UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

"HACIA UNA ÚNICA FORMA EN LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES"

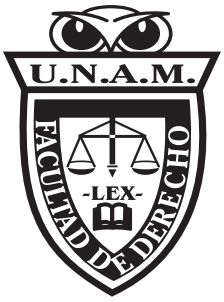
T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

ALEXIS HENNIR GONZÁLEZ ROJAS



ASESOR
LIC. ÁNGEL GILBERTO ADAME LÓPEZ

FACULTAD DE DERECHO, UNAM

CIUDAD DE MÉXICO, AGOSTO 2019

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.

VNIVERSIDAD NACIONAL AVFNºMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO: SEMCIV/97/2019
ASUNTO: Aprobación de Tesis.

LIC. IVONNE RAMÍREZ WENCE,
DIRECTORA GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, U.N.A.M.,
P R E S E N T E.

El alumno, **GONZÁLEZ ROJAS ALEXIS HENNIR,** quien tiene el número de cuenta **307081063,** elaboró bajo la asesoría y responsabilidad del **LIC. ÁNGEL GILBERTO ADAME LÓPEZ,** la tesis denominada **"HACIA UNA ÚNICA FORMA EN LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES",** y que consta de **126** fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 de los lineamientos para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

"POR MI RAZA, HABLARÁ EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, Cd. de México, a 25 de septiembre del 2019.

Mtra. María del Carmen Montoya Pérez.
Directora del Seminario.

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL

Ciudad de México a 14 de agosto de 2019

MTRA. MARÍA DEL CARMEN MONTOYA PÉREZ
DIRECTORA DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL
PRESENTE.

Por este medio le manifiesto que la realización de la Tesis intitulada **"HACIA UNA ÚNICA FORMA EN LOS CONTRATOS TRASLATIVOS SOBRE BIENES INMUEBLES"**, a cargo del Sr. **Alexis Hennir González Rojas**, con número de cuenta **30708106-3,** ha sido concluida satisfactoriamente.

Sin más por el momento, y agradeciendo sus finas atenciones, quedo de usted.

ATENTAMENTE

Lic. Ángel Gilberto Adame López

AGRADECIMIENTOS

A mi madre y a mi tía por su apoyo incondicional.

Al doctor Juan José Pastrana por haberme inculcado el hábito del estudio y la disciplina.

Al licenciado Ángel Gilberto Adame López por su apoyo en la elaboración del presente trabajo.

A los licenciados José Antonio Cortés Salazar, Konrad Eckerle Díaz, Francisco Luna Jaimes y Juan José Pastrana Medrano por ser modelos a seguir.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN I
1 De la forma de los contratos. 1
1.1 Concepto. 2
1.2 Antecedentes. 4
1.2.1 Derecho romano. 4
1.2.2 Derecho canónico. 5
1.2.3 Código de Napoleón. 6
1.2.4 Código Civil de 1884. 6
1.2.5 Código Civil Alemán (Bürgerliches Gesetzbuch). 7
1.2.6 Código Civil de 1928. 8
1.3 Forma como requisito de validez. 8
1.4 Tipos de forma. 9
1.5 Forma, formalidad y solemnidad. 10
1.6 Clasificación de los contratos según su forma. 11
1.6.1 Consensuales. 12
1.6.2 Formales. 13
1.6.3 Reales. 14
1.6.4 Solemnes. 14
1.6.5 Acción *Pro forma*. 15
1.6.6 Requisitos de procedencia. 16
1.6.7 Consecuencias de su ejercicio. 19
1.7 Forma convencional. 20
1.8 Forma en los contratos traslativos de dominio. 21
1.8.1 Compraventa 21
1.8.1.1 Cronología de la forma. 24
1.8.2 Permuta. 32
1.8.3 Donación. 32
1.8.4 Casos análogos. 33
2 Teoría general de las ineficacias. 36
2.1 Generalidades. 36

2.2 Antecedentes. 38
2.2.1 Derecho romano. 38
2.2.2 Edad Media. 38
2.2.3 Código de Napoleón. 39
2.2.4 Código Civil de 1884. 41
2.2.5 Código Civil Alemán (Burgerliches Gesetzbuch). 41
2.2.6 Código Civil Italiano. 42
2.2.7 Código Civil de 1928. 42
2.3 Inexistencia. 43
2.3.1 Concepto. 43
2.3.2 Causas. 45
2.3.2.1 Ausencia de voluntad o consentimiento. 45
2.3.2.2 Falta de Objeto. 46
2.3.2.3 Falta de solemnidad. 47
2.4 Nulidad absoluta. 48
2.4.1 Concepto. 48
2.4.2 Causas de la nulidad absoluta. 48
2.4.3 Características de la nulidad absoluta. 49
2.4.4 Consecuencias de la nulidad absoluta. 51
2.4.5 Ausencia de distinción entre nulidad absoluta e inexistencia. 53
2.5 Nulidad relativa. 57
2.5.1 Concepto. 57
2.5.2 Causas de la nulidad relativa. 57
2.5.3 Consecuencias de la nulidad relativa. 58
2.5.4 Características de la nulidad relativa. 60
2.5.5 Convalidación del acto afectado de nulidad relativa. 60
3 Escritura vs. contrato privado. 63
3.1 Contrato privado "Inconvenientes en su utilización". 65
3.1.1 Contenido obligacional. 66
3.1.2 Juicio de identidad. 66
3.1.3 Juicio de capacidad. 66
3.1.4 Juicio de legitimación. 67
3.1.5 Redacción 67

3.1.6 Formalización. ... 68
3.1.7 Casos especiales. ... 69
3.1.8 Escritura. ... 72
3.1.9 Intervención del notario. ... 72
3.1.10 Escritura como documento público. ... 73
3.1.11 Conformación de la escritura. ... 73
3.1.12 Contenido obligacional. ... 73
3.1.13 Juicio de identidad. ... 74
3.1.14 Juicio de capacidad. ... 75
3.1.15 Juicio de legitimación. ... 76
3.1.16 Requisitos legales previos. ... 77
3.1.17 Redacción del instrumento notarial. ... 79
3.1.18 Requisitos legales posteriores. ... 81
3.1.19 Valor del instrumento notarial. ... 83
3.1.20 Conservación del instrumento notarial. ... 86
3.1.21 Reproducción del instrumento notarial. ... 87
3.2 Inscripción en el Registro Público de la Propiedad. ... 89
3.2.1 Registro Público de la Propiedad. ... 90
3.2.2 Sistemas registrales. ... 91
3.2.3 Principios registrales. ... 93
3.2.4 Documentos registrables ... 95
3.2.5 Actos inscribibles y anotables. ... 97
3.2.6 Procedimiento registral. ... 97
3.2.7 Efectos de la inscripción. ... 101
3.3 Documento público vs. Documento privado. ... 102
4 Desaparición de la forma "escrito privado" para los contratos traslativos de dominio ... 105
4.1 Imprecisiones contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal. ... 105
4.1.1 Falsa apreciación de la forma. ... 105
4.1.2 Consecuencias indirectas de la falta de forma. ... 106
4.1.2.1 Apariencia jurídica. ... 107
4.1.2.2 Ausencia de seguridad jurídica. ... 109
4.1.2.3 Inoponibilidad frente a terceros. ... 111

4.1.2.4 Ineficacia del contrato. 113

4.1.2.5 Doble venta y otros casos especiales. 114

4.2 Instrumento notarial en busca de la seguridad jurídica. 115

4.3 Alternativas para la simplificación en la transmisión y adquisición de la propiedad inmobiliaria. 117

CONCLUSIONES 121

Bibliografía 124

INTRODUCCIÓN

Actualmente, existe la idea errónea de que al comprar un inmueble primero es necesario firmar un contrato privado y sólo en el momento en que el precio es totalmente pagado se procede a la formalización de la escritura. Hay personas que consideran, sin fundamento, que es mejor adquirir un bien inmueble mediante un contrato privado para evitar el pago de contribuciones y honorarios notariales; o que para transmitir la propiedad basta con que el enajenante otorgue al adquirente un poder para actos de dominio irrevocable y limitado en cuanto a su objeto, lo que es totalmente falso, pues deja a la suerte y a la buena fe del enajenante la seguridad jurídica del adquirente y de terceros por las razones que serán expuestas a lo largo de este trabajo. Por ejemplo: en los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, además de estar afectados de nulidad relativa por falta de forma, puede concurrir alguna otra ineficacia; con frecuencia esta clase de actos son lesivos para una de las partes; y, en la mayoría de los casos para revestirlos de la forma que exige la ley, es necesario hacer uso de la acción *pro forma.*

Adminiculado a lo anterior y tomando en cuenta que conforme al artículo 2014 del Código Civil vigente para la Ciudad de México en la mayoría de los casos, la transmisión de propiedad opera por mero efecto del contrato y la regla general en la forma que se debe observar para la enajenación de bienes inmuebles es a través de escritura, está el hecho de que la transmisión de propiedad por medio de un contrato privado, exceptuando los casos en los que la ley lo permite, atenta contra la finalidad principal del Registro Público de la Propiedad, es decir: “dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos”, en otras palabras, al enajenar un bien inmueble por este medio efectivamente hay transmisión de propiedad, pero impide el acto sea conocido por terceros, ya que, al no cumplir con la forma exigida por la ley ese documento no es objeto de inscripción, lo que empeora la situación cuando el adquirente desea enajenar el inmueble o es defraudado por quien le enajenó. Al volverse una práctica habitual puede afectar gravemente a la sociedad porque impide que el Registro Público de la Propiedad proporcione datos exactos de la situación jurídica de un bien inmueble.

Adicionalmente, la enajenación y adquisición de bienes inmuebles se ha vuelto uno de los actos jurídicos más trascendentales debido a la cantidad de requisitos que se deben cumplir previa y posteriormente a su celebración, lo que implica la necesaria intervención del notario, quien por medio de su actuación cumplirá con todos los requisitos legales de fondo y forma, ejerciendo una función preventiva por medio de los instrumentos públicos de su autoría. A diferencia de la escritura, el contrato privado normalmente está redactado con deficiencias, por sí solo no es inscribible en el Registro Público de la Propiedad y, en caso de pérdida, es complicado probar su existencia.

En el presente estudio se expondrán las razones por las cuales se considera que debe desaparecer la inobservancia de las formalidades previstas por la ley para el caso de trasmisión de propiedad de bienes inmuebles, esto a través de la implementación de mecanismos encaminados a simplificar las transacciones inmobiliarias y dotarlas de plena efectividad desde su origen.

Se analizará, en el primer capítulo, la forma, haciendo un recorrido desde los antecedentes que han influido en nuestro Código Civil, tipos de forma, clasificación de los contratos que atienden a este criterio, acción *pro forma*, forma de los contratos traslativos de dominio regulados en el mencionado ordenamiento, etcétera.

En el segundo capítulo se abordará la teoría general de las ineficacias estructurales, sus causas y consecuencias.

En el capítulo tercero, se confrontará el contrato privado y la escritura; las desventajas del primero y las ventajas de la segunda, así como un pequeño esbozo del papel que juega el Registro Público de la Propiedad.

Por último, en el capítulo cuarto, expondré algunos de los casos que se pueden presentar en la práctica.

1 De la forma de los contratos.

"La forma es enemiga jurada de la arbitrariedad y hermana gemela de la libertad, es una valiosa garantía de los intereses públicos y privados y jamás podrá ser eliminada del derecho". Ihering

"La evolución del derecho ha consistido en el paso del formalismo al consensualismo, de tal manera que en la actualidad los negocios jurídicos, y especialmente los contratos, tienen en principio validez por la sola manifestación de voluntad sin la necesidad de recurrir a formalidades determinadas. Sólo por excepción cuando la ley exige una forma especial, se deroga la regla general" [1].

La inobservancia de la forma − en los casos en que la ley la exige − según el artículo 1795 fracción IV del Código Civil vigente para la Ciudad de México,[2] es una de las causas por las cuales puede ser invalidado el contrato y en un sentido más amplio el acto jurídico[3], ya que, en caso de omitirse, se verá afectado de nulidad relativa.

Aunado a lo anterior, hay casos no contemplados por la ley en los que la sanción, por la inobservancia de la forma, trasciende más allá de la nulidad relativa afectando la seguridad jurídica de los contratantes y los derechos de terceros, como es el caso de la compraventa y demás contratos que tienen como objeto transferir la propiedad de bienes inmuebles. Sí bien es cierto que la regla general es que deban constar en

---

[1] Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones*, México, Porrúa, México, 2009, p. 98.

[2] En relación con dicha referencia, véase el artículo 2º transitorio del "Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la reforma política de la Ciudad de México publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 2016, el cual es del tenor literal siguiente: Artículo segundo.- Las normas de esta Constitución y los ordenamientos legales aplicables al Distrito Federal que se encuentren vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán aplicándose hasta que inicie la vigencia de aquellos que lo sustituyan". Precisado lo anterior y teniendo presente que diversas códigos, leyes y reglamentos que fueron expedidos para el Distrito Federal aún tienen fuerza obligatoria, me referiré a los mismos, si es el caso, como vigentes para la Ciudad de México.

[3] Véase el artículo 1859 del citado Código cuyo texto es el siguiente: Artículo 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

escritura,[4] cuando el valor avalúo supere las trescientas sesenta y cinco veces la unidad de medida y actualización, también lo es que el Código Civil[5] prevé directamente la posibilidad de hacerla constar en escrito privado cuando el valor avalúo sea inferior a dicho monto y se trate de enajenaciones de terrenos hechas por el Gobierno de la Ciudad de México para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, o en su caso de contratos celebrados en programas de regularización de la tenencia de la tierra sobre inmuebles de propiedad particular; e indirectamente al permitir que el contrato que no revista la forma exigida por la ley pueda dársele la forma legal siempre y cuando la voluntad de las partes conste de manera fehaciente.

Cuando se trata del escrito privado, la ley no ofrece protección alguna ni a las partes ni a los futuros contratantes, pues permite que elaboren su contrato prescindiendo de la asesoría adecuada y las ventajas de ser redactado por un especialista en la materia, dejando de lado el cumplimiento de diversas disposiciones legales e inclusive el contenido obligacional y demás aspectos que deben de observarse cuando se trata de transacciones inmobiliarias.

1.1 Concepto.

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española la “forma”, en su acepción jurídica, es: “el conjunto de requisitos externos que debe cumplir un acto jurídico”[6]. Doctrinalmente, se define de la siguiente manera: “la forma, en términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización” [7].

---

[4] En lo sucesivo nos referiremos simplemente a “escritura”, por dos razones: la primera es porque así la califica el artículo 101 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México; y la segunda, porque el hecho de darle el calificativo de “pública” es reiterar el carácter que tiene como documento público.
[5] En lo sucesivo Código Civil cuando se trate del Código Civil para Distrito Federal. Del mismo modo, se abreviará en su mínima expresión cuando se trate de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, quedando únicamente como Ley del Notariado. En caso de que se trate de otros ordenamientos, se expresarán con sus nombres completos.
[6] Diccionario de la Real Academia Española “en línea”: https://dle.rae.es/srv/search?w=forma
[7] Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, México, Porrúa, 2014, p. 13.

Además, también podemos decir que es: “la manera de manifestar la voluntad” [8].

Algunas veces por forma se entiende el continente del acto jurídico como si fuera un elemento extraño a él; otras, se considera como un elemento inherente al acto, ya sea de existencia o de validez; y otras, simplemente se le ve como un medio de prueba. Asimismo, se define a la forma como el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o los agentes de un acto jurídico y del contrato[9].

Por su parte, Manuel Bejarano Sánchez asevera que “si el acto jurídico es una manifestación exterior de la voluntad, la forma es la manera como se exterioriza la voluntad: es el conjunto de elementos sensibles que envuelven la declaración de la voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma” [10].

Ernesto Gutiérrez y González estima la forma como: “el conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, transmisión, conservación, modificación o extinción de los derechos u obligaciones y cuya validez total o parcial depende en cierta medida de la observancia de esos elementos sensibles, según lo exija la organización jurídica vigente”[11].

