo, es conveniente separar, a manera de análisis, los elementos de esta definición:

²⁵ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 70.

- 1) El instrumento notarial es un Documento Original asentado en el Protocolo, el protocolo no es otra cosa que el conjunto de libros en donde el Notario asienta en original, lo que el notario entrega a los interesados no es si no una copia de éste llamada Testimonio.
- 2) En el Instrumento Notarial se asientan hechos o actos.- de aquí surge una ramificación del Instrumento, que es el genero, las Escrituras y las Actas, más adelante se analizará cual es el contenido de cada una.
- 3) Está firmado por los Interesados, los testigos en caso de ser necesario.- Esto es, para darle mayor autenticidad y seguridad jurídica al instrumento. El o los interesados que manifiestan su voluntad ante el Notario Público lo deben de hacer de manera formal y escrita, ésta es una obligación dada por ministerio de ley la que inclusive prevé en su artículo 75²⁶ que si el otorgante no pudiere o no supiere firmar deberá imprimir sus huellas digitales, firmado otra persona a su nombre y ruego.

²⁶ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 75.

- 4) Autorizada por el Notario.- Existen dos formas de autorizar el documento, preventiva y definitiva, más adelante se comentará al respecto.

Vale mencionar que los testigos solo interviene en casos muy especiales como en los testamentos. Existen otras personas que también deberán firmar en el folio que contiene el instrumento cuando así se requiera, se trata, por ejemplo, de los interpretes, utilizados, ya sea cuando uno de los otorgantes no sepa hablar español o cuando el instrumento se base en un documento en idioma extranjero que deba de ser traducido para su protocolización.

3.2. Los Documentos Notariales.

Los documentos notariales son las formas como el Notario Público asienta los hechos o actos llevados ante su fe, de éstos podemos reconocer dos tipos: primeramente, atendiendo a la frecuencia con que se presentan en una Notaría, las Escrituras Públicas y en segundo término las Actas Notariales.

Los documentos notariales, ya sean escrituras o actas, tienen características que aplican en ambos casos, la diferencia entre estas se tratará más adelante, entre estas características similares tenemos:

A) Los Originales se asientan en los folios del protocolo.- Los folios del protocolo, según la ley del notariado para nuestro estado²⁷ son las hojas numeradas progresivamente, proveídas por la Dirección General de Registros Públicos y Notarías a costa del notario, estas hojas deben de ser coleccionadas por el Notario quien las ordenará y empastará en tomos, el protocolo se compone de los libros del mismo, que es donde el notario asentará los instrumentos originales y el Apéndice, que es donde se archivarán los documentos necesarios para llevar a cabo un acto.

B) Cada instrumento, sin importar si es escritura o acta, debe de contener los datos necesarios para su reconocimiento de los demás hechos o actos asentados en el protocolo, tales como el número de instrumento, el número de tomo del protocolo.

²⁷ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art.53

C) Para que el acto esté debidamente perfeccionado deben de aparecer las firmas de los comparecientes, así como el sello, rúbrica y firma del Notario que autentifica.

D) Los documentos deben de ser redactados en idioma español, sin abreviaturas ni modismos, los números deben de expresarse rigurosamente en número y letra.

E) Cuando se transcriba un documento en que se base el hecho o acto deberá hacerse literalmente, respetando aún las faltas de ortografía.

Después de haber visto genéricamente a los documentos notariales, se analizará a cada uno de ellos desde su contenido hasta su estructura para más adelante establecer la diferencia entre cada uno de ellos.

3.2.1. Escrituras Públicas.

Por Escritura Pública debemos entender que es el documento notarial en el cual se asientan Actos Jurídicos que pasan ante la fe del Notario Público.

A manera de recordatorio, diremos que el Acto Jurídico es una manifestación de voluntad hecha con la intención de provocar consecuencias jurídicas traducidas como derechos y obligaciones.

Entre los Actos Jurídicos que pueden ser escriturados tenemos por excelencia a los contratos, entre los más comunes de ellos, la compra-venta, la donación o la apertura de crédito con garantía hipotecaria, entre otros tipos de Actos también podemos encontrar el Testamento Público Abierto solo por citar un ejemplo. En este tipo de documentos, los comparecientes acuden con el Notario para manifestar su voluntad de adquirir derechos y obligaciones, el Notario, interpretando esta voluntad le da forma a la escritura pública.

3.2.1.1. Formalidades de la Escritura Pública.

Tanto por lo visto en la práctica como por lo estudiado en la ley, podemos decir que la Escritura Pública debe de reunir los siguientes requisitos de forma:

3.2.1.1.1.- Proemio

Es la parte de la escritura pública que servirá para la identificación del acto, tanto en los libros del protocolo del mismo notario como para distinguirlo de los actos llevados ante otros notarios, en el proemio se deberá hacer constar lo siguiente:

- a) El Número de instrumento que le corresponda, así como el número del tomo del protocolo al cual pertenece dicho acto, la numeración debe hacerse tanto con símbolo como con letra.
- b) Mención del Lugar, Fecha e inclusive la hora en que se está otorgando el instrumento.
- c) El Nombre y los apellidos de Notario Titular, El número de la Notaría que le corresponde y la adscripción, esto último como razón de identificación de la notaría donde se otorga el instrumento y a que partido judicial pertenece.
- d) El Nombre completo de los comparecientes, anteriormente, por costumbre, se usaba poner a su vez los generales, pero en un afán de hacer más práctico el proemio, éstos tienen su capítulo aparte.
- e) El Tipo de contrato o actuación de que se trate para así darle base a las demás partes de la escritura y para que éste no pueda llegar a confundirse con otros contratos.

A pesar de lo que pudiera parecer viendo la cantidad de los requisitos planteados arriba, el proemio de una escritura pública debe de ser breve.

3.2.1.1.2. Antecedentes.

Esta parte de la Escritura, llamada también Declaraciones, servirá para acreditar los hechos pasados sobre los cuales se esté basando la escritura pública a la que el Notario está dando forma ya sea que se esté acreditando la propiedad sobre un bien inmueble o que se esté acreditando, por ejemplo, la constitución y legal existencia de una sociedad anónima que ahora esté celebrando un contrato ante notario.

Básicamente, lo que se hace en el capítulo de Antecedentes es fijar la descripción del objeto sobre el cual recae la voluntad, justificando el vínculo jurídico que existe entre ese objeto y el sujeto interesado.

En los antecedentes basados en testimonios autorizados con anterioridad, deberá de citarse según nuestra ley del notariado:²⁸

- A) Número, Lugar y fecha de su otorgamiento así como los datos registrales si es que está inscrita en el Registro Público.
- B) El Nombre, Número y Adscripción del notario que lo autorizó.
- C) En el caso de contratos cuyo objeto sean bienes inmuebles, además de las dos anteriores deberá certificar el notario haber tenido a la vista el antecedente de propiedad y deberá

²⁸ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 74 f. III y IV.

consignar sus datos registrales si es que está inscrita en el Registro Público así como deberá determinar su Naturaleza, Ubicación, superficie, medidas y linderos.

3.2.1.1.3. Cláusulas.

El capítulo destinado para las cláusulas es el más importante de una Escritura pública, debido a que es aquí, donde se contiene la Manifestación de Voluntad de los Interesados, es en donde se establecen los derechos y obligaciones que aprovechan y gravan a las partes.

Existen Cinco tipos de Cláusulas a saber:²⁹

1.- Cláusulas Esenciales.- Son el tipo de cláusulas cuya falta imposibilita jurídicamente el nacimiento del contrato, son disposiciones que deben de estar siempre, por la naturaleza misma del contrato, así tenemos que en una Compra-Venta, deben de estipularse por fuerza la Cosa objeto del contrato y el precio cierto, en El Poder debe de estipularse la Persona a quien se le otorga, etc.

²⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. Op. Cit. Supra (11) p.239-242.

2.- Cláusulas Naturales.- Son disposiciones supletorias que pueden renunciarse o cambiarse siempre y cuando la renuncia vaya en términos claros y precisos sin que esta manifestación vaya en contra de otras disposiciones de orden público, este tipo de cláusulas son típicas en la misma ley que en algunos casos dispone las palabras "salvo pacto en contrario".

3.- Cláusulas Accidentales.- Son disposiciones que Pueden estar o no en el contrato y su utilización siempre deroga una cláusula natural, así, cuando se estipula algo diferente a lo establecido en la ley para el cumplimiento de una obligación sujeta a término o condición, se derogará esa cláusula natural y se caerá en una accidental.

También puede utilizarse este tipo de cláusulas para plantear obligaciones accesorias a las establecidas en la ley.

4.- Cláusulas Irrenunciables.- Solamente podrán serlo aquellas cláusulas naturales que son de orden público, las que no admiten dicha renuncia.

5.- Cláusulas de Estilo.- Este tipo de disposiciones pueden estar dentro de un contrato o no, casi siempre son fijadas por el Notario por mera costumbre, casi siempre como cláusulas accidentales, un ejemplo dado

por Fernández del Castillo lo encontramos en el Testamento en donde se fija una cláusula que dispone que ese testamento revoca todos los otorgados con anterioridad, cosa que está de más, debido a que la misma ley lo establece.