En resumen, en los contratos, la forma es la manera establecida por la ley para manifestar la voluntad, a fin de que el acto sea válido, y un auxiliar que confiere certidumbre de la autenticidad del acto jurídico, es decir, una garantía de seguridad jurídica tanto para las partes del acto como para terceros. Independientemente del criterio de cada jurista, la observancia de determinada forma −cuando así lo exige la ley− funge como un mecanismo de protección del acto jurídico y como un medio preventivo de conflictos. La forma que los contratantes deben observar para darle validez al acto jurídico, dependerá de la complejidad de éste, partiendo desde un

---

[8] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Tratado teórico-práctico de derecho de obligaciones*, México, Porrúa 2013, p. 212.
[9] Pérez Fernández del Castillo, Bernardo *Derecho Notarial*, México, Porrúa, 2015, pp. 67-68.
[10] Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones Civiles*, México, Oxford Ediciones, 2010, p. 102.
[11] Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones,* México, Porrúa, 2017, p. 277.

simple escrito hasta llegar a la escritura. Esto será demostrado en los apartados siguientes.

1.2 Antecedentes.

1.2.1 Derecho Romano.

En el derecho romano el consentimiento no bastaba por sí mismo para crear obligación, salvo el caso de los contratos de buena fe, es decir, que el formalismo era la regla y el consensualismo la excepción. Se distinguían dos tipos de convenios: los contratos de buena fe y el resto (compraventa, arrendamiento, mandato, etc.); en los primeros su eficacia estaba limitada al consentimiento y se consideraban como tales: la compraventa, el arrendamiento, el mandato y la sociedad. En los segundos, la regla estaba dirigida a los contratos de buena fe, pues en estos casos la voluntad debía ser manifestada de acuerdo con una forma determinada[12], es decir, si el consentimiento existía, pero no había forma de demostrarlo, tampoco había manera de reclamar judicialmente por medio de la actio *in personam*, y según el caso surgía lo que se conocía como *pactum* o *pactio*[13].

La creatividad romana pronto encontró verdaderas excepciones, incompatibles o irreconciliables con la regla: a veces, el pretor o el príncipe otorgaban, por razones de equidad, plena eficacia obligatoria a determinados acuerdos carentes de forma. En el caso del magistrado, se llamaron “pactos pretorios”[14], y los del príncipe, “pactos legítimos”[15].

La forma tuvo gran utilidad en la vida jurídica romana, pues proporcionó medios probatorios seguros, redujo la variada vida económica a combinaciones de “tipos”

---

[12] El caso típico era la *stipulatio.* Rico Álvarez, Fausto, *Teoría General de las Obligaciones*, cuarta edicción, editorial Porrúa, México, 2009, p. 140.
[13] Se entendía por tal “todo acuerdo típico de voluntades distinto de la compraventa, el mandato, el arrendamiento y la sociedad, o bien que no correspondiera a ninguno de los reconocidos por el derecho romano. No había acción para exigir su cumplimiento, solo se podía hacer valer por vía de excepción”. *Idem*.
[14] El pretor concedía acciones y excepciones fundándose en ciertos pactos, dentro de los que se estaban comprendidos: a) El *constitutum debiti*; b) Pacto de juramento; c) El *receptum argentarii*, d) El *receptum nautarum*; y e) El *receptum arbitrii*. *Idem*.
[15] Dentro de dicha clasificación encontramos la promesa de dote y la promesa de donar. *Idem*.

netos de negocios, evitando que se tomaran decisiones importantes por impulsos momentáneos, favoreciendo, en general, la claridad y la seguridad[16].

En el derecho romano clásico se reconocieron tres formas para transmitir la propiedad:

a) *Mancipatio*: Era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos romanos comerciantes. Tenía por objeto la *res mancipi* (bien cuya propiedad se deseaba transferir), era necesaria la presencia de cinco testigos, un portabalanza, una balanza y el *randusculum* (pedazo de bronce), el adquirente golpeaba uno de los platos con el pedazo de bronce afirmando que la cosa era suya, misma que debía estar presente si se trataba de un bien mueble, o representada si se trataba de un bien inmueble.
b) *In iure cessio* (juicio ficticio): El adquirente y el enajenante acudían ante el pretor de Roma o ante el presidente de la provincia, según fuera el caso. El adquirente ponía su mano sobre la cosa afirmando ser propietario, y en caso de no haber oposición se le declaraba como tal.
c) *Traditio*: Consistía en la simple entrega de la posesión de la cosa, con la intención de las partes, una de transmitirla y la otra de adquirirla.

1.2.2 Derecho Canónico.

Adoptó la máxima *pacta sunt servanta*[17], la cual significaba que cualquier pacto, incluso aquel carente de forma, debía ser cumplido según el siguiente pasaje tomado del Evangelio (Mateo 5, 33-37): “Jesús dijo a sus discípulos: Ustedes han oído también que se dijo a los antepasados: No jurarás falsamente, y cumplirás los juramentos hechos al Señor. Pero yo les digo que no juren de ningún modo: ni por el cielo, porque es el trono de Dios, ni por la tierra, porque es el estrado de sus pies; ni por Jerusalén, porque es la Ciudad del gran Rey. No jures tampoco por tu cabeza, porque no puedes convertir en blanco o negro uno solo de tus cabellos. Cuando

---

[16] Margadant S., Guillermo Floris, *El Derecho Privado Romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea*, México, Ediciones Esfinge, 1981, p. 349.
[17] Opuesto al principio “*nuda pactio obligationem non parit”* (“el simple pacto no produce obligación civil”).

ustedes digan ‘sí’, que sea sí, y cuando digan ‘no’, que sea no. Todo lo que se dice de más, viene del Maligno”.

De igual forma, en Génesis 23, 16-17 y Levítico 24; hay ejemplos sacramentales de los modos de transmitir la propiedad, el primero conforme a lo siguiente: “16 Entonces Abraham convino con Efrón, y pesó Abraham a Efrón el dinero que dijo, oyéndolo los hijos de Het, cuatrocientos siclos de plata de buena ley entre mercaderes. 17 Y quedó la propiedad de a Efrón que estaba en Macpela enfrente de Mamre, la propiedad, y la cueva que había en ella y todos los árboles que había en la propiedad y en todos sus confines”.

Por su parte en el Levítico 25: “Por tanto, en toda la tierra de vuestra posesión, otorgaréis el derecho de redimir la tierra”.

1.2.3 Código de Napoleón.

Asumió el principio de consensualismo como regla general sin haberlo acogido de manera expresa, y el de formalismo como excepción, según la siguiente disposición del Código de referencia:

> 1108.- Quatro condiciones son esenciales para la validez de un pacto:
>
> El consentimiento de la parte de se obliga.

Dotó de carácter traslativo de dominio a los contratos de compraventa y de permuta: para el primero de ellos estableció que el comprador adquiría la propiedad del bien objeto desde que se convenía en la cosa y el precio; en el caso de la permuta, tenía lugar por el solo consentimiento de los contratantes.

1.2.4 Código Civil de 1884.

A diferencia del Código Civil de 1870[18], exigió la observancia de formalidades como requisito de validez. Admitió el consensualismo como regla general según los

[18] En lo relativo al consensualismo dispuso: Artículo 1439. La validez de los contratos no depende de formalidad alguna externa; menos en aquellos casos en que la ley dispone expresamente otra cosa.

artículos 1279 y 1323 del Código Civil de referencia, que en su parte conducente establecían:

> Artículo 1279.- Para que el contrato sea válido, debe reunir las siguientes condiciones:
>
> IV. Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley.
>
> Artículo 1323.- Ningún contrato necesita para su validez más formas externas que las expresamente prevenidas por la ley.

Miguel S. Macedo[19] explica en sus *Datos para el Estudio del Nuevo Código Civil* que la Comisión encargada de redactar dicho Código consideró conveniente suprimir los artículos generales que admitían el consensualismo, para exigir, como se hace en el proyecto de García Goyena, la forma como un elemento más de validez de los contratos, excepto en aquellos casos en los que la ley no la requiera[20].

Asimismo, también expresó que: "al determinar formalidades externas especiales para ciertos contratos, el legislador se ha propuesto evitar litigios y poner a salvo, fuera de toda duda y de todo ataque los derechos que ha creído de mayor importancia, como son los de la propiedad raíz, o que ha considerado más expuestos a abusos"[21].

Al igual que el Código de Napoleón, además de atribuir efectos traslativos de dominio a la compraventa y a la permuta, también lo hizo con la donación.

1.2.5 Código Civil Alemán (Bürgerliches Gesetzbuch).

No incluyó disposición alguna relativa al consensualismo o al formalismo, pero reconoció que existen actos jurídicos que dependen de una determinada forma.

---

[19] Citado por Rafael Rojina Villegas en *Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones,* Op. Cit., p. 107

[20] En la actualidad algunos ejemplos de ellos serían la compraventa y la donación de bienes muebles, en el segundo contrato, siempre y cuando el valor de los bienes no exceda de doscientos pesos.

[21] Citado por Manuel Borja Soriano en *Teoría General de las Obligaciones*, México, Porrúa, 2009. p. 187.

Asimismo, sancionó la inobservancia de la forma con la nulidad del acto en el parágrafo 125 que a la letra dice:

> Parágrafo. 125. Nulidad debida por defecto de forma.
>
> Un negocio jurídico que no tenga la forma prescrita por la ley es nulo. La falta de forma exigida para el negocio jurídico también provoca, en caso de duda, su nulidad.

1.2.6 Código Civil de 1928.

Adoptó el principio de consensualismo como regla general y formalismo como excepción, y calificó la falta de forma exigida por la ley como un supuesto en el cual puede ser invalidado el contrato:

> Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:
>
> IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.
>
> Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley.

Dicha regla se ve confirmada por el texto del artículo 1832 del Código Civil de referencia:

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

1.3 Forma como requisito de validez.

Además de la manifestación del consentimiento, para que el contrato sea válido es necesario que el mismo se exteriorice de la manera que lo establece la ley. Para Borja Soriano la manifestación del consentimiento es un elemento extrínseco del

contrato, lo que constituye su forma[22]. En tal sentido, de la lectura del artículo 1795 fracción IV de nuestro Código Civil vigente antes transcrito, se desprende que, en caso de que el consentimiento no sea manifestado en la forma que la ley establece, el contrato podrá ser invalidado, según lo confirma y sanciona con nulidad relativa el artículo 2228 del mismo Código.

1.4 Tipos de forma.

En la doctrina podemos encontrar tres categorías de forma: la primaria, la secundaria y la terciaria. La forma primaria es la más abstracta y elemental de manifestar el consentimiento, es decir, expreso o tácito; la secundaria es una subclasificación de la forma expresa, puede ser verbal, escrita o por medio de signos inequívocos[23]. Nuestro Código Civil dispone al respecto:

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

La terciaria comprende modalidades de la secundaria, especialmente la verbal y la escrita. Ejemplos de ellas son las siguientes:

a) Escrito privado otorgado ante dos testigos;
b) Escrito privado ratificado ante fedatario;
c) Escrito privado otorgado ante dos testigos y ratificado ante fedatario;
d) Escritura, y;
e) Escritura otorgada ante dos testigos.

---

[22] Borja Soriano, *Teoría General de las Obligaciones*, Op. Cit., p. 180.
[23] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit. p. 212-218.

La escritura y la escritura otorgada ante dos testigos, a diferencia del escrito privado en todas sus modalidades, son redactadas por el notario, quien deberá sujetarse a las disposiciones legales y velar por los intereses de los prestatarios.

1.5 Forma, formalidad y solemnidad.

La forma se distingue de la formalidad en que, mientras la primera es la manera de manifestar la voluntad, la segunda es el requisito de forma que la ley establece para la validez del acto jurídico. Al respecto, Bernardo Pérez Fernández del Castillo afirma que, a diferencia de la forma, los formalismos o formalidades son: “el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato”[24].

La solemnidad se distingue de las anteriores en que ésta es el requisito de forma que la ley establece para que haya acto jurídico, es decir, es la forma elevada a elemento de existencia. La siguiente tesis aislada determina los requisitos que deben reunirse para calificar un acto como solemne:

> ACTO SOLEMNE. SUS CARACTERISTICAS. Cuando para realizarse un acto jurídico se necesita cumplir con ciertas formalidades, admitidas como únicas aptas para la declaración de voluntad, y cuando a las formalidades se les exigen determinados requisitos como elementos constitutivos del acto, se está en presencia de un acto solemne, el que sin el cumplimiento de esos requisitos sería inexistente; en resumen, la solemnidad es el conjunto de elementos de carácter externo que rodean la declaración de voluntad en mérito de su autenticidad.
>
> Amparo directo 486/71. Francisco Evangelista Evaris. 21 de noviembre de 1977. Cinco votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Jesús Arzate Hidalgo[25].

---

[24] Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Notarial,* Op. Cit., p.*68.*

[25] Época: Séptima Época. Registro: 245756. Instancia: Sala Auxiliar. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 103-108, Séptima Parte. Materia(s): Civil. Página: 38

Actualmente nuestro Código Civil no reconoce ningún contrato “solemne”, pero si actos jurídicos, como es el caso del testamento, el matrimonio y el reconocimiento de hijo, los cuales en caso de no cubrir con la solemnidad que exige la ley solo serán una apariencia de ser tales.

1.6 Clasificación de los contratos según su forma.

Los contratos se pueden clasificar desde dos puntos de vista[26]: el legal y el doctrinal. Desde el legal existe la clasificación expresa y la implícita. Dentro de los primeros encontramos:

a) Los contratos unilaterales y bilaterales, esto es, atendiendo a la reciprocidad obligacional; y
b) Los contratos onerosos y gratuitos, atendiendo a las ventajas y desventajas económicas de las partes. Los contratos onerosos se clasifican a su vez en conmutativos y aleatorios, distinción que se basa en la certeza de la ganancia al momento de su celebración.

Legal e implícitamente los contratos se clasifican en:

a) Preparatorios y definitivos;
b) Traslativos de dominio;
c) Traslativos de uso;
d) Contratos de guarda del bien;
e) Contratos que tienen por objeto obligaciones de hacer;
f) Contratos de organización;
g) Contratos aleatorios;
h) Contratos de garantía; y
i) Contratos de transacción.

Desde el punto de vista doctrinal, los contratos se clasifican como sigue:

a) Atendiendo a su regulación en el Código Civil, en nominados e innominados;

---

[26] Rico Álvarez, Fausto; Garza Bandala, Patricio, *Teoría General de las Obligaciones*, México, Porrúa, 2009, pp. 162-177.

b) Según el tiempo en que se desarrolla la eficacia del contrato, en de ejecución instantánea, de ejecución sucesiva y de ejecución escalonada;
c) En atención a la necesidad de celebración de un contrato previo, en principales y accesorios;
d) En relación con la posibilidad de estipular el contenido obligacional en contratos de adhesión y de igual a igual;
e) En atención al elemento personal o real tomado en cuenta por las partes al momento de contratar, en *intuitu personae* e *intuito rei*;
f) En atención a la legislación que los regula, en civiles y mercantiles; y
g) En atención a su forma, pueden ser consensuales, formales, reales y solemnes.

1.6.1 Consensuales.

Según Bernardo Pérez los contratos consensuales: "son aquellos que no requieren cumplir con formalidad alguna, es decir, que para ser válidos sólo necesitan de la exteriorización de la voluntad o el acuerdo de las voluntades"[27]. En el mismo sentido, Francisco Lozano Noriega afirma que: "es consensual aquel contrato para cuyo perfeccionamiento no se requiere ninguna forma especial; basta con que exista el consentimiento, el acuerdo de voluntades para que el contrato se perfeccione y produzca todos sus efectos" [28]. Dicha regla se ve confirmada por los artículos 1796 y 1832 del Código Civil:

> Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley.
>
> Artículo 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

---

[27] Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Notarial*, Op. Cit., p. *77.*
[28] Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto curso de Derecho Civil Contratos*, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 2001. p. 28.

Son ejemplos de contratos consensuales la compraventa de bienes muebles, el mutuo, el comodato, el depósito y la fianza.

1.6.2 Formales.

Son aquellos que deben satisfacer requisitos de forma para ser válidos, lo cual se encuentra previsto por la fracción IV el artículo 1795 del Código Civil:

> Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:
>
> IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Para que a un contrato se le pueda dar el calificativo de "formal" debe ser ordenado por una disposición legal, ya sea en escrito privado, o en instrumento público notarial[29] o demás variantes previstas en la ley.