3.2.1.1.4. Personalidad.

El capítulo de la Personalidad se utiliza únicamente cuando una o varias de las partes que comparecen ante el Notario no lo hacen por su propio derecho, es decir, cuando acuden en la Representación de otra persona, en este capítulo deberá contenerse la justificación de esa personalidad, fundamentándola en título suficiente tales como los Poderes Generales o Especiales que el Interesado otorgué a tercera persona para que comparezca ante Notario, como también podría serlo, la escritura constitutiva de una sociedad en donde se contengan disposiciones que otorguen Poder suficiente a determinada persona para contratar a nombre de ella, o en el caso de las sucesiones, el albacea tiene la representación legal de la sucesión, por tanto es el indicado para comparecer ante Notario en caso de necesitarlo.

En la personalidad, lo que se hace básicamente es señalar la persona que comparece en representación de otra y a través de que lo hace, debiéndose

citar, en el caso de un Testimonio de un Poder o de una Constitutiva, el Lugar, Fecha y Notario que lo Autorizó, así como la transcripción del documento en lo concerniente a esas facultades o puede agregarse la copia del mismo al apéndice del protocolo si no quiere hacerse esa transcripción, aunque la generalidad de los Notarios prefiere hacerla por seguridad jurídica.

3.2.1.1.5. Generales.

En este capítulo es donde se van a asentar los datos correspondientes a las personas que comparecieron ante el Notario y que se mencionaron en el Proemio, los generales básicos que se deberán de asentar son la nacionalidad del compareciente, su edad o la mención de que son mayores de edad, el estado civil, indicando, en el caso de que fuesen casados y la naturaleza del acto lo exija, el régimen matrimonial al que están sujetos, su ocupación, el lugar de donde son originarios y el lugar de donde son vecinos así como su domicilio.

3.2.1.1.6. Certificaciones.

Las certificaciones son los medios por los cuales el notario da fe de las diversas circunstancias que concurren en el otorgamiento del instrumento, tales como:

- a) Haber tenido a la vista los documentos originales en los cuales se basa el acto (tales como los Testimonios que acrediten ya sea propiedad, personalidad, etc.)
- b) La comprobación de la identidad de los comparecientes y de su capacidad para contratar, la identidad deberá acreditarse con un documento oficial tal como una credencial para votar con fotografía, con un pasaporte, o en el caso muy común de los emigrantes, con tarjetas de identidad expedidas por institución oficial del país donde residan, aunque la propia ley le da la libertad al notario de hacer excepciones³⁰, ese es el caso de que el Notario conozca al compareciente, esto debe de hacerse estrictamente, e inclusive, muchos notarios optan por pedir las credenciales de sus conocidos.
- c) De que se ha acreditado, en su caso, la representación con la que se comparece, además de la protesta de que ese cargo no le ha sido revocado al representante a la fecha de otorgamiento.
- d) De que los comparecientes leyeron por sí mismos el instrumento o leído por el propio notario en caso de que así lo quieran, deberá certificarse también que se les explico a los interesados el valor, alcance y fuerza legal del instrumento que están otorgando y la

³⁰ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 76 f. I

mención de si los interesados estuvieron conformes con los términos del acto.

- e) Deberá certificar también el Notario que una vez conformes, los comparecientes Firmaron el original del Instrumento que se asienta en los folios del protocolo y la fecha en que lo hicieron.

3.2.1.1.7. Autorizaciones.

La autorización es el acto mediante el cual el Notario Público da nacimiento jurídico al acto plasmado en el Instrumento Público mediante la imposición de su sello y de su firma, existen dos clases de autorizaciones:

- a) Autorización Preventiva.- Hecha después de que los contratantes firman al haber estado conformes con los términos, alcance y fuerza legal del instrumento, esta autorización obedece a los fines de autenticidad y tiene, su efecto es que el objeto y el consentimiento han quedado expresados ante notario, por tanto ya son exigibles los derechos y obligaciones que contiene el instrumento.
- b) Autorización Definitiva.- Es la que se realiza después de haber cumplido con las obligaciones fiscales y administrativas, su consecuencia directa es que a partir de ese momento ya se puede expedir Testimonio a los interesados y se procederá a su inscripción

en el registro público de la propiedad salvo en el caso de que los comparecientes no le proporcionen al Notario los medios para hacerlo.

Sin embargo, pueden llegar a presentarse el hecho de que el instrumento no esté autorizado preventivamente por el caso de la falta de firmas de los comparecientes, en ese caso, el Notario, después de 30 días naturales, deberá asentar la razón "No Pasó" que invalida ese instrumento.

Otro error que puede presentarse en las autorizaciones es la falta de sello o firma del Notario, en esos casos, la escritura deberá de ser declarada nula.

3.2.2. Acta Notarial.

Por definición legal dada por la Ley del Notariado³¹ podemos decir que el Acta Notarial es el instrumento que a petición de la parte interesada extiende el Notario en los folios del protocolo para hacer constar bajo su fe uno o varios Hechos presenciados por él y que esencialmente debe autorizar con su sello y su firma.

³¹ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 91.

3.2.1.1. Formalidades del Acta Notarial.

Al igual que la Escritura Pública, El Acta Notarial también debe de revestir una serie de formalidades, muchas de ellas similares a las usadas para la Escritura, otras, no pueden asentarse debido a la Naturaleza y Contenido del Acta.

Nos sirve de referencia a esto el artículo 92 de la Ley del Notariado que textualmente³² dice: "Los preceptos contenidos en la Sección Segunda de este Capítulo relativos a las escrituras serán aplicables a las actas notariales en cuanto sea compatibles con la Naturaleza de éstos".

¿Qué nos quiere decir este artículo?, nos está planteando que básicamente el Acta Notarial debe de contener los mismos elementos que la escritura pública con excepción de los siguientes dos:

1. Antecedentes .- En el Acta Notarial serán suplidos por la narración de los hechos presenciados por el Notario.
2. Cláusulas .- Por la obvia razón de que en las cláusulas es donde se manifiesta la voluntad de las partes para generar un Acto Jurídico y

³² GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 92.

esta manifestación no debe de asentarse en un acta si no en una escritura pública.

3.3. Diferencias entre Escritura Pública y Acta Notarial.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo³³ refiere que existen dos clases de distinción entre escrituras y actas, la primera es la dada por la ley y la segunda es la dada por la doctrina, sin embargo, se puede apreciar que ambas son muy parecidas solo que la legal se expresa en menos frases.

Interpretando los artículos de la ley del Notariado de nuestro Estado se puede observar que la diferencia esencial entre una escritura pública y un acta notarial será que en la primera de ellas se asientan negocios jurídicos, manifestaciones de voluntad para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones mientras que en la segunda se asientan los hechos presenciados por el Notario que pueden o no generar consecuencias de derecho.

La Doctrina en primera parte hace una distinción parecida a la hecha por la ley, sin embargo, algunos autores como Jiménez Arnaú citado por Pérez Fernández del Castillo³⁴ dice que No existe ninguna diferencia en cuanto a

³³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. Op. Cit. Supra (11) p. 118-120.

³⁴ JIMÉNEZ ARNAÚ CITADO POR PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. Op. Cit Supra (11) p. 119.

estructura pero si en cuanto a forma, cosa que ya mencioné al hablar de las formalidades de estos instrumentos, pero en realidad yo no pensaría que eso sea distinto a lo expresado por la mayoría de los doctrinistas y la ley en cuanto a las diferencias.

Yo haría sin embargo una observación sobre la diferencia entre los Instrumentos Notariales, esta es que Mientras la Escritura Pública permite al Notario ir más allá de su adscripción, pues no importa si el bien inmueble se encuentra en otro Estado de la República, mientras el contrato se celebre en la adscripción del Notario para que este surta sus efectos mientras que el Acta Notarial limita al Notario a Actuar dentro de su adscripción única y exclusivamente para este hecho.

3.4. Testimonios de Escrituras o Actas.

Según su definición legal³⁵, Los Testimonios son "copia integra del instrumento, incluyendo la mención de las firmas que existan, el sello y las constancias de haberse llenado los requisitos que determinan las leyes como previos a la expedición de testimonios, al final se asentará la constancia de haberse sacado de su Matriz (protocolo), el tomo al que corresponde, la fecha, las fojas de que consta, a favor de quien se expiden,

³⁵ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 95.

la razón de haberse cotejado , corregido y la mención de ser primer testimonio y el número que le corresponda en su orden de expedición”.

Para resumir esta definición en pocas palabras diré que el Testimonio es la síntesis de lo que consta tanto en el libro del protocolo (el Instrumento) como lo que consta en el apéndice del mismo (las constancias de haberse llenado los requisitos fiscales y administrativos), este es el documento que se le entrega al interesado una vez que se ha inscrito en el registro público, siempre que éste haga las erogaciones correspondientes.

3.5. Efectos del Instrumento Notarial.

El efectos de los instrumentos notariales varía según la naturaleza del documento elaborado por el notario.

La Escritura Pública tiene como su efecto inmediato el hacer constar la expresión de voluntad de los comparecientes en un Negocio Jurídico y que esa expresión adquiera toda obligatoriedad tanto para la o las partes como para terceros.

El Acta Notarial por su parte tiene el efecto de crear un medio de prueba de la Existencia o Realización de un hecho jurídico, desde una Notificación, hasta el derrumbe de una barda.

**CAPITULO IV: EL NOTARIO COMO AUXILIAR DEL
PODER JUDICIAL.**

CAPITULO IV. EL NOTARIO COMO AUXILIAR DEL PODER JUDICIAL.

4.1. El Notario como Auxiliar.³⁶

El Notario Público antiguamente estaba ligado al poder judicial , se pueden citar, entre los antecedentes más claros y presentes en tiempo, a fin de no abarcar mucho hablando del tema, los provenientes desde que nuestro País nació a la vida independiente en el ya por si lejano 1821.

Después de haber sido derrocado el imperio de Iturbide en 1824 comenzaron a dictarse una serie de disposiciones que empezaban a separar el derecho mexicano del español, en los primeros decretos y circulares que se refirieron a las funciones de la escribanía, podemos notar que en aquel entonces el Escribano Público formaba parte de los Juzgados Civiles y de los de Orden Criminal en donde desempeñaba, a la vez de las funciones de Escribano Público , de Escribano de Diligencias y las funciones de Secretario de estos juzgados, situación que se mantuvo durante muchos años en los cuales el Escribano fue convirtiéndose poco a poco en Notario, donde abandonó el local de los juzgados para establecer el propio pero aún con cierta subordinación hacia el Juez.

³⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. Op. Cit. Supra (11) p. 23 -61.

No es si no hasta el año 1875 propiamente que la función del Notario quedó completamente separada de los Tribunales quedando subordinados a éstos los antiguos escribanos quienes seguían recibiendo sueldo del Erario público, al pasar el tiempo se eliminó esta función, otorgándose a favor del secretario del juzgado quedando así el Notario como el profesional del derecho que conocemos actualmente en la llamada época contemporánea que adquirió forma definitiva a partir de la ley del Notariado de 1901.

Hoy en día, el Notario Público desempeña algunas funciones tendientes a auxiliar al Poder Judicial en ciertos casos que por su naturaleza son compatibles con la función notarial de manera que éste se ha transformado en una útil herramienta para hacer constar bajo su fe las situaciones que se señalarán a continuación.

4.2. Procedimientos Existentes.

A continuación se analizará los procedimientos existentes en nuestro Estado, en los cuales el Notario Público interviene auxiliando al poder judicial o completando sus actuaciones y son 4 a saber:

- 1.- Protocolizaciones;
- 2.- Tramitación de Testamentarias;
- 3.- Prosecución de Juicio Sucesorio Intestamentario; y
- 4.- Notificación Notarial.

4.2.1. Protocolizaciones.

En este caso el Notario Público interviene para darle forma de instrumento a diversas actuaciones

es y procedimientos judiciales tales como las ventas judiciales en donde el Notario interviene una vez que va a adjudicarse determinado bien a favor de la persona que ha adquirido en almoneda, como ejemplo también tenemos el cumplimiento forzoso de un contrato como la compra - venta en donde el actor pide la realización de la escritura pública a su favor y obtiene un fallo favorable.

En estas situaciones el Notario interviene NO como parte integral del procedimiento si no que su actuación se limita a protocolizar lo que se ha actuado en el juzgado.

4.2.2. Tramitación de Testamentarias.

Para estas tramitaciones son necesarios tres requisitos indispensables:³⁷

- a) Que los herederos sean mayores de edad.
- b) Que hayan sido instituidos como tal en virtud de un Testamento Público.
- c) Que no exista controversia alguna.

Mediante este procedimiento se pretende que los instituidos como herederos en un testamento público comparezcan ante un Notario Público para el efecto de que éste haga constar que los instituidos aceptan la herencia, que se reconocen sus derechos hereditarios haciendo el Notario las publicaciones de dichas declaraciones en el Periódico Oficial del Estado para después continuar con el procedimiento que consiste en la Práctica del inventario y la elaboración del proyecto de partición los cuales deberán de protocolizarse.

Este tipo de procedimientos es relativamente inexistente, todo esto tomando en cuenta que en nuestro país no existe una cultura

³⁷ GUANAJUATO. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Art. 671.

testamentaria pero en los casos en que se lleva a cabo a demostrado tener una completa eficacia.

4.2.3. Prosecución de Juicio Sucesorio In testamentario.

Señalado por los artículos 583 y 675 del Código de Procedimientos Civiles de nuestro Estado³⁸, este tipo de procedimiento se llevará a cabo como el de las Testamentarias, con los mismos requisitos, salvo que en éste caso aún no están reconocidos los derechos hereditarios de los interesados, por lo que tiene que tramitarse en el Juzgado Civil la primera sección del juicio sucesorio in testamentario para que esos derechos sean reconocidos y una vez hecho esto puede llevarse la prosecución ante Notario como si se tratara de una Testamentaria, pero, repito, llenando los otros requisitos marcados por la ley: Que los herederos sean mayores de edad y que no haya controversia.

Las decisiones tomadas en cuanto a los inventarios, avalúos, administración y partición del caudal hereditario deben de tomarse de común acuerdo y en los puntos en que exista controversia se deberán de substanciar de manera incidental ante el Juez que conoció la primera sección.

³⁸ GUANAJUATO. CÓDIGO CIVIL, Arts. 583 y 675.

Este tipo de procedimientos, en la práctica, ha probado ser muy útil para los interesados de manera que a la vez de ahorrar tiempo y dinero, pueden llegar a evitarse pleitos desagradables en el mismo seno familiar, no por nada, la labor de un Notario es prevenir controversias.

4.2.4. Notificación Notarial.

Regulada por la Ley del Notariado³⁹, la Notificación Notarial es usada para dar formalidad al acto de Notificación extrajudicial a una persona así como preconstituir la prueba del lugar, fecha y hora en que esa persona fue notificada siguiendo el procedimiento que la misma ley del notariado marca.

Este tipo de notificaciones puede utilizarse en diversidad de casos como por ejemplo la Notificación que se hace a un copropietario de que su condueño piensa enajenar su parte alicuota, todo esto para que pueda hacer uso del derecho del tanto. Al hacer la Notificación, el condueño enajenante finca la prueba del aviso que se le dio a su copropietario de manera tal que éste, no podrá alegar que esa notificación no se hizo, puesto que el Notario dará fe de lo ocurrido constituyendo así una prueba plena.

³⁹ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 93

4.3.1.- Estado de Chihuahua.

Desde el año de mil novecientos noventa y nueve es aplicable en el estado de Chihuahua que los notarios públicos conozcan de los asuntos de jurisdicción voluntaria, con algunas excepciones.

Nos plantea el artículo 27 de la Ley del Notariado para el Estado de Chihuahua⁴⁰ que los notarios públicos están facultados para conocer de los asuntos de Jurisdicción Voluntaria y a la vez los restringe debido a que NO podrán conocer de lo referente a la Adopción, a la Declaratoria de Incapacidad de mayores de edad y tampoco podrá hacerlo en cuanto a la enajenación de bienes de menores o incapaces ni en la transacción de sus derechos.

Sin embargo, a pesar de que en la interpretación de estos artículos se puede concluir que el Notario Público puede conocer de la acreditación de la prescripción positiva, no nos plantea el cuerpo normativo de este Estado un procedimiento específico a seguir, no solo para la Acreditación de la prescripción, si no para el resto de los procedimientos de jurisdicción voluntaria, lo cual deja dudas al momento de aplicar las reformas hechas.

⁴⁰ CHIHUAHUA. LEY DEL NOTARIADO. Art.27

4.3.2.- Estado de Coahuila.

En el Estado de Coahuila es válido que el Notario Público intervenga en algunos asuntos de Jurisdicción Voluntaria

Al respecto encontramos que la ley del Notario del Estado de Coahuila establece en la fracción XIII del artículo Noveno lo que literalmente se transcribe⁴¹ " Artículo 9º.- Son Facultades y Atribuciones de los Notarios:...

.... XIII.- Intervenir, cuando el interesado opte por esta vía y no por la judicial, conforme a las disposiciones legales aplicables, en los procedimientos a que se refiere el Título Décimo Quinto del Código de Procedimientos Civiles del Estado."

Esta disposición nos remite al código de procedimientos civiles⁴², las disposiciones que contiene el título señalado en la Ley del Notariado son las Aplicables a los Procedimientos de Apeo y Deslinde e Informaciones Ad-perpetuam, este tipo de procedimientos, como lo señala la misma ley del Notariado, son por naturaleza optativos, es decir, que el interesado podrá acudir con el Juez o con el Notario si así lo quiere.

⁴¹ COAHUILA. LEY DEL NOTARIADO. Art. 9 f. XIII.

El requisito primordial para promover este tipo de procedimientos es que el bien no esté inscrito en el Registro Público de la propiedad a nombre de persona alguna, por que de ser así, el poseedor tiene que promover el llamado "Juicio Contradictorio" en contra de quien aparece como propietario, este tipo de procedimientos contradictorios son de naturaleza litigiosos en los que el Notario no debe de intervenir y en ningún momento se pretende que lo haga, en la otra cara de la moneda, cuando no se encuentre el bien inscrito y por lo tanto no existe controversia es donde el Notario adquiere la facultad para conocer.

La reglamentación a la que se sujeta este tipo de procedimientos es básicamente la que el código de Procedimientos Civiles señala para los asuntos promovidos ante el juez, sin que en el código señalado se haga mención alguna del conocimiento notarial por lo que creo adecuado que en el tipo de reglamentación que trataré de sugerir a continuación si debería de establecerse un apartado de disposiciones que reglamenten el actuar del notario y no se deje todo a la supletoriedad.