Resulta interesante la opinión de Bernardo Pérez, en lo relativo al hecho de determinar cuando estamos en presencia de un contrato formal: "En sentido estricto, todos los contratos son formales, porque requieren de una forma para exteriorizar la voluntad. La ley establece, para algunos contratos, determinada formalidad, mientras que, para otros, no señala ninguna en especial. Considero más propio hablar de contrato con libertad de formalidades y de contrato con formalidades obligatorias. Así opina Gual Vidal, al expresar que "el acto jurídico no formal, o sustraído de la obligación de una forma absoluta, es pues, una manifestación de la voluntad más o menos libre respecto a la forma de su expresión; pudiéndose designar con las palabras forma libre y forma no libre, por una parte, la carencia de formas, y por otra el formalismo de los actos jurídicos" [30].

Dentro de dicha clasificación podemos encontrar los contratos traslativos de propiedad que tienen por objeto bienes inmuebles, la hipoteca y el mandato.

---

[29] Son especies de instrumento notarial la escritura y el acta, dicha precisión la hago en virtud de que el acta notarial únicamente puede contener la descripción de hechos jurídicos o materiales y no así actos jurídicos, por lo que todas las referencias a instrumento notarial, instrumento público notarial o simplemente instrumento público deberán entenderse que se hacen a escritura.

[30] Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Notarial,* Op. Cit., p.77.

1.6.3 Reales.

Son contratos reales los que se perfeccionan por la entrega del bien materia del mismo[31]. El único contrato real reconocido por nuestro Código Civil es la prenda:

> Artículo 2858.- Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.

De dicha disposición se desprende que no es necesaria la entrega física del bien para el perfeccionamiento del contrato de prenda, sino que basta con la entrega jurídica, es decir, sin ser entregada materialmente la ley considera que ha sido recibida por el acreedor prendario, quedando el deudor facultado para conservar el bien en su poder.

1.6.4 Solemnes.

Son contratos solemnes aquellos cuya existencia está supeditada al cumplimiento de requisitos de forma determinados, de conformidad con el artículo 2228 del Código Civil:

> Artículo 2228. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión, y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

Interpretando *a contrariu sensu* el precepto legal antes transcrito, se desprende que la falta de forma establecida por la ley, cuando se trata de actos solemnes desemboca en inexistencia.[32]

En relación a este punto Ángel Gilberto Adame señala que: "la clasificación de los actos jurídicos solemnes, se presenta en aquellas manifestaciones de voluntad en las que el legislador consideró que el fin del formalismo no sólo es probar plenamente la existencia del acto, sino dadas las particularidades del mismo, dichas formalidades son concomitantes al mismo y, en ausencia de ellas, el acto está

---

[31] Rico, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones,* Op. Cit., p. 220.
[32] Ibídem. p. 221.

viciado de ineficacia, misma que no puede ser convalidada de manera alguna por sus autores […] la solemnidad se manifiesta como el conjunto de requisitos exteriores que debe revestir el acto jurídico desde su nacimiento para poder surtir plenos efectos jurídicos, mismos que no pueden ser suplidos por otros distintos o posteriores a los expresamente señalados para ese acto […] la solemnidad no es un elemento de existencia de acto jurídico, sino que es un formalismo del mismo, que tiene la particularidad que se debe solventar precisamente en el momento de su formación y nunca en acto posterior […]"[33].

1.6.5 Acción *Pro forma*.

La acción *pro forma* es procedente cuando la ley exige determinada forma para la validez de un contrato y éste no cumple con dicho requisito, permitiendo a cualquiera de los contratantes demandar al otro su formalización. Su fundamento lo encontramos en los artículos 1833 y 2232 del Código vigente:

> Artículo 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.
>
> Artículo 2232.- Cuando la falta de forma produzca la nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

Contra la acción *pro forma* es oponible la excepción de nulidad por falta de forma, si bien es cierto que, según Ernesto Gutiérrez y González: "la ley concede el derecho de exigir el otorgamiento de la forma, también da la llamada excepción de nulidad del acto por falta de forma; por ello, cuando se pretende que una de las

---

[33] "El testamento como acto solemne", *Revista Mexicana de Derecho*, Colegio de Notarios del Distrito Federal, octubre de 2000, p. 132.

partes dé cumplimiento al acto sin que se haya cumplido con la forma prescrita, el demandado con la acción de cumplimiento del contrato -no para que cumpla con la forma-, puede oponer la excepción de nulidad del acto.” [34]

1.6.6 Requisitos de procedencia.

Para ejercitar la acción *pro forma* es necesario el cumplimiento de requisitos tanto legales como jurisprudenciales. En el primer grupo encontramos que la voluntad de las partes para celebrar el contrato deberá constar de manera fehaciente y que el acto cuya formalización se pretende demandar no sea revocable de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1833 y 2232. Con relación a dichos requisitos Fausto Rico afirma que:

> “Desde el punto de vista estrictamente semántico fehaciente significa ´que hace fe´, fidedigno” e indubitable significa que ‘no puede dudarse´.
>
> La diferencia entre los significados anotados es trascendente, ya que puede influir en la procedencia de la *actio pro forma*.
>
> De elegir el sentido coloquial y considerar que fehaciente e indubitable son sinónimos cualquier medio probatorio podrá evidenciar que la voluntad de las partes no ‘deja lugar a duda´. Podrán utilizarse desde escritos simples hasta declaraciones de testigos, por citar algunos.
>
> De elegir el sentido semántico y considerar que fehaciente e indubitable no son sinónimos, sólo podrán admitirse medios probatorios que ‘hagan fe´, es decir, otorgados ante un fedatario, y respecto de los cuales ‘no pueda dudarse´.
>
> En nuestra opinión debe optarse por el sentido coloquial de las palabras indicadas, ya que de seguir el semántico el radio de acción y la utilidad de la *actio pro forma* se verían drásticamente reducidos” [35].

---

[34] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Derecho de las Obligaciones*, Op. Cit., p. 288.
[35] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 224.

Por lo refiere la exigencia legal de que el contrato al que se pretende revestir de forma por medio de la acción *pro forma,* no sea revocable*,* tiene razón de ser en virtud que si dicho acto lo fuera podría darse por terminado unilateralmente por el demandado.

En adición a los dos requisitos anteriores, la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito, respectivamente, emitieron las siguientes tesis:

> ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.
>
> Contradicción de tesis 82/96. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.
>
> Tesis de jurisprudencia 14/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño

> Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas[36].

Hubiera sido acertado el hecho de resolver que se debe acreditar que el precio o contraprestación pactada han sido pagados, y no así su exhibición mediante la consignación del pago, por dos razones fundamentales: la primera por cuestión de claridad en la aplicación del criterio, y la segunda, porque si estamos al sentido literal del criterio sólo sería obligatorio exhibir el precio tratándose del contrato de compraventa[37] y no así de los demás regulados en el Código Civil y demás leyes.

> ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

---

[36] Época: Novena Época. Registro: 190897. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Noviembre de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 14/2000. Página: 11.

[37] Debemos tener en cuenta que de los contratos traslativos de dominio, la compraventa es el único en donde existe un precio.

> TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.
>
> Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara[38].

Al igual que la anterior, la tesis transcrita se limita al contrato de compraventa y no en general a cualquier acto traslativo de dominio en donde exista una contraprestación. Asimismo, resulta incongruente al utilizar la fórmula “elemento constitutivo”, ya que la transmisión de propiedad opera por mero efecto del contrato y no por el hecho de asegurar que el precio sea cierto y en dinero.

1.6.7 Consecuencias de su ejercicio.

Puede dar lugar a que se condene al demandado a cumplir con las formalidades necesarias para la validez del contrato mediante el otorgamiento del instrumento respectivo, en caso de negativa lo podrá hacer el juez[39] en ejercicio de lo que doctrinalmente se conoce como ejecución forzada, en términos del artículo 517, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles vigente para la Ciudad de México:

> Artículo 517. Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado a un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.
>
> Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:
>
> …III. Si el hecho consiste en el otorgamiento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

---

[38] Época: Novena Época. Registro: 172112. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Julio de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.26 C. Página: 2446.

[39] Dicha posibilidad no era permitida por el Código Civil de 1884, según la interpretación de Miguel S. Macedo, que los contratos nulos por falta de forma, que en virtud de un procedimiento judicial fueran firmados por el juez sería como dar efectos a un contrato nulo.

En la disposición antes transcrita, el legislador utilizó erróneamente el vocablo "ejecutar" como sinónimo de celebrar, situación que puede resultar confusa, ya que el significado de la palabra ejecutar según el Diccionario de la Real Academia Española es: "reclamar una deuda por vía o procedimiento ejecutivo", y como es evidente, con el ejercicio de la acción *pro forma,* "únicamente se busca revestir al contrato de la forma exigida por la ley y no celebrar uno nuevo". Estimo que el legislador utilizó el término "ejecutar" para justificar su intervención en lo que se denomina "ejecución forzosa", que no es otra cosa que el ejercicio de una facultad impuesta la ley para lograr el cumplimiento de una sentencia. Sin embargo, hubiera sido más acertado precisar a efecto de evitar tal confusión.

1.7 Forma convencional.

La forma convencional −afirma Fausto Rico− es el requisito de forma acordado por las partes para la celebración de un contrato, superior al exigido por la ley[40], por ejemplo: en un contrato donde la ley exige que sea únicamente por escrito, en virtud de pacto entre los contratantes se acuerda que se haga constar en escritura. Es necesario precisar que únicamente hay obligación legal de observar determinada forma cuando así lo exija la ley. Mientras las leyes aplicables en la materia no lo exijan, ninguno de los contratantes está obligado a observar formalidad alguna.

No deberá confundirse la forma convencional con lo que coloquialmente se denomina "forma comercial".[41] En el primer caso se trata de un supuesto en que las partes, con la finalidad de acrecentar la seguridad jurídica, recurren al exceso de forma. En el segundo, los contratantes, en virtud de una errónea interpretación de la norma jurídica -muchas veces ocasionada por la ausencia de conocimiento en la materia o por recibir asesoría de falsos profesionales del derecho-, recurren a mecanismos inusuales de contratación que, según el supuesto, pueden ser inofensivos o fatales tanto para las partes como para terceros.

---

[40] Rico Álvarez, Rico y otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 227.
[41] Ejemplo de ella es la errónea creencia de que para comprar una casa primero se debe proceder a la firma de un contrato privado, y sólo una vez que se ha pagado la totalidad del precio se elevará dicho contrato a escritura.

1.8 Forma en los contratos traslativos de dominio.

Tratándose de actos relativos a bienes inmuebles, el Código vigente y demás ordenamientos jurídicos aplicables abren un sinnúmero de posibilidades para hacerlos constar, por ejemplo el escrito privado ante dos testigos y ratificadas las firmas ante notario, escritura, etc., sin embargo, el hecho de estar previstas en la ley no implica que sean idóneas. Debido a la evolución legislativa, al transmitir o adquirir un bien inmueble, es necesario cumplir con diversas obligaciones impuestas por la ley, y para hacerlo se requiere de la asesoría de profesionales calificados en la materia, situación que es poco frecuente cuando la transmisión o adquisición se hace constar en contrato privado, aun en el supuesto en que la ley ordene dicha forma para esa transmisión

1.8.1 Compraventa.

Para determinar con precisión la forma del contrato de compraventa debemos distinguir si el derecho de propiedad a transmitir recae sobre bienes muebles o bienes inmuebles. En el primer caso se estará a lo dispuesto por el artículo 2316 del Código Civil:

> Artículo 2316.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

Tratándose de bienes inmuebles existen tres posibilidades:

a) Escrito Privado. El contrato de compraventa se podrá otorgar por escrito siempre y cuando el valor avalúo del inmueble materia del mismo no exceda de las 365 veces la unidad de medida y actualización vigente en los casos previstos en el segundo y tercero del artículo 2317 del Código Civil:

> Artículo 2317 […] Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en

documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo […].

b) Escrito privado ante dos testigos ratificadas las firmas ante notario. Dispone el artículo 2317 del Código Civil que se deberá optar por esta posibilidad cuando el valor avalúo del inmueble al momento de la operación no exceda de 365 veces la unidad de medida y actualización, llamada así desde el 27 de enero de 2016, vigente al momento de la operación:

> Artículo 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor a dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Púbico de la Propiedad...

c) Escritura. El contrato de compraventa se deberá hacer constar en escritura cuando el valor avalúo del inmueble objeto del contrato exceda el equivalente a 365 veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de la operación:

> Artículo 2320.- Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

d) Anotación en el certificado de inscripción de propiedad. Dispone el artículo 2321 del Código Civil que se deberá hacer dicha anotación en el siguiente caso:

> Artículo 2321.- Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.
>
> La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

Sumado a lo anterior, la información contenida en el siguiente cuadro deberá tomarse en cuenta para el caso en que sea ejercitada la acción *pro forma* respecto de un contrato de compraventa y demás contratos en donde se apliquen supletoriamente las disposiciones relativas a la misma.

1.8.1.1 Cronología de la forma.

En materia de compraventa, tanto en el Código Civil de 1870 en sus artículos 3056 y 3057, como en el de 1884 en sus artículos 2920 y 2921, respectivamente, establecieron como regla general el consensualismo, sin embargo, tratándose de bienes inmuebles debían observase las siguientes reglas:

- Si el valor del bien inmueble era inferior a quinientos pesos se podía hacerse constar en instrumento privado ante dos testigos, debiéndose formar.
- Si el valor del bien inmueble excedía de los quinientos pesos debía hacerse constar en escritura.

En el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928 evolucionó como sigue:

CODIGO DE 1928. Publicado: 26 de agosto de 1928. En vigor desde el 1º de octubre de 1932 hasta 1º de enero de 1967.	Artículo 2317.- La venta de un inmueble hasta de CINCO MIL PESOS, podrá hacerse en INSTRUMENTO PRIVADO que firmará el vendedor y el comprador. Artículo 2320.- Si el valor del inmueble excede de CINCO MIL PESOS su venta se hará en ESCRITURA PUBLICA. Artículo 2321.- Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor NO EXCEDA de CINCO MIL PESOS, cuando la venta sea al CONTADO puede hacerse transmitiendo el dominio por ENDOSO puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene la obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

	El ENDOSO será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador.
Reformas al Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal de 30 de diciembre de 1966[42]. En vigor desde el 2 de enero de 1967 hasta 13 de julio de 1976.	Artículo 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor CONVENCIONAL no sea mayor a QUINIENTOS PESOS, la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante NOTARIO, JUEZ DE PAZ O REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR O PARA PERSONAS de escasos recursos económicos hasta por un valor de

[42] Es de advertir que esta reforma resulta reiterativa, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 1946 se dio a conocer la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios: en su artículo 54 estableció que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional fuera mayor a quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de quinientos pesos o que garantizaran un crédito por mayor cantidad que la mencionada, para su validez debían constar en escritura; y, en su artículo décimo cuarto transitorio estableció que se modificaban, entre otros, los artículos 2317 y 2320 del Código Civil.

	OCHENTA MIL PESOS, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos y de ratificación de firmas. Artículo 2320.- Si el valor del inmueble excede de QUINIENTOS PESOS, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317 (segundo párrafo).
Reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 29 de junio de 1976. En vigor desde el 14 de julio de 1976 hasta 7 de enero de 1988.	Artículo 730.- El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de la familia, conforme al artículo 723, será la cantidad que resulte de multiplicar 3650 el IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE[43] EN EL DISTRITO FEDERAL, en la época en que se constituye el patrimonio. Artículo 2317. (segundo párrafo) Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.
Ley de Notariado para el Distrito Federal. **Publicada el 8 de enero de 1980.**	Artículo 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario, sea mayor de TREINTA MIL PESOS y la

[43] Deberá considerarse el valor asignado al salario mínimo para el Distrito Federal en el Área “A” vigente al momento de la celebración del contrato.