⁴² COAHUILA. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Título Décimo Quinto.

4.3.3.- Estado de Sinaloa.

En el estado de Sinaloa si es válido la tramitación de la prescripción positiva ante Notario Público, los artículos 109 y 110 de la ley del Notariado para el Estado de Sinaloa se relacionan entre sí para consignarlo, de tal manera, el artículo 109 señala a la letra⁴³: "Entre los hechos que puede consignar el Notario en actas, se encuentran, entre otros, los siguientes:

- I. Las notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos y otras diligencias en las que puede intervenir el Notario según las leyes;
- II. Los hechos materiales, como el deterioro en una finca por construcción de otra en terreno contiguo o próximo a la primera;
- III. La existencia y detalles de planos, fotografías y otros documentos;
- IV. Las declaraciones de una o más personas que, bajo protesta de decir verdad, efectúen respecto de hechos que les conste, propios o de quien solicite las diligencias; y

⁴³ SINALOA. LEY DEL NOTARIADO. Art. 109 y 110.

- V. En general toda clase de hechos, abstenciones, estado y situaciones que guarden las personas y cosas que pueden ser apreciadas objetivamente.

Por su parte el Artículo 110 establece otro tipo de procedimiento que es llevado ante Notario: "Cuando los hechos sean de los que se refiere el artículo 983 del Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Sinaloa, se seguirán las formalidades que exige el Capítulo V del Título XV del citado Código. La escritura será inscribible."

Esto nos remite al artículo 983⁴⁴ del Código de Procedimientos Civiles de ese Estado el cual es referente a la Tramitación de la Prescripción Positiva, sin embargo este articulado no muestra en su redacción el que las partes pueden acudir libremente ante el Notario Público o ante El Juez Civil, dejándolo, como hemos visto que se hace en los Estados anteriores a la supletoriedad que desgraciadamente puede traer consigo confusiones graves en la aplicación del derecho.

⁴⁴ SINALOA. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Art. 983.

La legislación sinaloense tiene como mérito el especificar claramente que las escrituras derivadas de éste tipo de procedimientos son inscribibles, lo que se inscribe precisamente es la acreditación de la posesión dejando a salvo los derechos de las terceras personas que pudieren tener un mejor derecho.

Estas legislaciones estatales son muestra clara de que, a pesar de que se muestra un cierto avance en lo referente a la Jurisdicción Voluntaria en esos lugares, aún quedan muchos huecos por llenar y establecer, claramente un procedimiento a seguir, todo siempre en afán de la Seguridad Jurídica que el Notario Público está obligado a preservar.

**CAPITULO V: PROCEDIMIENTO SUGERIDO PARA LA
TRAMITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA
ANTE NOTARIO PÚBLICO.**

CAPITULO V. PROCEDIMIENTO SUGERIDO PARA LA TRAMITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA ANTE NOTARIO PÚBLICO.

Esta es la parte medular de este trabajo de tesis, en este capítulo se expondrá, paso a paso el procedimiento a seguir para la tramitación de la prescripción positiva ante Notario Público.

5.1. Requisitos Preeliminarios al Procedimiento.

Deberán de ser dos los requisitos necesarios sin los cuales no podrá iniciarse este procedimiento:

- 1) La Posesión Originaria del bien objeto del procedimiento.- Aquí se debe de recordar la definición de posesión originaria que se estableció en el capítulo segundo de este trabajo "Es la que se tiene en concepto de dueño de la cosa", esta posesión es la ideal para producir la prescripción y por lo tanto la iniciación del procedimiento sugerido.

Cabe aquí hacer el recordatorio de que la posesión necesaria para adquirir por prescripción debe de reunir los siguientes requisitos:

- a) Civil en cuanto a la existencia del título fundamentalmente suficiente para ejercer el dominio sobre determinado bien.
- b) Pacífica en cuanto a la adquisición, debe ser sin violencia sobre los bienes o las personas.
- c) Continua en cuanto a no ser interrumpida de forma alguna como podría ser una Demanda o el reconocimiento hecho por el poseedor del derecho a la persona contra quien se prescribe.
- d) Pública en cuanto a que se disfrute frente al conocimiento de todas las personas.

2) El otro requisito fundamental para la iniciación del procedimiento será el transcurso del tiempo requerido para que opere la prescripción, este no es otro que los términos dados por la ley, en este caso, los dados por el Código Civil para el Estado de Guanajuato:

- 5 años para la posesión con justo título y de buena fe.
- 10 años para la posesión con Justo Título y de mala fe.

- 20 años para la posesión sin justo título y de mala fe.

Estos dos requisitos deben de recibir el nombre de requisitos de Fondo.

5.1.1. Documentación Requerida.

Ahora bien, para que este tipo de procedimientos puedan ser conocidos por el Notario, el interesado deberá llevar ante él los documentos que a continuación se enlistan y proponen:

A. Solicitud.- El interesado deberá de comparecer ante el Notario con una solicitud debidamente elaborada, la cual deberá de contener:

1. El Nombre del Notario a que se dirige, su Número y Adscripción.
2. El Nombre y domicilio del interesado.
3. La Mención de Solicitar este tipo de Procedimiento.
4. La Ubicación del Bien inmueble al que se refiera el fondo del procedimiento.
5. La Fecha de inicio de la Posesión.
6. Las causas que Originaron la Posesión.

De cualquier forma, si los interesados no supieren de la existencia de estos requisitos o por alguna otra causa no pudieren elaborar la solicitud, será obligación del Notario y del Personal de la Notaría asesorar a los interesados en su elaboración.

Para efectos de comprobación del punto de la solicitud referente al Nombre y Domicilio de la Persona, se requerirá que el Interesado incluya en dicha solicitud:

1. Original o Copia Certificada del Acta de Nacimiento.
2. Identificación Oficial que contenga su firma, huella y fotografía, lo ideal es la Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral, sin embargo muchas personas aún no la poseen por diversas circunstancias, en esos casos, se deberá de cumplir este requisito con otra identificación, tal como la Cartilla de Servicio Militar Nacional, Licencia de Conducir , el Certificado de Matrícula Consular en caso de que sean residentes en algún país extranjero e inclusive de no tener el interesado alguno de los medios necesarios para su identificación, podrá comprobarla con la asistencia de dos testigos de los llamados instrumentales, en el caso de hacerse la identificación a través de identificación oficial, el Notario devolverá el

original al interesado guardando copia en el apéndice del documento.

La comprobación de la ubicación del Bien Inmueble deberá de realizarse en etapas posteriores, entre ellas, el segundo documento requerido para la iniciación del procedimiento que se verá más adelante, también serán medios de comprobación del Bien Inmueble el levantamiento topográfico realizado por un perito autorizado así como el Testimonio de personas que se dará más adelante.

En cuanto a las causas que originaron la posesión, es decir, la existencia o no del justo título, en caso de haberlo, el Interesado deberá acompañar el título en que base su posesión, pudiendo ser ésta por ejemplo, un contrato privado de compra-venta, alguna donación o cualquier otro acto jurídico del cual se derive la posesión.

B. Certificado de No Inscripción.

El certificado de No Inscripción es otorgado por el Registro Público de la Propiedad, en el cual, después de una búsqueda minuciosa en los libros del archivo del Registro, se hace constar que determinada propiedad no se

encuentra inscrita a nombre de persona alguna en un periodo de veinte años a la fecha en que es entregada la solicitud de certificado.

Este documento es necesario para la realización de este procedimiento sugerido, ya que en caso de existir algún registro a favor otra persona distinta al interesado, el Notario Público no podrá conocer de dicho procedimiento por la controversia que esta inscripción implica.

En los casos en que el interesado no supiere de la existencia de este requisito o comparece ante el Notario sin satisfacerlo, el Notario mismo deberá de tramitar el certificado ante el Registro Público, claro está, siempre a costa del interesado.

A estos dos requisitos debe de nombrársele requisitos de Forma.

De cualquier forma, el Notario, antes de comenzar el procedimiento, aún cuando no se tenga la solicitud ni el certificado de no inscripción deberá hacer saber a los interesados acerca de que el procedimiento llevado ante él es totalmente opcional, de manera que si así lo quieren pueden llevar el asunto ante el Juez explicándoles las ventajas y desventajas de cada uno de los procedimientos.

5.2. Iniciación del Procedimiento.

Una vez satisfechos los requisitos planteados anteriormente, tanto los de forma (La Solicitud y el Certificado de No Inscripción) como los de Fondo (La Posesión Originaria y el Transcurso del Tiempo), y que los interesados hayan expresado su deseo de llevar el procedimiento ante Notario, el Notario personalmente resolverá al interesado si es factible la realización del procedimiento sugerido siendo suficiente que se lo comunique verbalmente, en caso de no ser factible la realización, el Notario deberá explicar al interesado las causas por la que no es posible hacerlo y en su caso, deberá asesorarlo para que el interesado sepa que hacer.

En el caso de que fuese posible la realización del procedimiento, el Notario, al tener reunida toda la información proporcionada por el interesado, deberá de comenzar a recopilar la información proveniente de otras fuentes, información que es necesaria al iniciar el procedimiento:

Deberá encomendar a un perito autorizado la realización de un levantamiento topográfico donde se deberán especificar la ubicación exacta del inmueble, las medidas del mismo, su valor, el uso del suelo y los colindantes del predio, se escogió el levantamiento topográfico por dar una mayor seguridad al Notario y a los Interesados que la que podría dar una avalúo común y corriente.