En vigor desde el 8 de marzo de 1980 hasta 27 de mayo de 2000	constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en ESCRITURA ANTE NOTARIO, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal.
Reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 7 de enero de 1988. En vigor del 8 de enero de 1988 hasta 31 de diciembre de 2015 (ver artículo 9 de la Ley de Ingresos para el Distrito Federal, vigente en el ejercicio fiscal 2015), a excepción del segundo, tercero y cuarto párrafos del artículo 2317 en vigor del 8 de enero de 1988 hasta el 1º de junio de 2000.	Artículo 2317.-Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de evalúo no exceda al equivalente a TRESCIENTAS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad. …En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las

	mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior. Los contratos a los que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo. Artículo 2320.- Si el valor del avalúo del inmueble EXCEDE DE TRESCIENTAS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL en el momento de la operación, su venta se hará en ESCRITURA PÚBLICA, salvo lo dispuesto por el artículo 2317. Artículo 2321.-Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor NO EXCEDA DE TRESCIENTAS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de

	propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.
Reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 25 de mayo de 2000. **En vigor desde el 1º de junio de 2000 a la fecha.**	Artículo 2317…Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas. En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

	Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial[44] a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Complementando esta información y tomando en cuenta que desde el 14 de julio de 1976 se empezó a usar el salario mínimo como monto de referencia para determinar la forma que debía observarse para el contrato de compraventa. Es preciso aclarar que actualmente el salario mínimo ya no tiene utilidad práctica, ya que el 28 de noviembre de 2013 se publicó la Ley de la Unidad de Cuenta para el Distrito Federal, que entró en vigor el 1º de enero de 2014. Como ley de orden público e interés general, su objeto era establecer la unidad de cuenta de la Ciudad de México como medida de valor, en sustitución del salario mínimo, para determinar las sanciones y multas administrativas, conceptos de pago y montos de referencia, previstos en las normas locales vigentes en el Distrito Federal, cuyo valor debería ser determinado en la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el ejercicio fiscal correspondiente. Asimismo, estableció, en el artículo cuarto transitorio, que las referencias que se hicieran del salario mínimo en las normas locales vigentes, incluso en aquellas pendientes de publicar o de entrar en vigor, se entenderían hechas a la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, a partir de la entrada en vigor de dicho decreto.

[44] Es de advertir que a la fecha de entrada en vigor de dicha disposición el protocolo abierto especial ya se había dejado de utilizar.

El 27 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se declararon reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución en materia de desindexación del salario mínimo, las cuales entraron en vigor a partir del día siguiente de su publicación. Entre sus diversas innovaciones trajo como consecuencia el nacimiento de la "Unidad de Medida y Actualización". De dicho decreto son concernientes las siguientes disposiciones:

> Artículo 26… B… El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores…
>
> …Transitorios…
>
> …Tercero.- A la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, todas las menciones al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, estatales, del Distrito Federal, así como en cualquier disposición jurídica que emane de todas las anteriores, se entenderán referidas a la Unidad de Medida y Actualización.
>
> …Noveno.- Se abrogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto, excepto las disposiciones legales relativas a la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión o UDI…

De igual forma se estableció que el valor de la unidad de medida y actualización sería el que tuviera el salario mínimo a esa fecha, lo que se vio confirmado al día siguiente.

El 29 de diciembre de 2016 se publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, tanto las reformas al Código Fiscal como la Ley de Ingresos, mismos que en sus artículos vigésimo quinto y quinto transitorios, respectivamente, establecieron que, al momento de publicación del valor de la unidad de medida y

actualización vigente en ese ejercicio fiscal, quedaría abrogada la Ley de la Unidad de cuenta para el Distrito Federal.

Por último, el 30 de diciembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley de la Unidad de Medida y Actualización, la cual entró en vigor a partir del día siguiente. En su artículo 2º fracción III se definió la UMA como la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. Estableció que dicho monto de referencia sería publicado a más tardar el día 10 de enero y estaría vigente a partir del 1º de febrero del año siguiente.

1.8.2 Permuta.

Por disposición del artículo 2331 del Código Civil al contrato de permuta deberán aplicarse las mismas reglas que le son aplicables al contrato de compraventa:

> Artículo 2331. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores.

1.8.3 Donación.

Este contrato constituye una excepción al principio de consensualismo debido a que su validez requiere del cumplimiento de ciertas formalidades. Para determinar su forma es necesario distinguir si se trata de bienes muebles o inmuebles. En el primer caso puede ser verbal o escrita:

a) Será verbal cuando el valor de los bienes donados no exceda de la cantidad de doscientos pesos;
b) Se hará constar en escrito privado cuando el valor de los bienes muebles sea superior a doscientos pesos, pero inferior a cinco mil; y
c) Si el valor de los bienes excede de cinco mil pesos, deberá hacerse constar en escritura pública.

Lo anterior de conformidad con los artículos 2342, 2343 y 2344 del Código Civil:

> Artículo 2342.- No puede hacerse donación verbal más que de bienes muebles.
>
> Artículo 2343.- La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.
>
> Artículo 2344.- Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.
>
> Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a escritura pública.

Tratándose de bienes inmuebles se hará de la misma forma que exige la ley para su venta, según lo dispone el artículo 2345 del Código Civil:

> Artículo 2345.- La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.

Para el caso en que sea necesaria la observancia de determinada forma y el contrato carezca de ella, estará afectado de nulidad relativa. Dicha omisión se podrá subsanar por medio de la *actio pro forma*, pero si el contrato estuviere en posibilidad de ser revocado sólo el donante podrá ejercitarla

1.8.4 Casos análogos.

Existen en la legislación civil contratos que tienen relación con el presente estudio según la naturaleza de su objeto. Ejemplo de ellos son los siguientes:

a) Contrato de sociedad civil. El Código Civil, en su artículo 2690, determina el escrito privado como regla general para la celebración de dicho contrato. Pero sólo en el supuesto de que alguno de los socios transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse en escritura pública, se debe hacer constar en la misma:

> Artículo 2690.- El contrato de sociedad debe constar por escrito; pero se hará constar en escritura pública, cuando algún socio transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse en escritura pública.

b) Contrato de renta vitalicia. El artículo 2776 del Código exige que debe hacerse constar por escrito y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deban enajenarse con esa solemnidad:[45]

> Artículo 2776.- El contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito, y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deban enajenarse con esa solemnidad.

En adición a lo expuesto, el artículo 103 último párrafo de la Ley del Notariado para La Ciudad de México, establece lo siguiente:

> Artículo 103… Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada mencionada en los Artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

Se considera innecesaria dicha disposición por tres razones:

a) La primera porque es inútil remitir al Código Civil cuando el mismo ya exige esa formalidad;
b) La segunda, porque se encuentra prevista −dentro de la Ley del Notariado para la Ciudad de México− en la sección correspondiente a las actuaciones y documentos notariales cuando se trata de una regla que es aplicable a

[45] Es de advertir que el legislador en forma errónea al redactar el precepto de referencia utilizó el vocablo solemnidad, por lo que, atendiendo a las reglas de la razón, a lo dispuesto por el artículo 1795 fracción IV del Código Civil y la concepción de forma en la doctrina, deberá entender que al referirse a solemnidad lo hizo forma.

> contratos que están regulados en el Código Civil y que este es una norma que, entre otras, tiene como finalidad establecer el derecho de fondo ¿qué hacer? Y no ¿cómo hacerlo? Función que correspondería a la Ley del Notariado, ya que esta es una norma de carácter adjetivo; por último, porque hubiera sido más que suficiente decir “deberán constar en escritura” y no “en escritura ante notario”, ya que, en la actualidad, en la Ciudad de México el único fedatario que puede redactar una escritura en donde se haga constar la transmisión de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales es el notario.

Con esta información se concluye que nuestro Código Civil es consensualista por regla general y formalista por excepción, y tratándose de transmisión de propiedad de bienes inmuebles se invierten los papeles volviendo regla general a la escritura. Se considera acertado que el legislador haya previsto para el caso de transmisión de propiedad de bienes inmuebles la obligación de hacerla constar en escritura y aún establecer los casos de excepción previstos en el Código, sin embargo, actualmente es una práctica que se debe abandonar, no son las mismas exigencias legales que hace ochenta y siete años y el derecho cambia a la par de la sociedad. Como veremos más adelante el redactar un contrato de esta naturaleza se ha vuelto un arte que requiere amplia preparación de su redactor.

2 Teoría general de las ineficacias.

Ningún poeta ha interpretado la naturaleza tan libremente como los abogados interpretan la verdad.
Anónimo

Lo natural es que al celebrarse el contrato sea perfecto y produzca los efectos jurídicos esperados, sin embargo, puede darse el caso de que carezca de ellos desde su nacimiento, ya sea por la falta de algún elemento de existencia, o de alguno o algunos de sus requisitos de validez. Esta situación puede no tener mayor trascendencia e incluso, si la ley lo permite, puede subsanarse. Pero si no es posible puede afectar gravemente tanto a las partes como a terceros. Este supuesto suele presentarse cuando, por una errónea interpretación del derecho, el consentimiento no se manifestó en la forma establecida por la ley, además del incumplimiento de varios de los requisitos legales o la concurrencia de alguna ineficacia de imposible superación.

2.1 Generalidades.

Según el Diccionario de la Real Academia Española es eficaz todo aquello que tiene eficacia, es decir, que produce el efecto propio o deseado. El vocablo ineficacia refiere a lo que es negativo: que no ha producido lo que se esperaba, debía o podría producir, esto es, existe una carencia de efectos o de resultados, según sea el caso.

La ineficacia, afirma Fausto Rico: es “la falta de producción de consecuencias jurídicas; y desde el punto de vista esencial es todo elemento o acontecimiento que impide que un acto jurídico produzca o continúe produciendo sus consecuencias de derecho”.[46]

La palabra ineficacia −expresa José Antonio Márquez González− “tiene, así, una gran fuerza expresiva, y esta designación engloba entonces a todas las especies que tipifican y previenen alguna forma de irregularidad contractual en este sentido”.

[46] Citado por Fausto Rico en *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 1265.

Frente a esa designación global hemos elegido en forma paralela la expresión "ineficacia en sentido estricto o propio" (*ineficacia stricto sensu*) para referir la forma de frustración de los efectos del contrato que no mantienen sus orígenes en ninguna causa estructural del acto y que, al mismo tiempo, no proviene tampoco de ninguna de las causas que suscitan su rescisión, revocación o resolución, apareciendo no obstante suspendido o latente el despliegue de sus efectos en orden a la omisión de ciertos requisitos de eficacia" [47].

Díez-Picazo citado por Fausto Rico ofrece la siguiente clasificación de las ineficacias:

a) En atención a su alcance pueden ser totales o parciales;
b) En función al número de personas que pueden llegar a afectar pueden ser absolutas o relativas;
c) En consideración al mecanismo de su actuación pueden ser automáticas o provocadas;
d) En razón de si es corregible o no la anomalidad en sanables e insanables[48]; y;
e) En atención que puedan o no manifestarse se clasifican en latentes o presentes.[49]

Atendiendo a la causa de las ineficacias éstas pueden ser funcionales y estructurales. Las primeras son aquellas cuya causa es un acontecimiento o circunstancia posterior a la celebración del acto jurídico y que son ajenas a la estructura del mismo, por ejemplo: mutuo disenso, la terminación unilateral, la novación, el ejercicio de los derechos que la ley concede contra la imprevisión, la rescisión, el cumplimiento de la condición resolutoria, el cumplimiento del término extintivo, la imposibilidad superveniente, la confusión de derechos, la muerte, la ausencia, presunción de muerte y la incapacidad de alguna de las partes.

---

[47] Márquez González, José Antonio, *Teoría General de las Nulidades*, México, Porrúa, 2008, p. 337.
[48] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 1266.
[49] *Teoría General de las Nulidades. Op.cit. p. 142.*

Las ineficacias estructurales son aquellas que se verifican a causa de un vicio concomitante a la celebración del acto jurídico y que suponen la falta de alguno de los elementos existencia o de validez. Dentro de este grupo encontramos la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

2.2 Antecedentes.

2.2.1 Derecho romano.

En el derecho romano se presentó una gran amplitud de casos relativos a las ineficacias estructurales, distinguiendo entre la nulidad y la anulabilidad. La nulidad –nulidad absoluta con las características que presenta actualmente en la legislación vigente– correspondía a todos aquellos casos desconocidos para el *ius civile*. Tenía lugar cuando faltaba el consentimiento, el objeto o la solemnidad.

En algunos casos era necesario que el consentimiento fuera manifestado solemnemente, de tal forma que si no se cumplía con ello no podía afirmarse la existencia del acto jurídico.

La anulabilidad -nulidad relativa según el Código vigente- correspondía a todos aquellos casos en los que el *ius honorarium*[50] -por vía de acción o excepción- impedía o destruía retroactivamente los efectos jurídicos producidos por el acto jurídico. En dichos supuestos el negocio no era nulo, sino válido para el *ius civile*[51], y podía ser anulado por decisión del pretor solo en los casos de actos celebrados por mayores de veinticinco años o que estuvieran viciados por error o dolo.

2.2.2 Edad Media.

Se hablaba de nulidades *ipso iure*, para los casos del *ius civile*, y de aquellas que operaban por vía de excepción, para los del *ius honorarum*.

---

[50] Derecho pretorio fundado en la república de Roma.
[51] Reglas que regularon las relaciones entre los ciudadanos romanos.

En la etapa precodificadora había dos tipos de sanciones en caso de presentarse alguna ineficacia: una de carácter legal, que preveía la destrucción del acto desde su inicio, es decir, con efectos retroactivos, por las causas establecidas y generalmente de interés público; y otro de carácter judicial, que protegía un interés más reducido que debía alegarse por el perjudicado y que podía convalidarse en tanto el acto se reprodujera omitiendo el vicio o dejara de entablarse la acción.

El fundamento mantuvo una evolución continua. En un inicio existía oposición entre el formalismo romano y la acción fundada en la equidad; posteriormente se fue desarrollando el concepto de interés público en oposición a interés particular.

2.2.3 Código de Napoleón.

Conservó la diferencia trazada entre las ineficacias que por transgredir de manera grave el orden público proceden *ipso iure*,[52] y aquellas que por afectar un interés particular requieren ser declaradas judicialmente.[53]

Es en este ordenamiento es donde por primera vez se le da una connotación jurídica a la inexistencia, a raíz del artículo 146 del Code, relativo al matrimonio:

> Artículo 146.- Es necesario distinguir los casos donde no hay matrimonio y los casos donde habiéndolo, puede ser anulado. No hay matrimonio por falta de consentimiento, si se ha escrito que la mujer ha dicho sí, cuando ella ha dicho que no; si la mujer habiendo dicho que sí, pretende luego haber sido forzada, hay matrimonio, pero puede ser anulado.

Los matrimonios -o con apariencia de ser tales- que se encontraran en dicho supuesto no podían ser declarados nulos, pues no había fundamento. Se atribuye a Karl Salomo Zachariae von Lingenthal la solución de este problema: corresponde

---

[52] Dentro de dicho rubro entra la siguiente disposición del Code:
Artículo 1131.- La obligación sin causa o fundada sobre una falsa causa o sobre una causa ilícita, no puede tener efecto alguno.

[53] Estaban contenidas en la sección VII “De la acción de nulidad o rescisoria de los contratos”, capítulo V “De la extinción de las obligaciones”, título III “De los contratos o de las obligaciones convencionales en general”. Como ejemplos tenemos que conforme al Código de Napoleón los mayores de edad solo podían ejercer la acción derivada de la lesión en los casos expresamente contemplados por dicho código.

a Zachariae −explica Lutzesco− el mérito de haber desprendido de la razón de los principios directores y la fórmula salvadora. Las premisas y sus razonamientos dieron prueba de una sencillez tan atrayente que su conclusión no tardó en ser acogida y considerada entre los más notables éxitos de la ciencia jurídica. En relación con el sexo de los futuros esposos -dice-, la ley no tenía necesidad de referirse a él, no había razón para establecer una condición más, puesto que dicha condición es obvia, es de la naturaleza misma de las cosas; el legislador sin lugar a duda, la supuso tácitamente. Y el penetrante espíritu de Zachariae concluye en la inexistencia de tal matrimonio. El matrimonio no es nulo, porque esta sanción no se encuentra prevista en la ley en ninguna parte, pero debe considerarse como inexistente, y la inexistencia puede fundarse en la presunción tácita del legislador"[54].

El desarrollo del concepto de inexistencia dio origen a las siguientes teorías:

a) Teoría clásica francesa.- Parte de una clasificación tripartita distinguiendo entre inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa:
   - Inexistencia.- Tiene lugar cuando falta uno de los elementos esenciales del acto (voluntad u objeto). Se caracteriza por: a) no produce efectos; b) no requiere intervención judicial; c) toda persona puede prevalerse de ella; y d) no es convalidable ni por confirmación, ni por prescripción.
   - Nulidad absoluta.- Se presenta en actos ejecutados contra leyes imperativas o prohibitivas, es decir, cuando se lesionan intereses de orden público. Tiene las mismas características que la inexistencia, las cuales difieren en su causa.
   - Nulidad relativa.- Es una medida de protección a favor de determinadas personas, se caracteriza: a) permite la producción de efectos; b) requiere declaración judicial; c) sólo puede ser invocada por el interesado; y d) puede valer por confirmación o prescripción;
b) Teoría de Bonnecase.- Parte de una clasificación bipartita, distinguiendo entre inexistencia y nulidad;

---

[54] Véase Rico, *Tratado teórico práctico de las obligaciones*, Op. Cit., p. 1290.

- Inexistencia.- Atiende los elementos orgánicos del acto: son de orden psicológico (voluntad) y de orden material (objeto y solemnidad). Si falta alguno, el acto será inexistente y aclara que como acto jurídico no producirá efectos, pero que éstos pueden producirse derivados de un hecho jurídico;
- Nulidad.- El acto es existente por contar con los elementos orgánicos, pero existe irregularidad en alguno. Considera que no deben considerarse conceptos opuestos la nulidad absoluta y la relativa, pues existen campos mixtos entre una y otra, de modo que su determinación no depende exclusivamente de la ley, sino del juez.

2.2.4 Código Civil de 1884.

Estableció una regla general de validez:

> Artículo 1279.- Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:
>
> I. Capacidad de los contrayentes;
> II. Mutuo consentimiento;
> III. Que el objeto materia del contrato sea lícito;
> IV. Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley.

Posteriormente trató las reglas propias de la nulidad de manera muy similar a su antecesor. Reglamentó la duración de la acción y de excepción de nulidad, quiénes podían invocarla y las consecuencias de su declaración y confirmación.

2.2.5 Código Civil Alemán (Burgerliches Gesetzbuch).

No aportó reglas generales en la materia, es casuístico en los supuestos de la nulidad:[55]

---

[55] Adicionalmente el Código Civil Italiano siguiendo al Código Civil Alemán clasificó las ineficacias en nulidad (nulidad absoluta) y anulabilidad (nulidad relativa).

2.2.6 Código Civil Italiano.

Contempla el consensualismo como regla general. Trata la forma como un requisito del contrato cuando la ley sanciona y ante su falta la ley sanciona al acto con nulidad.

2.2.7 Código Civil de 1928.

Admitió la teoría tripartita y sus características, sin embargo, se contradijo en su exposición de motivos, en relación a la nulidad absoluta y la relativa: "…Tratándose de la nulidad de las obligaciones, se estableció una doctrina más clara y fundada. Como principio básico, se sostiene que sólo la ley puede establecer nulidades, y éstas se dividen en absolutas y relativas, resultando las primeras de los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público. A la segunda categoría pertenecen todas las demás. Las nulidades absolutas pueden ser declaradas de oficio por el juez, debe alegarlas el Ministerio Público, y no son susceptibles de ser confirmadas por la voluntad de las partes o invalidadas por prescripción. Las nulidades relativas sólo pueden alegarlas las personas a cuyo favor han sido establecidas y pueden desaparecer por confirmación.

Las relaciones jurídicas, absolutamente nulas, no producen efectos ni antes ni después de la declaración de nulidad; en tanto que las afectadas de nulidad relativa producen efectos jurídicos mientras que judicialmente no se declara su nulidad…".

Posteriormente, ante dicha omisión la comisión revisora introdujo el concepto de inexistencia, conforme a lo siguiente:

> "El Título Sexto, último de la parte general de las obligaciones, se ocupa de la inexistencia, de la nulidad y de la rescisión. En el Título se introdujeron modificaciones de importancia, estableciéndose distinciones claras y precisas entre la inexistencia y la nulidad y entre la nulidad absoluta y la relativa. Las reformas hechas se inspiraron en las teorías de los más modernos tratadistas de esta materia y tuvieron por objeto quitar a esta parte del Código la rigidez de la doctrina clásica que le impedía adaptarse a las complejidades de los actos económicos de la vida presente".

Actualmente, las ineficacias tienen su sustento legal en el Libro cuarto “De las obligaciones, Primera parte “De las obligaciones en general, Título sexto “De la Inexistencia y de la nulidad”, en los artículos del 2224 al 2242 del Código Civil.

2.3 Inexistencia.

2.3.1 Concepto.

Según el Diccionario de la Real Academia Española es inexistente lo que no es real o verdadero.

Jurídicamente, estamos en presencia de la inexistencia cuando falta alguno de los requisitos necesarios del acto exigidos por el Código Civil: “voluntad o consentimiento, objeto que pueda ser materia del contrato y solemnidad, esta última solo en los casos en los que la ley lo exige”. Fausto Rico la define como “la sanción que la ley impone a una apariencia de acto jurídico que carece de un elemento esencial para ser tal” [56]. Encuentra su sustento legal en los artículos 1974 y 2224 del Código vigente:

> Artículo 1794.- Para le existencia del contrato se requiere:
>
> I. Consentimiento;
> II. Objeto que pueda ser materia del contrato.
>
> Artículo 2224.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

El precepto antes transcrito no da una definición, sólo establece que el acto jurídico será inexistente por falta de consentimiento y objeto. La inexistencia tiene como objeto central la ausencia total de efectos legales, es decir la nada jurídica. Siguiendo a José Antonio Márquez González,[57] lo anterior no quiere decir que no

---

[56] Rico, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 1299.
[57] *Teoría General de la Nulidades. Op. Cit.* p. 221.

produzca en absoluto ningún tipo de efectos, porque bien puede configurarse un hecho jurídico que entonces, como tal, produzca ciertas consecuencias relevantes.

En el mismo sentido la siguiente tesis:

> ACTO JURÍDICO INEXISTENTE. LA REGLA RELACIONADA CON LA FALTA DE ALGUNO DE SUS ELEMENTOS NO ES DE APLICACIÓN ABSOLUTA. La interpretación del artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal lleva a sostener que el acto jurídico requiere, para su existencia, de dos elementos fundamentales: el primero es el consentimiento, y el segundo, el objeto. En ese contexto, se establece como regla que el acto jurídico inexistente, por falta de alguno de los apuntados elementos, no produce efecto legal alguno, sin embargo, esa regla no es absoluta, puesto que para su aplicación es necesario atender a los efectos reales que produce la celebración del acto jurídico carente de alguno de los elementos fundamentales y así determinar si esas consecuencias, ineludiblemente deben ser desconocidas por el derecho. En efecto, no pueden soslayarse las consecuencias que en el mundo fáctico acarrea la celebración de un contrato de arrendamiento en el que un tercero se hizo pasar como arrendador, siendo que éste ya había fallecido, y en el que la arrendataria no exigió que quien lo suscribió acreditara que efectivamente tenía ese carácter, pues ante esa omisión se entiende que la arrendataria dio por demostrado el carácter con el que se ostentó dicha persona, con la finalidad de alcanzar los beneficios derivados del acto celebrado, como son la posesión y disfrute del bien arrendado. Por los razonamientos expuestos, no necesariamente es dable calificar a ese acto jurídico como inexistente, sino como afectado de nulidad relativa, esto es, susceptible de ser confirmado o convalidado por el titular del derecho, toda vez que considerar lo contrario sería como desconocer los efectos que produjo en la vida real que son la posesión y disfrute del inmueble motivo del contrato por parte de la arrendataria, ignorando que ésta se colocó en esa situación por su propia voluntad y riesgo. En conclusión, acorde con lo previsto por el artículo 1802 del código sustantivo invocado, en el que la

> intención del legislador, sin lugar a duda va encaminada a que un acto jurídico que conforme a la regla contenida en el referido numeral 2224 sería inexistente, permite que pueda ser convalidado o ratificado, clasificándose, por tanto, como un acto que sólo está afectado de nulidad relativa, pero no de inexistente.
>
> SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
>
> Amparo directo 3596/2003. Ricardo Martínez Salazar, su sucesión. 3 de julio de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parra Rodríguez. Secretario: Jorge Santiago Chong Gutiérrez[58].

La tesis antes transcrita merece dos críticas. La primera es: “es inadmisible utilizar la expresión acto jurídico inexistente”, porque al actualizarse la existencia no hay acto, lo correcto es -como lo asevera Fausto Rico- una apariencia de ser tal. La segunda es que cuando se está en presencia de la inexistencia no podemos hablar de que produzca los efectos del acto que se pretendía configurar, pero si los derivados de no producir los efectos deseados.

2.3.2 Causas.

Tiene lugar cuando falta alguno de los elementos esenciales del acto jurídico, ya sea voluntad o consentimiento, objeto y solemnidad en los casos en los que la ley la exige.

2.3.2.1 Ausencia de voluntad o consentimiento.

La voluntad y el consentimiento se traducen como el deseo o intención de otorgar o celebrar el acto jurídico. Hay ausencia de voluntad o consentimiento en los siguientes casos:

a) Falta absoluta de manifestación de voluntad o formación del consentimiento.

---

[58] Época: Novena Época. Registro: 182902. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Noviembre de 2003. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C.287 C. Página: 925.

b) Carencia de aptitud para formar una voluntad jurídica.
c) Formación indebida del consentimiento.
d) Presencia de error obstáculo sobre la naturaleza del contrato o sobre la naturaleza del objeto.
e) Cuando la voluntad o el consentimiento son arrancados mediante el uso de violencia.
f) Cuando la voluntad o el consentimiento son manifestados por quien carece de facultades para obrar a nombre o cuenta de otro.
g) Simulación absoluta.

2.3.2.2 Falta de Objeto.

El objeto del contrato puede ser directo e indirecto. El objeto directo implica la necesidad de producción de consecuencias jurídicas; mientras que el indirecto constituye el bien que el obligado debe dar, el hecho que debe prestar o la abstención que debe observarse.

Se presenta la falta de objeto directo:

a) Ante la imposibilidad del objeto por causas propias. Se da por falta de capacidad de goce o falta de legitimación de alguno de los otorgantes.
b) Ante la imposibilidad del objeto directo por imposibilidad del objeto indirecto. La imposibilidad jurídica del objeto-hecho ocasiona la imposibilidad jurídica del objeto directo del contrato.

Se presenta la falta de objeto indirecto cuando:

a) Falta de objeto-bien. Tiene lugar en el supuesto en el que el objeto del contrato no cumpla con los requisitos previstos por el artículo 1825 del Código Civil, el cual es del tenor literal siguiente:

   Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe: 1º. Existir e la naturaleza. 2º. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º. Estar en el comercio.

b) Falta de objeto-hecho o de objeto- abstención. De la lectura de los artículos 1827 fracción I y 1828 del Código Civil se desprende que tendrá lugar cuando el hecho positivo o negativo del contrato sea imposible, es decir, que no pueda existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que deba regirlo necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización:

> Artículo 1827.- El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:
> I.- Posible...
> Artículo 1828.- Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización…

2.3.2.3 Falta de solemnidad.

La solemnidad es definida como el requisito de forma que la ley establece para que haya acto jurídico[59]. Por su parte, Jorge Alfredo Domínguez Martínez afirma que: "[…] la solemnidad es un tercer elemento esencial del acto jurídico, el cual, si bien es eventual pues tiene presencia únicamente en los casos en que así se desprenda del tratamiento legal correspondiente, en función de este tratamiento es toda una realidad […]"[60].

La calificación de la solemnidad como elemento de existencia en los casos en que la ley la exige tiene su fundamento en el artículo 2228 del Código Civil:

> Artículo 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

---

[59] Rico, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 218.
[60] Domínguez Martínez, Jorge Alfredo; *Derecho Civil: Obligaciones*, México, Porrúa, 2018. p. 193.

De la interpretación a *contrariu sensu* del artículo antes transcrito, se desprende que la falta de forma establecida por la ley cuando se trata de actos solemnes produce una consecuencia jurídica distinta de la nulidad relativa. Siguiendo las ideas desarrolladas por Rafael Rojina Villegas se habla de la solemnidad cuando, estatuida por la ley, ya no produce la nulidad relativa ni tampoco la absoluta, sino que origina la inexistencia.

2.4 Nulidad absoluta.

2.4.1 Concepto.

La palabra nulidad proviene del adjetivo latino *nullus* que significa ninguno. Según el Diccionario de la Real Academia española es un “vicio que disminuye o anula la estimación o validez de algo”.

También es definida como “la sanción que la ley impone a un acto jurídico celebrado en contra de una norma de orden público o de las buenas costumbres y que no desaparece por confirmación, ni por prescripción y puede ser invocada por todo interesado” [61]. La nulidad absoluta se origina con el nacimiento del acto; cuando el acto va en contra de lo que manda o de lo que prohíbe una ley imperativa o prohibitiva, esto es, un a ley de orden público[62]. Cabe mencionar que deberán entenderse comprendidos el acto jurídico stricto sensu y el negocio jurídico.

2.4.2 Causas de la nulidad absoluta.

Son causas de la nulidad absoluta la ilicitud en el objeto, fin o condición del acto. Se encuentran prevista en los artículos 8 y 2225 del Código Civil:

---

[61] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 1317.
[62] Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, Op. Cit., p. 132.

> Artículo 8º.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.
>
> Artículo 2225. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce la nulidad, ya sea absoluta, ya sea relativa, según lo disponga la ley.

Mientras el artículo 8 no específica de qué tipo de nulidad estarán afectados los actos que sean ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, el artículo 2225 se refiere a nulidad absoluta y nulidad relativa sin especificar en qué supuestos operarán una u otra. La nulidad absoluta -afirma Ernesto Gutiérrez y González[63]- reposa en el supuesto de la violación de una regla de orden público[64].

2.4.3 Características de la nulidad absoluta.

La nulidad para tener el calificativo de absoluta deberá forzosamente reunir tres características: no debe desaparecer por confirmación, por prescripción y puede ser invocada por cualquier interesado. Dichas características fueron incorporadas al Código Civil en su artículo 2226:

> Artículo 2226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

Al establecerse en el precepto antes transcrito que “De ella puede prevalerse todo interesado” implica que cualquier persona pueda servirse de ella, y no así que cualquier persona pueda demandarla, es decir, aquella persona que acredite tener interés jurídico en que se pronuncie la nulidad absoluta del acto y no sólo los contratantes podrán hacerlo, regla que se ve confirmada por la siguiente tesis:

---

[63] Rico Álvarez Fausto y otros, *Derecho de las Obligaciones*, Op. Cit., p. 149.
[64] Son normas taxativas o de orden público aquellas en donde no interviene la voluntad del particular, las cuales se entienden leyes imperativas o prohibitivas.

NULIDAD ABSOLUTA. PUEDE EJERCER LA ACCIÓN RELATIVA TODO AQUEL QUE CUENTE CON INTERÉS JURÍDICO Y DE ELLA SE PUEDE PREVALER TODO INTERESADO UNA VEZ DECRETADA POR AUTORIDAD JUDICIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 2226 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Si bien el citado precepto establece que todo interesado se puede prevaler de la nulidad absoluta y que ésta se actualiza como la sanción máxima que el legislador impone a los actos jurídicos imperfectos, debe interpretarse que dicha facultad le corresponde a aquel que tenga interés jurídico para demandar la nulidad absoluta de un acto y no sólo por las partes intervinientes en él. Ello en atención a que la nulidad absoluta se actualiza cuando la trascendencia del vicio que la provoca es de tal entidad que afecta el interés general, por ser contrario a una ley prohibitiva o de orden público. En consecuencia, si la nulidad absoluta puede ser solicitada ante autoridad judicial únicamente por persona que cuente con interés jurídico, luego entonces, cualquier interesado se puede prevaler de ella hasta la declaratoria judicial en términos del artículo en comento, pues prevaler significa "valerse o servirse de una cosa". Así, al sustituir el vocablo de referencia por su significado, debe entenderse que el precepto legal en cita dispone que de los efectos de la nulidad absoluta puede valerse o servirse todo interesado, una vez decretada por autoridad judicial.

Contradicción de tesis 379/2010. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado y el Séptimo Tribunal Colegiado, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 16 de marzo de 2011. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rocío Balderas Fernández.