Además de esto , el Notario deberá hacer saber al interesado, la Necesidad de que en su oportunidad presente el Testimonio de dos personas dignas de fe y crédito para el efecto de acreditar su posesión.

Una vez realizado este trámite el Notario deberá de dar fe de su realización en el Primer Acta Parcial del Procedimiento.

5.2.1. Primera Acta Parcial del procedimiento.

En la primera Acta Parcial, el Notario, asentará y dará fe de la iniciación del procedimiento así como de los trámites realizados para dicha iniciación, resumiendo en puntos, la primer acta parcial deberá de contener:

1.- La comparecencia del interesado así como su identificación.

2.- La transcripción de la solicitud hecha por el interesado para iniciar el procedimiento.

3.- La transcripción o mención de que se recabó en el Registro Público de la Propiedad el Certificado de no Inscripción, en el caso de que se mencione solamente deberá el Notario Anexar la copia del mismo.

4.- La realización del Levantamiento Topográfico y los resultados que éste arrojó.

En Cuanto a la Forma, me parece apropiado sugerir un esquema general en el que se debe de basar el primer acta parcial:

a. PROEMIO: Se hará constar en número de escritura que le corresponda, el tomo del libro de protocolo al cual pertenecerá el acto, El Lugar, Fecha y Hora en que se realiza el acto los generales del Notario (Nombre, Número y Adscripción), el nombre del interesado y el tipo de procedimiento que se va a llevar a cabo.

b. ANTECEDENTES y/o DECLARACIONES.

c. SOLICITUD INICIAL.- En donde se hará la transcripción de la solicitud hecha por el Interesado.

d. CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN.- Aquí se hará la transcripción del certificado entregado por el Registro Público de la Propiedad, de cualquier manera, el Notario podrá solamente hacer mención de que se hizo la solicitud, la fecha en que se entregó el certificado y su resultado anexando copia del mismo al acta final que será inscribible en el registro.

e. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.- En donde se confirmará lo dicho por el certificado de no inscripción en cuanto a la ubicación, medidas y colindancias del inmueble en cuestión y

f. CERTIFICACIONES.- En donde el Notario hará constar de los medios por los que se cercioró de la autenticidad de las declaraciones y de lo tramitado ante él.

Este documento deberá de autorizarse de inmediato en definitiva por no generar aún impuestos a la adquisición, el instrumento deberá de estar firmado por el Notario y el Interesado, no se requiere la firma del registrador o del perito valuador puesto que ellos ya firmaron sus respectivos documentos.

5.3. Notificaciones y Edictos.

Una vez concluida la primera etapa del procedimiento, el Notario deberá de realizar los siguientes pasos.

5.3.1. Notificaciones a Colindantes y al Ministerio Público.

Los Colindantes, por el hecho de ser los vecinos del Predio son personas que en Algún momento podrían tener discrepancia con la pretensión del interesado, pudiera ser, por ejemplo, que alguno de los colindantes no estuviere de acuerdo con las medidas arrojadas por el Informe del Registro Público y del Avalúo, o quizás no esté de acuerdo en que el interesado haya tenido la posesión del bien si no que fue otra persona o quizás nadie, por ello es conveniente notificarles el inicio del Procedimiento ante Notario para que en un término prudente puedan asistir ante el Notario para manifestar lo que a su derecho convenga.

Aquí se podría tomar el término otorgado por el código de procedimientos civiles para las personas que son citadas, este término está dispuesto por el artículo 706⁴⁵ del Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Guanajuato y es de Tres días.

⁴⁵ GUANAJUATO. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Art. 706.

También deberá de dársele aviso al Ministerio Público para que manifieste lo que a derecho convenga, la citación para el Ministerio Público deberá de hacerse por las mismas causas que señala el artículo 707 del Código de Procedimientos Civiles⁴⁶ para el Estado de Guanajuato y estos son:

- 1.- Cuando la solicitud promovida, en este caso, ante el Notario afecte los intereses públicos, es decir, intereses de la Federación, Estados o Municipios.
- 2.- Cuando la solicitud se refiera a la persona o bienes de menores o incapacitados;
- 3.- Cuando la solicitud tenga relación con los derechos o bienes de un ausente y
- 4.- Cuando así lo dispongan las leyes.

Un comentario al punto cuatro debe hacerse en cuanto a considerar que leyes podrían ser las que dispongan que el ministerio público deba de ser citado en defensa de los intereses sociales, estas leyes podrían ser, entre otras, el Código Civil o leyes de protección al patrimonio nacional en general.

⁴⁶ GUANAJUATO. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Art. 707.

5.3.1.1. Requisitos de las Notificaciones.

Para la realización de las notificaciones, sería recomendable que éstas sean hechas conforme al procedimiento establecido en el artículo 93⁴⁷ de la ley del Notariado que nos señala los requisitos que deberán cubrir las actas notariales consistentes en notificaciones, protesto de documentos. Requerimientos, etc, a continuación, se transcribirán dichos requisitos para dejar más en claro este punto:

1. El notario se identificará y hará conocer su investidura, a todos los que deban de intervenir en el acto notarial antes de iniciarlo, haciendolo constar así en el acta.
2. Bastará que exprese el nombre y los apellidos de quienes intervienen, o se negaron a darlos sin necesidad de agregar sus demás generales.
3. El interprete cuando se necesite, será designado por el notario sin perjuicio de que cada interesado pueda nombrar otro.
4. El notario levantará el acta inmediatamente después de concluida la diligencia, haciendo constar los hechos que presencie, un extracto de las manifestaciones de los intervinientes y su conformidad o inconformidad.

⁴⁷ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 93. f. I a VI

5. Reglas estrictamente aplicables a Notificaciones.- Estos son los requisitos que señala el artículo 93 en su fracción quinta⁴⁸:

- A) Entregará a la persona con quien se entienda el acto notarial, un escrito firmado y sellado que contenga una relación clara y sucinta del objeto.
 - B) En el acta se hará constar dicha entrega, si el interesado firmó de recibido o se negó a ello y lo que exprese sobre el particular.
 - C) Si la persona se niega a recibir el escrito o a recibir copia, el notario le hará saber verbalmente el objeto de su presencia y lo hará constar en el acta.
 - D) Cuando el notario no se encuentre a la persona de que se trate, se cerciorará que es su domicilio, que vive allí, o que esa es su oficina y entregará el escrito a la persona con quien entienda el acto notarial en los términos antes señalados, haciendo constar el nombre de esta.
6. El acta que de fe de hechos materiales, podrá ser ilustrada por el notario con planos, croquis o fotografías de las personas o de los objetos correspondientes.

⁴⁸ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 93 f. V, incisos a,b,c y d.

Ahora bien, para hacer un comentario en cuanto al primer punto, se debe dejar que en claro que es absolutamente necesaria la presencia del Notario en la Notificación que se haga tanto a colindantes como al ministerio público, el notario no podrá de ninguna forma, delegar esta función en alguna otra persona, esto es por seguridad jurídica.

De las Notificaciones pueden surgir dos supuestos posibles:

- a) Que ni los colindantes ni el ministerio público se manifiesten en contra.- En ese caso, el procedimiento puede seguir su curso normal.

- b) Que alguno de los colindantes o el Ministerio Público manifiesten algo en contra de la realización del procedimiento.- Entonces el Notario deberá de remitir el asunto a la autoridad jurisdiccional para que se resuelva sobre el litigio, explicando previamente al Interesado inicial, las causas por las que deja de prestar sus servicios.

Si caemos dentro del primer supuesto, entonces, como dije, el Notario continuará el procedimiento, esta vez, con la publicación de Edictos.

Es necesario saber que en caso de que se caiga en el segundo supuesto, el Notario no deberá solamente explicarle al interesado la causa, si no que deberá de asentarla debidamente en la segunda acta parcial del procedimiento, cuyo contenido comentaré más adelante.

5.3.1.2. Publicación de Edictos.

Después de la realización de las Notificaciones, el Notario deberá Mandar publicar edictos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado así como en un Periódico de amplia circulación en la zona donde se ubique el inmueble, todo para efecto de que si existe alguna persona que crea tener derecho sobre el inmueble que ahí se describe comparezca ante el mismo Notario a hacerle saber el hecho, en el momento en que esto llegara a presentarse, el Notario, sin más, deberá de dejar el Conocimiento de la controversia a un Juez explicando al Interesado inicial las causas por las que deja el asunto a dicha autoridad y asentándolo en la segunda acta parcial. En caso de no presentarse controversia en un término oportuno que para este caso se podría sugerir el de quince días naturales a partir de la última publicación, se procederá a con la elaboración de la segunda acta parcial.

Los edictos publicados pasarán a formar parte del apéndice de la Notaria y sus partes conducentes se transcribirán en la segunda acta parcial del procedimiento cuyo contenido y forma se explicarán a continuación.

5.3.2.-Segunda Acta Parcial del Procedimiento.

En la segunda Acta Parcial, el Notario Público asentará y dará fe de la realización de las Notificaciones y de la Publicación de Edictos, además de dar fe de la existencia o no de controversia presentada por alguna tercera persona.