Tesis de jurisprudencia 57/2011. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha once de mayo de dos mil once[65].

---

[65] Época: Novena Época. Registro: 161036. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Septiembre de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 57/2011. Página: 828.

Resulta acertado lo dispuesto por la tesis antes transcrita, toda vez que, en el supuesto se no estar aclarado sería tanto como afirmar que cualquier persona con el hecho de quererlo pudiera beneficiarse en todo momento de la nulidad absoluta sin estar acreditada y consecuentemente declarada.

2.4.4 Consecuencias de la nulidad absoluta.

El artículo 2226 del Código Civil establece que la nulidad absoluta; “por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, pero en el momento en que se pronuncie por el juez, dichos efectos serán destruidos retroactivamente”. Esto significa que se crearán, transmitirán, modificarán o extinguirán temporalmente derechos y obligaciones, pero una vez que la nulidad absoluta es declarada por el juzgador dichos efectos serán destruidos retroactivamente. Para ello se debe considerar:

a) Si alguna de las partes había efectuado alguna conducta tendiente al cumplimiento de un acto nulo será necesario volver las cosas al estado que guardaban antes de su celebración, observándose lo dispuesto por el artículo 1895 del Código Civil si se trató de una obligación de dar:

   Artículo 1895. Lo que se hubiere entregado para la realización de un fin que sea ilícito o contrario a las buenas costumbres, no quedará en poder del que lo recibió. El cincuenta por ciento se destinará a la Beneficencia Pública y el otro cincuenta por ciento tiene derecho de recuperarlo el que lo entregó.

b) Si un tercero adquirió en virtud en acto posterior al viciado por nulidad absoluta la propiedad u otro derecho real o de crédito que fue objeto del mismo, se estará a lo dispuesto por los artículos 2242, 3008 y 3009 del Código Civil, que serán analizados en el siguiente capítulo.

Es preciso distinguir la nulidad absoluta de lo que la doctrina denomina nulidad de pleno derecho, es decir, aquella que inmediatamente produce sus efectos sin necesidad de declaración judicial alguna. Aunque produzca sus efectos -expresa

Fausto Rico[66]- inmediatamente y sin necesidad de declaración judicial, en caso de controversia será necesario acudir ante un juez para que la constate y, en su caso, ordene la restitución material de lo que se hubiere prestado. Asimismo, sólo estaremos en presencia de tipo de nulidad en los casos expresamente previstos por los ordenamientos jurídicos,[67] criterio que se ve confirmado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

> NULIDAD. NO EXISTE DE PLENO DERECHO. Si no hay disposiciones expresas en las leyes y para los casos que ellas comprendan, nuestra legislación no autoriza que se reconozca la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que las nulidades deben ser declaradas por la autoridad judicial, en todos los casos, y previo el procedimiento formal correspondiente.
>
> Amparo civil en revisión 1015/26. Arias Briones Rafael. 31 de enero de 1929. Cinco votos.
>
> Amparo penal en revisión 3652/28. Jáuregui Lázaro. 25 de septiembre de 1930. Mayoría de tres votos.
>
> Amparo civil directo 2895/30. Ceballos vda. de Méndez Concepción, suc. de. 7 de abril de 1932. Mayoría de tres votos.
>
> Amparo administrativo directo 4195/29. Kemo Coast Copper Company, S. A. 27 de febrero de 1933. Mayoría de cuatro votos.
>
> Amparo civil en revisión 921/34. Chico vda. de Martín Francisca, suc. de y coags. 7 de julio de 1934. Cinco votos[68].

La tesis jurisprudencial antes transcrita es coincidente con lo dicho en la doctrina, situación que se considera acertada, pues de lo contrario se presentaría la problemática contra aquellas posturas que consideran que la nulidad absoluta y nulidad de pleno derecho es lo mismo.

---

[66] Rico Álvarez, Fausto y otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 1326.

[67] Por ejemplo: el artículo 1724 del Código Civil: “Son nulas de pleno derecho las disposiciones por las que el testador dispensa al albacea de la obligación de hacer inventario o de rendir cuentas”.

[68] Época: Quinta Época. Registro: 392424. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo IV, Parte SCJN. Materia(s): Civil. Tesis: 297. Página: 200.

También puede darse el caso de que la nulidad afecte parcialmente el acto cuando se trata de negocios completos:

> Artículo 2238.- El acto jurídico viciado de nulidad en parte, no es totalmente nulo, si las partes que lo forman pueden legalmente subsistir separadas, a menos que se demuestre que a celebrarse el acto se quiso que sólo íntegramente subsistiera.

2.4.5 Ausencia de distinción entre nulidad absoluta e inexistencia.

Independientemente de la causa generadora de la nulidad absoluta y de la inexistencia, ambas están privadas de efectos jurídicos, con la pequeña diferencia que la nulidad absoluta puede producirlos provisionalmente, pero son destruidos retroactivamente cuando es declarada por un juez. Este argumento ha sido utilizado por un sector considerable de la doctrina para afirmar que no hay razón para distinguir una de otra, porque al final la sanción que les impone la ley es la misma. Sobre las diferencias entre inexistencia y nulidad absoluta un sector de la doctrina considera que no hay razón para distinguir una de otra, porque al final la sanción que les impone la ley es la misma[69], en el mismo sentido los Tribunales Colegiados

---

[69] En sentido contrario tratándose de la nulidad relativa:
Época: Novena Época
Registro: 182396
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIX, Enero de 2004
(s): Civil
Tesis: II.2o.C.441 C
Página: 1535
INEXISTENCIA Y NULIDAD RELATIVA DE UN CONTRATO, SON SANCIONES JURÍDICAS DISTINTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme a una interpretación objetiva y sistemática de los artículos 1623, 1624 y 2078 del abrogado Código Civil para el Estado de México (cuyo texto es similar a lo dispuesto por los numerales 7.10, 7.13 y 7.16 del código sustantivo vigente) se sigue que todo contrato, en cuanto acto jurídico, podrá declararse inexistente sólo cuando le falte el consentimiento o el objeto que pueda ser materia de él; así, de acuerdo con una intelección armónica de tales preceptos, es obvio que la ausencia de dicho consentimiento y del objeto implicarán que no pueda concebirse la existencia de cierto acto jurídico. En cambio, la nulidad relativa o invalidez accidental de los contratos tiene lugar cuando no comprendan las condiciones especiales a que se refiere el diverso artículo 1624 del invocado código sustantivo, consistentes en la falta de capacidad legal de las partes o de una de ellas, vicios del consentimiento, ilicitud en el objeto o en el fin del contrato, o bien porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la ley. No obstante, si se reúnen las condiciones especiales de existencia, el acto

de Circuito en Materia Civil y la Suprema Corte de Justicia de la Nación han resuelto lo siguiente:

> NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEÓRICAS.- Aun cuando el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal emplea la expresión "acto jurídico inexistente", en la que pretende basarse la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio código da a las inexistencias, es el de las nulidades, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 1427, 1433, 1434, 1826, en relación con el 2950 fracción III, 2042, 2270 y 2779, en las que, teóricamente, se trata de inexistencias por falta de objeto, no obstante, el código las trata como nulidades, y en los casos de los artículos 1802, 2182 y 2183, en los que, la falta de consentimiento originaría la inexistencia, pero también el código los trata como nulidades.
>
> Amparo directo 1205/52.-Manuel Ahued.-8 de julio de 1953.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Gabriel García Rojas.
>
> Amparo directo 2596/57.-Federico Baños Islas.-8 de mayo de 1958.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Gabriel García Rojas.
>
> Amparo directo 2633/58.-Donato Antonio Pérez.-7 de enero de 1959.-Cinco votos.-Ponente: José López Lira.
>
> Amparo directo 1924/60.-Pilar Mancilla Pérez.-3 de diciembre de 1962.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Rafael Rojina Villegas.

---

respectivo nace a la vida jurídica, aunque luego pudiere producirse dicha nulidad, de no satisfacerse sus requisitos de validez; de consiguiente, acorde con lo anterior, es notoria la diferencia sustancial entre la inexistencia y la nulidad relativa de un acto jurídico.
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.
Amparo directo 727/2003. Enrique Hernández Rodríguez. 21 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Amparo directo 8668/62.-Pedro Flores López. -24 de septiembre de 1964.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Ramón Canedo Aldrete.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 199, Tercera Sala, tesis 296[70].

NULIDAD ABSOLUTA E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON CONCEPTUALES Y SIMPLEMENTE TEORICAS, Y SUS SANCIONES SON SEMEJANTES. Si por actos inexistentes debe entenderse, aquellos que adolecen de un elemento esencial, ya sea el consentimiento o el objeto, y que no reúnen los elementos de hecho que suponen su naturaleza o su finalidad, y en ausencia de los cuales, lógicamente es imposible concebir su existencia; y por cuanto se refiere a los actos jurídicos viciados de nulidad absoluta, puede sostenerse que son aquellos en que el acto se ha realizado de manera imperfecta, aunque sus elementos esenciales se presenten completos, ya que al haber sido celebrados sin observar las reglas imperativas establecidas en la ley, carecen de perfección conforme a las normas previstas para garantizar la defensa del interés general o de orden público, y así, asegurar la protección de un interés privado; es indudable que, atento lo anterior de conformidad con los artículos 2078, 2079 y 2080 del Código Civil del Estado de México, el acto jurídico que adolezca de objeto o de consentimiento, o haya ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición, no es susceptible de valer ni desaparecer por confirmación, cuyos vicios pueden invocarse por todo interesado, a efecto de prevalecerse contra los mismos. En tal virtud, al ser iguales las sanciones para tales actos, por consistir en que no pueden engendrar alguna consecuencia jurídica, pues aunque produzcan provisionalmente ciertos efectos, éstos se retrotraerán al momento en que se declarase judicialmente la nulidad absoluta o la inexistencia, con lo que se destruye el acto de que se trate, tales

[70] Época: Sexta Época. Registro: 913239. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Apéndice 2000. Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN. Materia(s): Civil. Tesis: 297. Página: 249.

> circunstancias implican que, en la realidad, las diferencias entre nulidad absoluta e inexistencia, son puramente conceptuales y teóricas, de acuerdo con la doctrina. Por lo cual, si el matrimonio es un contrato civil, como así se establece en el párrafo tercero del artículo 130 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es evidente que las nulidades y las inexistencias de los actos jurídicos pueden afectar el matrimonio, en razón de ser un contrato; y sin embargo, es válido afirmar que el matrimonio como contrato tiene particularidades y efectos, de las que los demás actos jurídicos y contratos no participan y, consecuentemente, las sanciones civiles que se aplicaren, en el caso de nulidad absoluta o de inexistencia, sustraen al matrimonio del régimen general de las nulidades y de las inexistencias, por lo que los hijos habidos dentro de un matrimonio declarado nulo, deben conservar su filiación, según lo estatuye el artículo 326 del Código Civil del Estado de México.
>
> Amparo directo 4060/85. Félix Humberto Esparza Valdez. 13 de octubre de 1986. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Virgilio Adolfo Solorio Campos.
>
> Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, tesis 197, página 590, bajo el rubro "NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEORICAS[71].

Las tesis transcritas se reiteran que no hay razón alguna para establecer una distinción entre inexistencia y nulidad absoluta si al final del día ninguna de las dos produce efecto legal alguno como apariencia de acto jurídico o acto jurídico. Tomando en cuenta que ambas ineficacias tienen una fuente diversa considero que sí es necesaria la distinción a efecto de determinar cuál será el régimen aplicable a cada una de ellas.

---

[71] Época: Séptima Época. Registro: 239988. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 205-216, Cuarta Parte. Materia(s): Civil. Tesis. Página: 116.

2.5 Nulidad relativa.

2.5.1 Concepto.

Es relativo lo “que es incompleto”. La nulidad relativa es definida como “la sanción que la ley impone a un acto jurídico que carece de un requisito de validez y que no reúne los caracteres de nulidad absoluta”[72], lo que es confirmado por los artículos 2226 y 2227 del Código Civil:

> Artículo 2226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.
>
> Artículo 2227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

Al igual que la nulidad absoluta, la nulidad relativa debe emanar de la ley, pero ésta se distingue de la primera en que debe prescindir de alguno de los elementos que caracterizan a la nulidad relativa, es decir, debe ser susceptible de desaparecer por confirmación, prescripción y, en su caso, no cualquier persona podrá prevalerse de la misma.

2.5.2 Causas de la nulidad relativa.

La nulidad relativa tiene su origen en situaciones que lesionan intereses de los particulares. Son causas de nulidad relativa: la incapacidad de ejercicio del autor o de alguna o de las partes de un acto jurídico, la presencia de vicios del consentimiento[73], la ilicitud en el objeto y la inobservancia de las formalidades

---

[72] Rico Álvarez, Fausto y Otros, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p. 1336.
[73] Error, violencia y lesión.

establecidas por la ley. Con relación a este punto me remito a los capítulos primero, tercero y cuarto del presente estudio, con la finalidad de comprender las implicaciones de la inobservancia de la forma en los contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles y la necesidad de que, para ese caso, el único medio sea la escritura.

2.5.3 Consecuencias de la nulidad relativa.

Según el artículo 2227 del Código Civil, segunda parte, antes transcrito, permite que el acto afectado produzca provisionalmente sus efectos, los cuales habrán de cesar al ser declarada la nulidad; de aquí surgen las siguientes interrogantes: ¿qué pasa con los efectos jurídicos producidos? ¿Se destruyen retroactivamente o se destruyen con efectos hacia el futuro? Un sector de la doctrina, fundándose en el artículo 2227 del Código Civil, afirma que la declaración de nulidad relativa sólo tiene efectos hacia el futuro, ya que dicha disposición establece que estaremos en presencia de nulidad relativa cuando la misma carezca de, por lo menos, uno de los elementos de la nulidad absoluta, y que en esta última cuando es declarada se destruyen retroactivamente sus efectos. Por otra parte, hay quien adopta la postura de que la declaración de existencia de nulidad relativa destruye retroactivamente los efectos jurídicos del acto.[74]

La Suprema Corte de Justicia de la Nación está a favor del segundo criterio:

> NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA. La nulidad absoluta y la relativa se distinguen en que la primera no desaparece por confirmación ni por prescripción; es perpetua y su existencia puede invocarse por todo interesado. La nulidad relativa en cambio no reúne estos caracteres. Sin embargo, en ambas el acto produce provisionalmente sus efectos, los cuales se destruyen retroactivamente cuando los tribunales pronuncian la nulidad.
>
> Amparo directo 5526/57. Luis Méndez Vaca y coag. 18 de agosto de 1958. Unanimidad de cuatro votos.

---

[74] Fausto Rico Álvarez, Patricio Garza Bandala y Mischel Cohen Chicurel.

> Amparo directo 6442/57. María del Refugio Espinosa Burgos. 21 de noviembre de 1958. Cinco votos.
>
> Amparo directo 2246/58. Guillermo Freyria. 17 de abril de 1959. Unanimidad de cuatro votos.
>
> Amparo directo 2216/58. Porfirio Ramos Romero. 21 de agosto de 1959. Cinco votos.
>
> Amparo directo 3932/58. Ángeles de Vargas Amalia y coags. 8 de enero de 1960. Cinco votos[75].

Se debe distinguir si una vez declarada la nulidad relativa los contratantes ejecutaron alguna conducta encaminada al cumplimiento de la obligación materia del contrato o simplemente no ejecutaron acto alguno. En el primero −conforme al artículo 2239 del Código Civil− operará la restitución de lo que recíprocamente hubieren percibido como consecuencia de dicho acto:

> Artículo 2239. La anulación del acto obliga a las partes a restituir mutuamente lo que ha recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.

El precepto antes transcrito −según Rojina Villegas− no es aplicable para el caso de que lo prestado no hubiera sido el uso de un bien. El jurista, al efecto, dice: “no es posible la restitución cuando se trata de hechos definitivamente consumados, como, por ejemplo, en una nulidad de un contrato de arrendamiento; éste es un contrato que cumple a través de hechos que se realizan en forma definitiva, como es el uso y goce de la cosa por parte del arrendatario. Declarada la nulidad del contrato de arrendamiento, no sería necesario restituir al dueño el uso y goce de la cosa, y, por lo tanto, el propietario no estará obligado a su vez a restituir la renta, que tiene un valor equivalente al uso” [76].

---

[75] Época: Sexta Época. Registro: 392419. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo IV, Parte SCJN. Materia(s): Civil. Tesis: 292. Página: 197.

[76] Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano 5, volumen I “Obligaciones”*, México, Porrúa, 2015, p. 215.

En el segundo caso, cuando las partes no hubieren ejecutado conducta alguna, la declaración de nulidad relativa y la consecuente destrucción de los efectos jurídicos del acto únicamente implicará que las partes queden en la situación jurídica que guardaba antes de su celebración.

2.5.4 Características de la nulidad relativa.

De la lectura de los artículos 2226 y 2227 del Código Civil vigente se desprende que, a diferencia de la nulidad absoluta, la nulidad relativa debe carecer por lo menos de alguna de las características[77] de aquella para ser calificada como tal:

> Artículo 2226. La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.
>
> Artículo 2227. La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

2.5.5 Convalidación del acto afectado de nulidad relativa.

Dice Laurent que “confirmar es purgar el vicio que contamina una obligación, renunciando al derecho de prevalecerse de él para pedir la nulidad del acto… aquel que confirma debe conocer el vicio que entiende purgar…607]…la confirmación es una renuncia a la acción de nulidad, luego es una manifestación de voluntad… la voluntad puede manifestarse de manera expresa o de manera tácita; la confirmación es pues expresa o tácita [núm. 612]. La confirmación es expresa cuando la voluntad de aquel que renuncia a la acción de nulidad resulta de la declaración formal, es decir, de una declaración hecha por algunas palabras” [78]. Será tácita cuando se

---

[77] Debe ser susceptible de desaparecer por confirmación, prescripción, o en su caso, que no cualquier interesado pueda invocarla.
[78] Citado por Manuel Borja en *Teoría General de las Obligaciones*, Op. Cit., p. 190.

cumpla voluntariamente con la obligación. Dichas reglas fueron recogidas por el legislador en los artículos 2231 a 2235 del Código Civil:

> Artículo 2231. La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida.
>
> Artículo 2232.- Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.
>
> Artículo 2233.- Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación.
>
> Artículo 2234. El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.
>
> Artículo 2235. La confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero ese efecto retroactivo no perjudicará los derechos de terceros.

Referente al tema central la falta de forma exigida por la ley puede ser purgada a través de la acción *pro forma* o a través del otorgamiento voluntario del acto en la forma exigida por la ley y no así mediante el cumplimiento voluntario, en el mismo sentido la siguiente tesis:

> NULIDAD POR FALTA DE FORMA (LEGISLACION DE MICHOACAN). El artículo 2087 del Código Civil vigente en el Estado de Michoacán, dispone: "La nulidad de un acto jurídico por falta de forma, establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto, hecha en la forma omitida". De lo dispuesto por este precepto, se advierte que, en los casos de inobservancia de la forma, no cabe la convalidación del acto jurídico por el cumplimiento voluntario o la confirmación tácita, como sucede tratándose de la nulidad relativa por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad (artículos

> 2089 y 2090 del código citado), ya que, tratándose de la nulidad por falta de forma, es necesario, para la convalidación del acto, que el mismo se otorgue en la forma omitida.
>
> Amparo civil directo 10053/43. Mejía Fuentes José. 16 de julio de 1945. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Vicente Santos Guajardo. La publicación no menciona el nombre del ponente. Engrose: Agustín Mercado Alarcón.
>
> Véase: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo CXXIII, página 1368. Tesis de rubro "NULIDAD POR FALTA DE FORMA (CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO)."[79].

Lo resuelto por la tesis antes transcrita únicamente viene a reiterar lo dispuesto por la ley, pues, desde el momento en que el acto afectado por nulidad relativa es confirmado, éste se vuelve eficaz desde su celebración, y se extingue la acción de nulidad, pues quien confirma renuncia a prevalerse de la nulidad, explícita o tácitamente.

Podemos concluir que la teoría general de las ineficacias tiene como finalidad determinar los casos en los que estamos en presencia de un acto o un negocio jurídico afectado por nulidad absoluta o relativa, o en su caso, una apariencia de ser tales (inexistencia), y determinar la sanción aplicable a cada uno de ellos. Aparentemente resulta innecesario exponer tanto la inexistencia como la nulidad absoluta, pero teniendo en cuenta el carácter especial que tiene en notario en la conformación de la escritura −como se verá en el siguiente capítulo− no se va a limitar a dar forma legal a la voluntad, además cuidará los intereses de las partes previniendo la actualización alguna ineficacia.

---

[79] Época: Quinta Época. Registro: 348621. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXXXV. Materia(s): Civil. Tesis. Página: 351.

3 Escritura vs. contrato privado.

> La labor del notario, bien entendida y bien desempeñada, constituye un verdadero apostolado y puede asegurarse que sin notarios competentes y honorables, muchísimas personas, pero especialmente de humilde condición, serían víctimas diarias del abuso y del engaño"
> Luis Carral y de Teresa.

Para desentrañar las ventajas de la escritura frente al contrato privado es necesario determinar los elementos que los caracterizan y su jerarquía como documento. Tanto el contrato privado como la escritura −afirma Jorge Ríos Hellig− son vehículos necesarios para acreditar y recordar los hechos, ambos pertenecen al género del documento, y este, a su vez, es un instrumento[80].

El documento privado se caracteriza −según el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles vigente para la Ciudad de México y el 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles, respectivamente− por ser expedido por un ente distinto a un fedatario o funcionario público en el ejercicio de sus funciones y estar redactado y firmado por las partes:

> Artículo 334.- Son documentos privados los vales, los pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos (así) o funcionario competente.
>
> También se consideran documentos privados, aquellos que provengan de terceros y que este Código no reconozca como documentos públicos.
>
> Artículo 133.- Son documentos privados los que no reúnen las condiciones previstas por el artículo 129.

Son documentos públicos −según los artículos 327 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente para la Ciudad de México y del Código Federal de Procedimientos Civiles, respectivamente− aquellos cuya formación está

---

[80] Ríos Hellig, Jorge, *La práctica del derecho notarial",* México, Mc Graw Hill, 2012, p. 243.

encomendada por la ley a fedatarios y funcionarios públicos dentro de su respectiva esfera de actuación y cuya calidad se demuestra con la existencia de sellos, firma autógrafa u otros signos emanados de dichos entes:

> Artículo 327. Son documentos públicos:
>
> I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos […].
>
> Artículo 129.- Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.
>
> La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

Los sellos, firmas u otros signos exteriores se estima que, en aspecto tanto práctico como jurídico, deben ser calificados como medios de identificación imprescindibles del documento público que permiten a quien los porta acreditar su carácter de documentos públicos, su fuente y vincularlos con el autor del mismo, entre otros aspectos, y en los casos que así lo dispone la ley[81] aplicable, un requisito para su validez. En este sentido la siguiente tesis:

> DOCUMENTO PUBLICO, ES IMPRESCINDIBLE QUE ESTE CON FIRMA AUTOGRAFA DEL FUNCIONARIO PUBLICO EN EJERCICIO PARA QUE SEA AUTENTICO EL. En un documento público es imprescindible el uso de la firma autógrafa para que ésta sea atribuible con certeza a su signatario, en

[81] En el caso del instrumento notarial cuando falta la firma y/o sello del notario la Ley del Notariado para la Ciudad de México lo sanciona con nulidad:
"Artículo 173. El instrumento o registro Notarial serán nulos solamente en los siguientes casos:
… VII. Si está autorizado con la firma y sello del Notario cuando debiera tener nota de "No pasó", o cuando el instrumento no esté autorizado con la firma y sello del Notario…".

> los términos del artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, es decir, el documento en comento, debe ser expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, cuya autenticidad "se demuestra por la existencia regular sobre los documentos, de los sellos, firmas y otros signos exteriores, que en su caso prevengan las leyes." Por tanto, carecen de autenticidad los documentos autorizados con una firma o rúbrica con facsímil del funcionario público en ejercicio.
>
> TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.
>
> Amparo en revisión 414/95. Adolfo Martínez Salinas. 12 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez[82].

Con lo anteriormente expuesto, se concluye que el documento privado está por debajo del documento público. Mientras el primero puede ser de dudosa procedencia hasta que se acredite lo contrario, en el segundo siempre tendremos conocimiento de su fuente y de su veracidad. Como factor adicional, el documento público por tener carácter, emana de un funcionario, servidor o fedatario públicos especialmente calificados para expedirlo. En pocas palabras, en el caso de la escritura redactada por el notario tendremos la certeza de que se trata de un documento que cumple en su totalidad con las normas jurídicas que rigen su formación.

3.1 Contrato privado “Inconvenientes en su utilización”.

Debido al crecimiento del mercado inmobiliario, a falsas creencias jurídicas y a una evolución legislativa cada vez más compleja, se considera que la transmisión de bienes inmuebles que se hace constar en contrato privado para su posterior

---

[82] Época: Novena Época. Registro: 203769. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Noviembre de 1995. Materia(s): Común. Tesis: XX.53 K. Página: 527.

formalización se debe descartar de inmediato, porque puede tener como consecuencia un desajuste en la seguridad jurídica. Su contenido obligacional con frecuencia es desequilibrado, puede ser complicado vincular a las partes con el documento o, en su caso determinar si están capacitadas o legitimadas para su celebración, etcétera.

3.1.1 Contenido obligacional.

El recurrir al contrato privado con frecuencia implica prescindir de cláusulas medulares, afectando su claridad y contenido obligacional. En su redacción la ley no hace necesaria la intervención de un profesional del derecho calificado, situación que permite un desequilibrio obligacional, porque puede que su redactor tenga preferencias por alguna de las partes, que las prestaciones sean mayores para una de las partes y lesivas para la otra, o simplemente no cuente con los conocimientos necesarios para redactar el contrato. Esto no implica la imposibilidad de que operen en forma supletoria las disposiciones legales existentes y relativas al contrato de que se trate, sin embargo, en ocasiones la suplencia de la ley podría no coincidir con la voluntad de las partes.

3.1.2 Juicio de identidad.

Se traduce en la verificación de la identidad de las partes. Se cumple con este requisito a través de la exhibición de un documento oficial con fotografía y, en su caso, firma de los otorgantes. A pesar de ser un requisito relativamente fácil de cumplir, el no hacerlo de la manera adecuada, esto es, distinguiendo qué documentos pueden o no ser medios idóneos para cerciorarse de la identidad de una persona o simplemente calificarlos de auténticos o apócrifos, impide vincular al presunto autor del acto con el acto mismo.

3.1.3 Juicio de capacidad.

Consiste en analizar tanto la capacidad civil como la capacidad natural de las personas que intervienen en el acto y verificar si éstos se encuentran o no aptos para su celebración. En el contrato privado, al no existir una regla plenamente eficaz

pueden darse el abuso de alguna de las partes o por razones de ignorancia contratar cuando no es viable llevar a cabo la operación, hecho que puede generar, además de la nulidad relativa, la inexistencia del acto por falta de aptitud para formar una voluntad jurídica o por la comparecencia de falso representante.

3.1.4 Juicio de legitimación.

La legitimación −afirma Alberto Pacheco Escobedo−[83] es la posibilidad concreta que la ley otorga a un individuo concreto de realizar un acto concreto. En términos semejantes, Fausto Rico[84] afirma que "es junto con la personalidad y la capacidad de goce uno de los grados para estar en aptitud de ser sujeto en una relación obligacional y se define como la específica posición que guarda una persona respecto de los sujetos o del objeto de un acto jurídico, que lo habilita o inhabilita para celebrarlo". En el ámbito contractual el juicio de legitimación consiste en verificar la idoneidad de la persona en la celebración de un contrato, por ejemplo; en el caso de los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional, siempre y cuando, no se encuentren dentro de la zona restringida y previa celebración del convenio a que se requiere el artículo 27 fracción primera constitucional. En caso de burlar dicha condición se actualiza la inexistencia por falta de objeto directo por imposibilidad del objeto indirecto.

3.1.5 Redacción.

Aunque sea reiterativo, para redactar un contrato, por ejemplo, de compraventa de una casa, se requiere contar con conocimientos en diversas ramas del derecho, pero debido a la simplicidad con que se encuentran redactadas las disposiciones es innecesaria la intervención de un profesional del derecho calificado cuando se trata de un contrato privado. Independientemente de que las lagunas y omisiones derivadas de una deficiente redacción puedan ser suplidas por la ley, en las operaciones del ramo inmobiliario significa un atentado contra el contenido del

---

[83] Pacheco Escobedo, Alberto, *La persona en el Derecho Civil Mexicano*, México, Panorama, 1985, p. 139.
[84] Rico, *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, Op. Cit., p.11.

contrato, ya que, puede estar redactado en forma complicada, omisa e incluso contener cláusulas que vayan en contra de lo que dispone la ley.

3.1.6 Formalización.

En el capítulo primero analizamos la acción *pro forma* y su relación con el principio de conservación del contrato establecido en el artículo 1833 del Código Civil vigente, los requisitos de procedencia y consecuencias de su ejercicio, retomando las ideas expuestas en dicho capítulo, si bien es cierto que conforme al precepto antes citado, si al momento de celebrar el contrato éste no reviste la forma que la ley exige para su validez y si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal, también lo es que dicha situación puede resultar tediosa y en ocasiones imposible. Comúnmente, derivado de las deficiencias legales que puede tener el contrato, llegan a resultar obstáculos insuperables que pueden hacer imposible su formalización, ya sea por concurrir alguna otra causal de nulidad o en un caso extremo de inexistencia.

El hecho de ejercitar la acción *pro forma* suele ser desgastante para el interesado, sobre todo económicamente, pues en la mayoría de los casos, debido a que los procesos de esta naturaleza normalmente se siguen en rebeldía implica que todos los gastos corran a su cargo, incluidos los impuestos que por ley debe pagar el enajenante[85].

Como veremos a continuación, pese a que el legislador en determinados casos previó indirectamente la posibilidad de hacer constar algunos actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles y sus análogos en contrato privado, es conveniente abandonar esa práctica y optar por la escritura pública, debido a que el mercado

---

[85] Por ejemplo, el artículo 214 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta de cuya interpretación se desprende que en los casos en los que el juez firme en rebeldía del demandado el adquirente deberá expensar al notario el monto del pago provisional:
Artículo 214. Para efectos de los artículos 126, párrafo tercero, 127, párrafo tercero y 160, párrafo tercero de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán calcular y, en su caso, enterar el impuesto que corresponda a las citadas disposiciones legales, aun en el supuesto de enajenaciones de inmuebles consignadas en escritura pública en las que la firma de la escritura o minuta se hubiere realizado por un juez en rebeldía del enajenante.

inmobiliario ha evolucionado[86] al grado de volverse un arte confeccionar cualquier contrato relativo.

3.1.7 Casos especiales.

Como excepciones adicionales a la regla relativa a la forma tratándose de contratos traslativos de bienes inmuebles, el legislador previó en la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público vigente para la Ciudad de México y la Ley General de Bienes Nacionales, un catálogo de disposiciones en las que, por la naturaleza de las partes que intervienen, consideró innecesaria la intervención del notario y en consecuencia podrán hacerse constar en escrito privado:

a) Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores:

> Artículo 42.- Los recursos del Instituto se destinarán:...
> ...II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:
> En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones;…
> ...Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes...