Puntualizando lo anterior, la segunda Acta parcial deberá de contener lo siguiente:

1.- La Notificación hecha a cada uno de los colindantes y la hecha al Ministerio Público, asentando los domicilios a que se compareció, la persona con quien se entendió la Notificación y los hechos ocurridos durante ella, incluyendo la mención si la persona con quien se entendió la notificación la recibió o se negó a hacerlo.

2.- La mención de haber transcurrido el término otorgado a los colindantes y ministerio público sin que se haya presentado controversia o en el caso de presentarse, la razón de no poder continuar con el procedimiento remitiéndose a la autoridad judicial.

3.- La publicación de Edictos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el Periódico de Mayor circulación.

4.- La mención de haber transcurrido el término otorgado a terceras personas en los Edictos sin que se haya presentado controversia o en el caso de presentarse, la razón de no poder continuar con el procedimiento remitiéndose a la autoridad judicial.

Siguiendo los pasos realizados en la Primer Acta parcial, a continuación se sugerirá la forma que deberá tener la Segunda Acta Parcial.

A. PROEMIO.- Se hará constar en número de escritura que le corresponda, el tomo del libro de protocolo al cual pertenecerá el acto, El Lugar, Fecha y Hora en que se realiza el acto los generales del Notario (Nombre, Número y Adscripción), el nombre del interesado y el tipo de procedimiento que se va a llevar a cabo.

B. REALIZACIÓN DE LAS NOTIFICACIONES.- En donde se especificará de manera clara los domicilios a los que el Notario

compareció, se cercioró de la ubicación exacta del predio y de la identidad de la persona que lo atendió, precisando los hechos ocurridos durante la notificación, todo esto para cada uno de los colindantes y para el Ministerio Público, en esta misma parte el Notario deberá hacer constar que transcurrió el término otorgado para presentar inconformidad sin que ésta se haya dado o en su caso la mención de que se presentó, terminando en ese momento el procedimiento para remitirse a la autoridad judicial.

- C. PUBLICACIÓN DE EDICTOS.- En donde se transcribirá el texto del mismo, indicándose con precisión las fechas en que hayan sido publicados tanto en el periódico oficial del gobierno del estado como en el periódico de mayor circulación de la zona donde se ubica el inmueble, haciéndose de igual manera la razón de haberse presentado o no controversia sobre el procedimiento.
- D. CERTIFICACIONES.- En donde el Notario hará constar los medios por los que se cercioró de la identidad de las personas con quien atendió las notificaciones y donde se dará fe de la legalidad de las mismas, también dará fe de la publicación de Edictos y por último certificará sobre la existencia o no de controversia.

Se debe de mencionar que, en caso de presentarse controversia durante la parte de Notificaciones, obviamente el notario no continuará con la publicación de edictos, saltándose dicha parte para en las certificaciones asentar que se presentó la controversia y que el Notario desiste del conocimientos para remitirlo a la Autoridad Judicial quien es la indicada para resolver controversias.

Este documento deberá de autorizarse de inmediato en definitiva por no generar aún impuestos por la adquisición, en el instrumento firmarán el Notario y el Interesado.

Después de realizadas las notificaciones y publicados los edictos, el Notario Público deberá hacer saber al interesado la necesidad de que lleve ante el a dos testigos dignos de fe y crédito, a fin de llevar a cabo la tercera parte del procedimiento.

5.4. Testimonio de Personas.

Tal como dije anteriormente, a petición del notario, el interesado, deberá llevar a dos personas para que respondan a los cuestionamientos que el

Notario tenga que hacer al respecto del procedimiento, a fin de determinar los puntos esenciales que a continuación se exponen:

A) Identificación del Inmueble.- En donde el Notario deberá de cerciorarse que los testigos conozcan el inmueble, que sepan su ubicación, las medidas del inmueble o por lo menos una aproximación, así como también con quien es que colinda.

B) Identificación de la Persona.- Obviamente, los comparecientes deberán de conocer al interesado, por lo menos su nombre completo, a que se dedica, etc.

C) Posesión.- Deberán de responder en el sentido de si saben o no que el interesado realmente ha poseído el inmueble de manera civil, continua, pacífica y pública.

D) Transcurso del Tiempo.- El compareciente deberá de decir aproximadamente cuanto es el tiempo que el interesado ha poseído el inmueble en cuestión para saber si en realidad ha poseído por el tiempo necesario para prescribir.

Las personas que comparezcan ante el Notario deberán identificarse plenamente ante el con documento suficiente para el efecto, pudiendo ser suficientes algunos de los documentos que se emplean para la identificación del interesado desde el inicio del procedimiento tales como la credencial para votar, pasaporte, certificado de matrícula consular entre otros medios, el Notario deberá guardar copia del documento para el apéndice entregándole el original al testigo.

Una vez identificados los testigos, el Notario deberá de protestarlos de conducirse con la verdad y procederá a separarlos para iniciar el cuestionario testigo por testigo, siempre en comparecencia del interesado y de la persona que auxilie al notario con la transcripción exacta de lo dicho por el testigo.

Una vez terminado el cuestionario el Notario preguntará al testigo la razón de su dicho, es decir, los hechos y circunstancias en los que basa sus respuestas, debiéndose estas transcribir íntegramente, terminado esto, el Notario hará pasar ante el al segundo de los testigos para repetir el mismo procedimiento que el realizado con el primero.

5.4.1. Tercera Acta Parcial del Procedimiento. (Acta Final)

La declaración de los testigos servirá al Notario para la elaboración de la tercera acta, que podemos considerar como el acta final del procedimiento, en donde el Notario dará fe que ante su persona se presentaron las personas que declaran, que fueron protestadas para conducirse con la verdad y que respondieron a cada una de las preguntas, así como que a la luz de las informaciones recabadas a lo largo del procedimiento, el interesado acreditó que ha tenido la posesión del inmueble referido y que así lo sustenta con las pruebas recabadas por lo que el Notario da fe de que el interesado ha acreditado la prescripción positiva a su favor.

Puntualizando, la tercera y final acta del procedimiento deberá de contener:

- 1.- Un resumen previo de cada una de las actas anteriores del procedimiento, transcribiéndose lo conducente de cada una de ellas.
- 2.- La presencia de cada uno de los dos testigos ante el Notario, la mención de que se presentaron en un mismo acto, se les protesto para conducirse con la verdad y la mención de que se han identificado con el

notario con documento suficiente cuya descripción se hará en las certificaciones.

3.- La formulación del cuestionario hecha por el Notario al primero de los testigos, con la transcripción íntegra de lo dicho por él en cada una de las preguntas.

4.- La formulación del cuestionario hecha al segundo de los testigos con la transcripción literal de lo dicho por éste.

5.- La certificación de que el interesado ha acreditado, a través de lo recabado en el procedimiento, la prescripción positiva dejándose siempre a salvo el derecho de otras personas a ejercer acción reivindicatoria sobre el inmueble ante el Juez competente.

Ahora se procede a sugerir la forma que deberá de revestir el acta final del procedimiento:

A. PROEMIO: Se hará constar en número de escritura que le corresponda, el tomo del libro de protocolo al cual pertenecerá el acto, El Lugar, Fecha y Hora en que se realiza el acto los generales del Notario (Nombre, Número y Adscripción), el nombre del interesado y el tipo de procedimiento que se está llevando a cabo.

- B. TRASCIPCIÓN DE ACTAS PARCIALES: En este apartado, se deberá de hacer la transcripción de las partes más importantes de las dos primeras actas parciales, tanto de la solicitud inicial como de la realización de las notificaciones a colindantes y ministerio público, debiéndose asentar el número de escritura que les correspondió y la fecha de su elaboración.
- C. TESTIMONIO DE PERSONAS.- En donde se transcribirá lo declarado por las personas que comparecieron ante el Notario, debiéndose hacer en el formato de pregunta - respuesta, además deberá de contener los generales de cada uno de los testigos y la mención de que se les protestó de actuar con la verdad.
- D. DECLARACIÓN NOTARIAL.- El Notario deberá de hacer la declaración de que a la luz de los puntos recabados en las actas anteriores, sumándose a éstas la declaración de las personas llevadas por el interesado, se ha acreditado plenamente que: a) El interesado ha poseído el inmueble de la manera que la ley establece para que opere la prescripción y b) que se ha acredita el transcurso del tiempo necesario para que el bien objeto del procedimiento prescriba a favor del interesado, con la mención de que se dejan a salvo los derechos de tercera persona para oponerse a dicha declaración ante una autoridad judicial.

E. CERTIFICACIONES.- El Notario hará constar los medios por los que se cercioró de la identidad de las personas que comparecieron ante él, que a su juicio tienen plena capacidad jurídica, así como que declararon ambos en un mismo acto, se deberá dejar constancia del documento que se utilizó para su identificación, debiéndose dejar copia de éste en el apéndice del instrumento.

F. AUTORIZACIÓN PREVENTIVA.- Que como se ha visto con anterioridad sirve para darle formalidad esencial al acto, debiéndose autorizar en definitiva únicamente cuando se hayan cubierto los pagos de la adquisición por prescripción. Esta autorización se hará con el sello y la firma del Notario, además de la firma del interesado y de los testigos que intervinieron en la declaración de personas.

5.4.1.1. Efectos de la Tercera Acta y Final del Procedimiento.

El acta final del procedimiento, una vez que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, servirá como prueba preconstituida dentro de un proceso judicial a favor del interesado de que se ha encontrado poseyendo

el bien por el tiempo que la ley exige para que opere la prescripción positiva para el caso de que se presentase una controversia futura.

5.5. Pago de Impuestos a la Adquisición por Prescripción.

Cuando el Notario haya autorizado preventivamente el acta en que consta la acreditación de la prescripción positiva y que ésta ha sido firmada por el interesado y por los testigos intervinientes en la última acta, el Notario procederá a la liquidación de los impuestos causados por la adquisición del interesado.

Los impuestos causados por prescripción pueden ser de dos clases:

5.5.1. Impuestos Federales.- Que a su vez se divide en dos impuestos:

- a) Impuesto Sobre la Renta: El artículo 155 fracción tercera de la ley del Impuesto Sobre la Renta establece:⁴⁹ "Artículo 155.- Se consideran ingresos por adquisición de bienes..... f. III. La adquisición por prescripción....", más adelante, el artículo 157 nos dice de que forma se debe de realizar el pago, esta es realizando un pago parcial a cuenta del impuesto anual, este pago provisional deberá de ser del 20% sobre el ingreso percibido sin deducción

⁴⁹ MÉXICO. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Art. 155 f. III.

alguna que se hará dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso⁵⁰, más adelante, en el artículo 158 se plantea que cuando los ingresos se consignan en escritura pública el término de los quince días deberá de contabilizarse a partir de la fecha de firma de la escritura⁵¹, siempre teniendo como base el valor del avalúo, en este caso, el que arroje el levantamiento topográfico.

- b) Impuesto al Valor Agregado.- El IVA se causará única y exclusivamente cuando el bien objeto del procedimiento se trate de un local comercial, cosa que en términos reales casi no se da.

5.5.2. Impuestos Locales.- En cuanto a los impuestos locales la Adquisición por prescripción únicamente causará el Impuesto de Traslación de Dominio solo en el caso en que el valor del inmueble, que será fijado por avalúo o en este caso por el levantamiento topográfico exceda a la base fijada por la ley de hacienda para los municipios, que al momento de la realización de este trabajo de tesis es de \$139,975.00, es decir, cuando el valor del objeto del procedimiento exceda de este valor se pagará el impuesto, siendo este del .5% sobre el excedente del inmueble.

⁵⁰ MÉXICO. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Art. 157.

⁵¹ MÉXICO. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Art. 158.

de cualquier forma, en los casos en que el valor no exceda de esta cantidad, deberá de presentarse la forma de pago en ceros.

5.6. Autorización Definitiva.

Una vez que han sido cubiertos los impuestos federales y locales que cause la adquisición, el Notario asentará en el folio del protocolo correspondiente la Autorización Definitiva y procederá a la expedición del primer testimonio, en donde se transcribirá íntegramente el Acta final hasta la autorización definitiva.

También deberá el Notario de agregar al primer testimonio, copia certificada de los comprobantes de los pagos de los impuestos o bien, como aún utilizan algunos Notarios, podrán transcribir esas notas, este primer testimonio es el que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

5.7. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Tal como se dijo anteriormente, es el primer testimonio que el notario ha expedido y que contiene un resumen de las dos primeras actas y la tercera

completa, con sus autorizaciones el que será enviado al registro público de la propiedad para que se proceda con el trámite de inscripción, todo esto, previo pago de los derechos correspondientes que encontramos en la ley de ingresos para el estado de Guanajuato que año con año expide el congreso del Estado, en este año, el congreso asignó, en el artículo 16 fracción segunda derechos por la cantidad de \$545.00⁵², cantidad que no se descarta que se reduzca para años posteriores por la gran cantidad de quejas que se han recibido por los Notarios de todo el Estado.

Una vez ingresada en el Registro, se llevará todo el trámite para que al final se decida su inscripción, suspensión para subsanar errores o su negación, en el caso de que proceda su inscripción, se le otorgará un número de folio en los casos de municipios que ya cuenten con el sistema de folio real, para los que aún lleven el sistema de asiento en libros se le asignará un número de partida en el tomo y volumen que le corresponda en el libro de propiedad, hecho esto, la inscripción causará plenos efectos contra terceros, se preconstituirá una prueba de que el interesado ha tenido la posesión del inmueble y el trámite del procedimiento habrá concluido.

⁵² GUANAJUATO. LEY DE INGRESOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO 2002. Art. 16 f. II

CAPITULO VI: CONSIDERACIONES FINALES.

CAPITULO VI. CONSIDERACIONES FINALES.

6.1. Adscripción Notarial.

El artículo 5 de la ley del notariado para el estado de Guanajuato textualmente indica: "Los notarios solo podrán desempeñar la función dentro del partido judicial de adscripción que se les hubiere señalado. Los notarios están facultados para desempeñar sus funciones cuando los bienes que sean objeto del acto jurídico que motive su ejercicio, se encuentren fuera de su adscripción o cuando dicho acto surta sus efectos jurídicos en lugar distinto al que comprende dicha adscripción".⁵³

Esto plantea la cuestión de cual será el territorio de competencia del notario tratándose de la acreditación de la prescripción positiva, según el artículo 5 el notario podrá conocer de actos aún cuando el bien se encuentre fuera de su adscripción, más los actos, como ya lo hemos visto, se consignan en escrituras públicas y los hechos se consignan en actas, el objetivo principal del procedimiento es la acreditación de un hecho, no de un acto, por ello creo que el Notario, en estos casos , solo estaría facultado para conocer los asuntos de su adscripción.

⁵³ GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO. Art. 5.

En otra forma de ver las cosas, quizás el bien pueda estar en una adscripción diferente, y en notario en caso hipotético podría conocer del asunto, el problema viene al momento de realizar las notificaciones fuera del territorio de adscripción del notario, el notario estaría actuando en un hecho que está fuera de su adscripción y contraviene lo estipulado por el mencionado artículo 5, creo que lo más sano y conveniente sea que el Notario únicamente pueda conocer de la acreditación de la prescripción positiva de bienes que estén dentro de su adscripción territorial, todo esto para evitar situaciones de ilegalidad que se podrían presentar.

6.2. Honorarios del Notario.

Aparte de los gastos erogados por el interesado por los conceptos de la tramitación del certificado de no inscripción, el levantamiento topográfico, la publicación de los edictos, el pago de los impuestos federales y locales y los derechos del registro público de la propiedad, deberá el interesado realizar el pago de honorarios del Notario generados por su trabajo en la tramitación del procedimiento, es decir, por la realización de la solicitud inicial si el interesado no la tuviese, la realización de las tres actas que consta el procedimiento y la realización de las notificaciones.

El cobro de honorarios se justifica debido al hecho de que de cualquier forma estos gastos los tiene que realizar el interesado en un trámite seguido ante la autoridad judicial, no por que a esta se le pague, si no que se le paga al Abogado que lleve el asunto y de cualquier forma, al protocolizarse el expediente, deberá de pagar honorarios al notario, por lo que creo, sin duda alguna, que económicamente es menos costoso llevar estos asuntos ante el Notario.

6.3. Responsabilidad Notarial.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, citado por Guiza Alday ⁵⁴ establece cuatro tipos de responsabilidad en los que en Notario Público puede incurrir en el ejercicio de su función, estos son las Responsabilidades Civil, Penal, Fiscal y Administrativa.

La Responsabilidad será de carácter civil cuando el Notario cause daños o perjuicios entre otras causas por actuar cuando no deba de hacerlo, cuando pudiendo hacerlo se abstenga sin causa justificada o cuando no

⁵⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO CITADO POR GUIZA ALDAY FRANCISCO JAVIER. LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO. COMENTADA Y CONCORDADA CON LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL. 1era ed. Ed. Yussim. Guanajuato México 1997. p.p. 166.

inscriba oportunamente el instrumento en el Registro Público de la Propiedad.

La Responsabilidad Penal que un notario pueda contraer es referente a los hechos delictuosos que pudiera cometer en el ejercicio de su función, entre los más comunes, según guiza⁵⁵ están la falsificación de documentos, el fraude, la revelación de secretos y el abuso de confianza.

La Responsabilidad Fiscal se da en virtud de los papeles que el Notario desempeña en su función: Como liquidador, como enterador de impuestos y como responsable solidario.

El Notario como liquidador es responsable de calcular el impuesto que el cliente deba de pagar por la transmisión o adquisición de un bien inmueble, todo esto, dentro de el plazo que la misma ley le otorga el cual es de quince días posteriores a la firma el instrumento por el cual se adquiere, como enterador de impuestos tiene la obligación de pagar el impuesto correspondiente a costa del cliente para así poder autorizar en definitiva el instrumento y por último será Responsable Solidario por no pagar dichos impuestos o por hacerlo deficientemente.

⁵⁵ GUIZA ALDAY. Op Cit Supra (53) p. 167.

Y por último, la Responsabilidad administrativa es la que se da solamente cuando el Notario viola los preceptos establecidos en la ley del Notariado Imponiéndole sanciones tales como la amonestación, la multa, la suspensión hasta por seis meses e inclusive la revocación del fiat, estas sanciones serán aplicadas por el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Gobierno.

Señala Pérez Fernández del Castillo que en la actuación de un Notario pueden cometerse dos o más tipos de responsabilidad, por ejemplo, la morosidad en la entrega de un testimonio puede encuadrar tanto en la Responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados en su demora y puede encuadrar también en la Responsabilidad Administrativa por que ésta es una de las obligaciones impuestas al Notario por la ley, en todo caso, cada una de las faltas deberá de ser sancionada conforme a la ley que el Notario esté dejando de cumplir.

6.4. Ventajas en Términos Reales del Procedimiento.

Una de las condiciones de la elaboración de este trabajo de tesis era ver la posibilidad de llevar un tipo de procedimiento no contencioso ante un

Notario Público de una forma que resulte más accesible a las personas, pero de nada serviría hablar de procedimientos sugeridos si no se expone, como se hace a continuación, una relación de las ventajas que este tipo de procedimientos no contenciosos pueda traer:

6.4.1. Tiempo.

Por la Naturaleza de la persona ante quien se entiende, el tiempo en que el procedimiento sugerido debe de terminar es comparativamente corto con el que se lleva en la actualidad un procedimiento de jurisdicción voluntaria llevado ante la autoridad judicial, ambos procedimientos poseen tiempos análogos, es decir, los mismos para ambos, tales como la tramitación del certificado de No inscripción, la publicación de los Edictos y en su caso, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que diferencia a ambos procedimientos son los trámites que se realizan dentro de la Notaría o el Juzgado, debido a que en la Notaria, la actuación inmediata y personal del Notario evita que se pierda tiempo que en el juzgado necesariamente debe darse debido a que a cada promoción presentada por el interesado debe de recaer un auto del juez y muchas veces, ese auto puede tardar en recaer debido a la carga de trabajo que tiene cada

tribunal, cosa que hemos visto, no se soluciona plenamente creando más juzgados.

Además de lo planteado anteriormente, debe de hacerse valer el argumento de que cuando termina un procedimiento de jurisdicción voluntaria, para que este quede inscrito en el registro público de la propiedad, deberá pasar el expediente ante un Notario para que lo protocolice, cosa que se evita cuando el propio Notario es el que conoce del asunto.

6.5.2. Costos.

En relación con los costos de ambos procedimientos, se debe de decir que también tienen costos análogos, que básicamente se resumen en el pago de impuestos federales y locales, la publicación de edictos en el Periódico Oficial y en el Diario de mayor circulación, la tramitación del certificado de no inscripción y los derechos por la inscripción en el registro público de la propiedad.

La diferencia se palpa en el hecho de que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, el interesado debe de erogar los honorarios del Abogado que lleve el asunto y aparte, en su oportunidad deberá de pagar

honorarios al Notario que protocolice las diligencias, lo que se evita con el procedimiento sugerido es pagar los honorarios del Abogado siendo únicamente carga para el interesado los honorarios que el Notario pueda cobrar por el procedimiento sugerido, que en términos reales debe de ser muy similar a los que el Notario cobraría por protocolizar el documento.

El único costo extra que el interesado puede realizar en el procedimiento sugerido es el del levantamiento topográfico, debido principalmente a que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria se utiliza el Avalúo Pericial que es a todas luces más barato que un Levantamiento, sin embargo, este tipo de valuación se justifica en aras de dar una mayor seguridad jurídica a los interesados y al estado de las funciones que el Notario está realizando.

6.5.3. Seguridad Jurídica.

La seguridad jurídica que el Notario por obligación y por ética profesional está constreñido a dar al Estado y a los Interesados es, en este caso, una de las más palpables, puesto que el Notario se asegurará por todos los medios posibles de dar absoluta certeza de que lo llevado ante su fe es plenamente verdadero.

La ventaja real que debe de observarse en este tipo de procedimiento en cuanto a la seguridad jurídica, se da en el sentido de que el Notario, durante la realización del procedimiento sugerido, no deberá de delegar funciones entre sus subordinados, si no que personalmente, deberá de estar en todas y cada una de las diligencias que se lleven a cabo, desde el levantamiento topográfico hasta la comparecencia de los testigos de manera que el y solo el tendrá pleno conocimiento directo de las cosas llevadas ante su fe sin atenerse a lo recabado por otras personas, la única probable excepción es la de la búsqueda en los libros del registro público de la propiedad de las inscripciones que podría tener a su favor el bien objeto del procedimiento, sin embargo, esta no sería una desventaja, puesto que en el procedimiento actual se carece del mismo conocimiento directo por parte del Juez.

CONCLUSIONES.

CONCLUSIONES.

1.-Del análisis hecho en este trabajo de tesis y del análisis de las realidades en la República Mexicana podemos constatar que el Notario Público, fue y es en fechas recientes, un auxiliar del Poder Judicial, tramitando los asuntos en donde no media la controversia, tales como la prosecución de un Juicio Sucesorio Intestamentario o la tramitación de testamentarias, Notificaciones y Requerimientos entre otras, en todas ellas, el Notario se encarga de darle la garantía de Autenticidad y Seguridad Jurídica que el Estado está obligado a proporcionar a los particulares.

2.- Los Procedimientos de Jurisdicción Voluntaria y en particular el de la Acreditación de la Prescripción Positiva que es parte de las Informaciones Ad-Perpetuam, son esencialmente, trámites sin Controversia que actualmente se siguen ante la autoridad jurisdiccional, la cual pierde tiempo muchas veces necesario para la resolución de verdaderos conflictos entre dos o más partes obstruyendo la pronta y correcta inpartición de justicia.

3.- El procedimiento que se sugiere en este trabajo de tesis, además de resultar muy apegado al esquema llevado actualmente por la autoridad

judicial, tiene elementos que los Notarios Públicos manejan día a día, por lo que su aplicación debe de resultar plenamente confiable tanto para el interesado como para el Estado proporcionador de Seguridad Jurídica.

4.- Una de las ventajas del procedimiento sugerido a comparación con el procedimiento actual son, sin lugar a dudas los costos, los cuales se verían reducidos en virtud de no tener que erogar el interesado los gastos de la tramitación en una primera instancia y posteriormente los de la protocolización y registro, el procedimiento sugerido unifica todos estos gastos para que de esa manera, las personas intervinientes en estos asuntos se benefician.

5.- El tiempo de tramitación del procedimiento sugerido es, en comparación con el actual, realizable en muy corto tiempo, debido a que los únicos tiempos de espera del procedimiento son los que se llevan fuera de la Notaría, mientras que los trámites realizados en ésta deben realizarse en un solo acto por lo que la tramitación de estos procedimientos no excedería de mes y medio.

6.- La Seguridad Jurídica que plantea el procedimiento sugerido es la que el Notario, día a día preserva como su actividad cotidiana, la cual, en el

caso de la propuesta hecha en este trabajo de tesis se refuerza con la actuación estrictamente personal del Notario durante todas y cada una de las partes del procedimiento, asegurándose que todas ellas se lleven de manera correcta y sin vicios.

7.- Se insiste además en la necesidad de que este tipo de procedimientos no solamente deben de ser tomados en cuenta en las legislaturas estatales, si no que también el procedimiento debe de ser contemplado en las legislaciones estatales para así no dejar las lagunas legales que en muchos estados de la República ha la aplicación de procedimientos parecidos al que esta tesis sugiere.

BIBLIOGRAFÍA.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1) BAÑUELOS SÁNCHEZ FROYLÁN. FUNDAMENTOS DE DERECHO NOTARIAL. (TEORÍAS, JURISPRUDENCIA Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES) 2nda. ed. Ed. Sista México 1994. p.p. 700.
- 2) CARRAL Y DE TERESA LUIS. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. 2nda. ed. Ed. Porrúa México 1970. p.p. 412.
- 3) MOTO SALAZAR EFRAÍN. ELEMENTOS DE DERECHOS. 34ata. ed. Ed. Porrúa. México 1988. p.p. 452.
- 4) NERI I. ARGENTINO. TRATADO TEÓRICO Y PRÁCTICO DEL DERECHO NOTARIAL. VOLUMEN 1. PARTE GENERAL. DERECHO EN GENERAL, DERECHO NOTARIAL, CIENCIA Y ARTE NOTARIAL. 1era ed. 2nda. tanda. Ed. De Palma. Buenos Aires 1980. p.p. 850.
- 5) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. DERECHO NOTARIAL. 4ta. ed. Ed. Porrúa. México 1989. p.p. 394.

6) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II. BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES. 21era ed. Ed. Porrúa. México 1989 p.p. 505.

7) RIOS HELLIG JORGE. LA PRÁCTICA DEL DERECHO NOTARIAL. 3era. ed. Ed. Mc-Graw Hill. México 1997. p.p. 407.

OTRAS FUENTES:

8) GUIZA ALDAY FRANCISCO JAVIER. DICCIONARIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA CONCORDADO. 1era. ed. Ed. Orlando Cárdenas. Guanajuato, México 1996. p.p.

9) GUIZA ALDAY FRANCISCO JAVIER. LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO. COMENTADA Y CONCORDADA CON LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL. 1era ed. Ed. Yussim. Guanajuato, México 1997 p.p. 203.

CÓDIGOS Y LEYES:

10)CHIHUAHUA. LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE CHICHUAHUA.

11)COAHUILA. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA.

12)COAHUILA. LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA.

13)DISTRITO FEDERAL. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

14)GUANAJUATO. CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

15)GUANAJUATO. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

16)GUANAJUATO. LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

17)GUANAJUATO. LEY DE INGRESOS PARA EL ESTADO DE
GUANAJUATO 2002.

18)MÉXICO. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

19)SINALOA. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO
DE SINALOA.

20)SINALOA. LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE SINALOA.