---

[86] Como ejemplo de esta evolución tenemos: a) la cronología de la forma en el contrato de compraventa desarrollada en el capítulo primero, en donde se muestra, en diferentes momentos, los montos de referencia que se debían utilizar para determinar cuándo se debía optar entre escritura y contrato privado; b) las diversas etapas de modernización de nuestro Registro Público de la Propiedad, de pasar a ser un registro en donde predominó el sistema de libros, posteriormente folio caratular, para concluir con el folio electrónico; c) a partir de septiembre de 2013 la normatividad en materia de lavado de dinero que debe tener presente el notario al hacer constar en su protocolo una actividad vulnerable; d) las diversas leyes fiscales que en distintos momentos de la historia han gravado la transmisiones de propiedad de bienes inmuebles, etcétera. El derecho debe cambiar conforme cambia la sociedad y ese cambio implica preparación conste que, sin menospreciar otras profesiones, es imprescindible.

b) Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público vigente para la Ciudad de México:

Artículo 54.- El Distrito Federal no requerirá intervención de notario en los casos siguientes:

I. Donaciones que se efectúen en favor del Distrito Federal;

II. Donaciones que efectúe el Distrito Federal en favor de los Gobiernos Estatales y Municipales;

III. Donaciones que realicen los Gobiernos de los Estados o de los Municipios en favor del Distrito Federal para la prestación de servicios públicos a su cargo;

IV. Donaciones que efectúe el Distrito Federal en favor de Entidades y Dependencias de la Administración Pública Federal, y

V. Adquisiciones y enajenaciones a título oneroso que realice el Distrito Federal con sus Entidades.

En los casos a que se refieren las fracciones I, II, III y V, el documento que consigne el contrato respectivo tendrá el carácter de escritura pública, debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

c) Ley General de Bienes Nacionales:

Artículo 99.- No se requerirá intervención de notario en los casos siguientes:

I.- Donaciones a favor de la Federación;

II.- Donaciones de la Federación a favor de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y de sus respectivas entidades;

III.- Adquisiciones y enajenaciones a título gratuito u oneroso que realice la Federación con las entidades;

IV.- Declaratorias por las que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación, a las que se refiere el artículo 55 de esta Ley;

> V.- Transmisiones de propiedad a favor de la Federación de los inmuebles que hubiesen formado parte del patrimonio de las entidades, en los casos en que se extingan, disuelvan o liquiden;
>
> VI.- Adjudicaciones a favor de la Federación en los casos previstos por el artículo 57 de esta Ley;
>
> VII.- Donaciones que realicen los gobiernos de las entidades federativas o de los municipios, o sus respectivas entidades paraestatales, a favor de entidades, para la realización de las actividades propias de su objeto;
>
> VIII.- Enajenaciones de inmuebles federales a favor de personas de escasos recursos, para satisfacer necesidades habitacionales, cuando el valor de cada inmueble no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal;
>
> IX.- Enajenaciones que realicen las entidades a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social, y
>
> X.- Las resoluciones judiciales en los casos a que se refieren las fracciones IV, XVIII, XIX y XX del artículo 42 de esta Ley.
>
> En los casos a que se refieren las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VIII de este artículo, el documento que consigne el acto o contrato respectivo tendrá el carácter de instrumento público. En las hipótesis previstas por las fracciones VII y IX, se requerirá que la Secretaría autorice los contratos respectivos, para que éstos adquieran el carácter de instrumento público.

Aunque pueda ser justificable la existencia de las disposiciones legales antes transcritas, una de las consecuencias más trascendentales es que con la exclusión del notario no hay matricidad.[87] Por práctica, al firmar un contrato privado se hace por duplicado o triplicado, según sea el caso, pero preguntemos ¿qué pasa si esas copias se pierden o son destruidas? ¿qué pasaría si adicionalmente nunca se inscribió ese contrato? Estaríamos sin duda ante un grave problema.

---

[87] Para mayor claridad remito al lector al apartado de “Conservación del instrumento notarial” (punto 3.1.20).

3.1.8 Escritura.

La escritura es definida por el artículo 101 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México como: “el instrumento original en el que el notario hace constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes autoriza con su sello y firma”. A diferencia del contrato privado, la escritura goza de las bondades de ser redactada por el notario, un perito altamente especializado en derecho a quien el estado otorga la facultad de dar fe pública e impone la obligación de obrar con imparcialidad y profesionalismo jurídico facilitando la preservación de la seguridad jurídica.

3.1.9 Intervención del Notario.

El notario es, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 44 de la Ley del Notariado: “Es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y sustentar de forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría”.[88]

Como profesional del derecho tiene el compromiso de velar por la forma y la legalidad de los actos pasados ante su fe, por lo que deberá: actualizarse a la par de la ley; ejercer su función escuchando, aconsejando e interpretando la voluntad de los prestatarios; examinará la capacidad de las partes y la viabilidad del caso; y cumplido lo anterior redactará el o los instrumentos necesarios para sustentar de forma legal la voluntad de los prestatarios, etcétera.

---

[88] La Unión Internacional del Notariado Latino, en su primer congreso celebrado el 2 de octubre de 1948, en la Ciudad de Buenos Aires, República de Argentina, definió al Notario Latino como “el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conserva los originales de éstos y expide copias que den fe de su contenido”.

3.1.10 Escritura como documento público.

La escritura es una especie del género documento público tanto en el fuero federal como en el local, tiene valor probatorio dentro del juicio y fuera de él, y constituye un parteaguas en la seguridad jurídica de los solicitantes del servicio notarial. En las líneas siguientes haré un desglose mínimo de los requisitos y del procedimiento que implica la redacción de una escritura a fin de acreditar por qué y para qué el legislador confirió tal carácter.

3.1.11 Conformación de la escritura.

La Ley del Notariado para la Ciudad de México y demás leyes aplicables establecen un catálogo de reglas que el notario debe acatar antes, durante y después de redactar la escritura. Para tal efecto los conocimientos del notario deben ser perfectos, lo que significa que debe estudiar y actualizarse constantemente, ya que, el único soporte de su actuación es la ley. En las líneas siguientes, al igual que en el apartado denominado “Contrato Privado, Inconvenientes en su utilización” haré un pequeño esbozo de los puntos medulares que el notario debe cuidad al elaborar una escritura.

3.1.12 Contenido obligacional.

El notario, previa rogación los interesados, debe recibir, interpretar, redactar y sustentar de forma la voluntad de las personas que ante él acuden. Esto implica que al momento en que los interesados acuden ante el notario deberán exponer la naturaleza del acto que desean celebrar y las particularidades del caso planteado. Hecho lo anterior, al interpretar la voluntad de los interesados irá más allá de ésta, procurando en todo momento proporcionarles la solución más adecuada. Concluido lo anterior procederá como más adelante se indica.

Es importante hacer hincapié en que, a diferencia del contrato privado, en la escritura, el notario asume responsabilidad respecto de su contenido, la voluntad de los particulares debe ser concordante con el contenido obligacional, equilibrado y apegado a la ley, las declaraciones que hacen los comparecientes se tienen como

ciertas y se entienden hechas bajo protesta de decir verdad, con lo cual el documento se ve investido de seguridad desde su inicio.

3.1.13 Juicio de identidad.

A efecto de vincular a los comparecientes con el acto y el documento que lo contiene, la Ley del Notariado exige al notario que se cerciore de su identidad por cualquiera de los medios siguientes:

> Artículo 105. El Notario hará constar la identidad de los otorgantes por cualquiera de los medios siguientes:
>
> I. Por la certificación que haga de que los conoce personalmente en términos del Artículo 103 fracción XIX, inciso a), de esta Ley. Para ello bastará que el Notario los reconozca en el momento de hacer la escritura y sepa su nombre y apellidos, sin necesidad de saber de ellos cualquier otra circunstancia general;
>
> II. Por certificación de identidad en base a algún documento oficial con fotografía, en el que aparezca el nombre y apellidos de la persona de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las Autoridades Competentes, los cuales examinará y agregará en copia al apéndice; y
>
> III. Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el Notario conforme a alguna de las fracciones anteriores, quien deberá expresarlo así en la escritura. Los testigos en cuanto tales están obligados a asegurar la identidad y capacidad de los otorgantes, y de esto serán previamente advertidos por el Notario, deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil; para lo anterior el Notario les informará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea perito en Derecho. Igualmente les informará su carácter de testigos instrumentales y las

> responsabilidades consiguientes. En substitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital. La certificación y consiguiente fe del Notario siempre prevalecerá sobre la de los testigos en caso de duda suscitada posteriormente salvo evidencia debidamente probada que supere toda duda al respecto. En todo caso, el Notario hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes. Tratándose de testigos, si alguno no supiere o no pudiere firmar, imprimirá su huella digital y firmará a su ruego la persona que aquél elija.

Al identificar a los comparecientes el notario evita una posible suplantación y permite verificar que las personas que se presentan como titulares del derecho que pretenden ejercitar o el carácter que ostentan tienen tal, en caso contrario podría afirmarse que la función notarial quedaría reducida a una simple certificación de firmas. En el supuesto de que el notario omita cerciorarse de la identidad de los comparecientes el instrumento notarial ─en términos del artículo 173 fracción VIII de la Ley del Notariado─ estará afectado de nulidad:

> Artículo 173.- El instrumento o registro Notarial serán nulos solamente en los siguientes casos:
>
> …VIII. Si el Notario no se aseguré de la identidad de los otorgantes en términos de esta Ley...

3.1.14 Juicio de capacidad.

En virtud del juicio de capacidad el notario determinará si los comparecientes tienen capacidad civil y natural al momento de firmar. Son elementos determinantes para llevar a cabo el juicio de capacidad en una persona: “la manera de hablar, la rapidez de la contestación, la actitud en el momento de la firma, la reacción de sus acompañantes, la tensión que se aprecie, el conocimiento de la situación, etc., pueden ser reveladoras para el notario de que hay indicios que le exigen comprobar

la plena capacidad y la libertad en la actuación y firma del otorgante".[89] Para que el notario haga constar que los comparecientes se encuentran capacitados -establece el artículo 106 de la Ley del Notariado- bastará con que no observe manifestaciones de incapacidad natural o no tenga conocimiento de que encuentran sujetos a incapacidad civil:

> Artículo 106. Para que el Notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad bastará con que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.

Adicionalmente, para cumplir lo anterior puede auxiliarse de medios documentales como el acta de nacimiento, identificaciones, clave única de registro de población, etcétera, o medios prácticos como apreciar el estado físico y psicológico de los comparecientes. El notario deberá ser extremadamente cauteloso, pues él no hacerlo adecuadamente podría romper con uno de los fines perseguidos por la función notarial: "prevención de conflictos".

3.1.15 Juicio de legitimación.

Implica verificar si los otorgantes se encuentran habilitados por la ley para celebrar determinado acto en concreto, por ejemplo: si el ciudadano "A" acude ante el notario de su elección y se ostenta como apoderado del ciudadano "B", con poder general para actos de dominio y le solicita sus servicios a fin de elaborar una escritura que contendrá un contrato de compraventa donde el ciudadano "A" pretende adquirir un departamento propiedad del ciudadano "B", el notario le informará que no es posible llevar a cabo dicha escritura porque existe una prohibición legal de que el apoderado pueda adquirir mediante el ejercicio del poder los bienes del poderdante.

El juicio de legitimación constituye una herramienta adicional al juicio de capacidad pues permite determinar los casos en los que una persona que tiene capacidad de

---

[89] Arredondo Galván, Francisco Xavier, *La firma electrónica notarial y la copia certificada electrónica en el Distrito Federal*, México, Porrúa, 2014. p. 19 y 20.

ejercicio se encuentra imposibilitada para celebrar determinado acto jurídico, y viceversa.

3.1.16 Requisitos legales previos.

Tratándose de transmisión de propiedad de bienes inmuebles, por ejemplo, en un contrato de compraventa, el notario examinará el título o los títulos de propiedad con la finalidad de conocer su situación jurídica, mediante la verificación del contenido de la o las escrituras contra el contenido de los asientos registrales respectivos. Para tal efecto es necesario contar con copia certificada de los asientos registrales que aparecen en el libro, folio caratular o folio real electrónico.[90] Constatada la situación registral[91] del inmueble y reunidos los demás requisitos necesarios[92] para la conformación del expediente el notario procederá a tramitar los siguientes documentos:

a) Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, único", para dar cumplimiento a lo ordenado por el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil. Presentada la solicitud de dicho documento el registrador, sin cobro de derechos procederá a hacer la primera anotación preventiva, que no es otra cosa que hacer saber a terceros que se está por otorgar una escritura en la que se cree, declara, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión sobre bienes inmuebles, la cual tendrá una vigencia de 60 días naturales contados a partir de la su solicitud y que durante ese

---

[90] En el ámbito práctico son conocidas constancia de libro, de folio o de folio electrónico.

[91] Es común que al dar este paso aparezcan asientos registrales como: gravámenes, y anotaciones preventivas como embargos, fianzas legales o judiciales, demandas relativas a la propiedad, etcétera. Adicionalmente, en el peor de los casos puede resultar que quien pretende enajenar no figure como dueño del inmueble.

[92] El integrar un expediente para estructurar un acto traslativo de dominio, en el esquema básico, entre otros, son necesarios los siguientes documentos: título o títulos de propiedad; la propuesta de declaración de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial (boleta predial), boleta de derechos por suministro de agua potable, preferiblemente del bimestre correspondiente al momento en que acude ante el notario; copias certificadas de actas de nacimiento de los comparecientes, y en su caso del acta de matrimonio del enajenante; identificaciones;, comprobantes de domicilio con una antigüedad no mayor a tres meses, etcétera.

tiempo no podrá entrar alguna otra anotación preventiva. Este documento servirá primordialmente para confirmar la situación registral de inmueble (publicidad), iniciar la prelación registral a favor de quien pretenda adquirir, y cerrar la posibilidad de que pueda entrar alguna otra anotación.

b) Constancias de no adeudo de impuesto predial y de derechos por el suministro de agua potable ordenadas por el artículo 27 del Código Fiscal de la Ciudad de México, en donde conste que no se adeudan ninguna de las dos contribuciones mencionadas en los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de la escritura. Corre a cargo de los interesados tramitar y proporcionar al notario dichas constancias, sin embargo, es común que en la práctica sean tramitadas por el propio notario. En caso de no contar con estos documentos será imposible continuar con la conformación de la escritura, ya que, el Código Fiscal para la Ciudad de México sanciona esa omisión con la no inscripción del o los testimonios que del instrumento notarial se expidan.

c) Certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación de uso de suelo digital, según sea el caso, dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México. Al igual que las anteriores, este certificado es requisito para poder firmar la escritura e inscribir el o los testimonios que de la misma se expidan en el Registro Público de la Propiedad. Entre otras utilidades, nos dará a conocer los usos de suelo permitidos del inmueble de que se trate y el número de niveles que pueden ser construidos.

Adicionalmente, el notario tiene la obligación de informar a los prestatarios de las exenciones, beneficios fiscales y facilidades administrativas aplicables.[93] Cumplirá

[93] Sirva de ejemplo lo siguiente: en el caso del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles aplicando las reglas generales previstas en los artículos 113, 115, 116 y 117 del Código Fiscal de la Ciudad de México, o si es el caso verificar si la transmisión que se va a hacer constar en escritura puede ser sujeta a la reducción prevista en el artículo 275 Bis (antes Jornada Notarial) o los

con esta obligación, siempre y cuando, cuente con los elementos necesarios[94] y calcule los impuestos, derechos, erogaciones y honorarios por la conformación del instrumento notarial.

Por último, en materia de prevención de lavado de dinero, el notario está obligado, en términos del comunicado 502 de la Unidad de Inteligencia Financiera “anexo 2”, a efectuar una consulta en el portal denominado “Listas de Personas Vinculadas” donde ingresará el nombre de los comparecientes. En caso de aparecer alguna coincidencia deberá abstenerse de continuar con su actuación en el servicio solicitado y dar aviso dentro de las 24 horas siguientes a la Unidad de Inteligencia Financiera.

3.1.17 Redacción del instrumento notarial.

Definida la solución al caso planteado y reunidos los requisitos necesarios el notario redactará el o los instrumentos necesarios para dar forma legal a la voluntad de los prestatarios, observando las reglas previstas en el artículo 103 y demás disposiciones relativas de la Ley del Notariado para la Ciudad de México:

> Artículo 103. El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:…

Al redactar la escritura, procurará ser lo más claro y preciso posible, evitando utilizar un lenguaje complicado. En este sentido considero acertada dicha obligación porque al redactar el documento notarial bajo tales condiciones, permite a los destinatarios comprender su contenido sin necesidad de contar con conocimientos en la materia y al mismo tiempo evita que se pueda prestar a diversas interpretaciones por la complejidad de la redacción. Esto representa una importante

---

beneficios previstos en el artículo 2º fracciones XLIII y XLIV, en relación con el artículo 293 del citado ordenamiento.

[94] Propuesta de declaración de valor catastral, avalúo fiscal del inmueble y el precio de venta, o en su caso valor de enajenación.

ventaja frente al contrato privado, ya que en este es común el uso de fórmulas inútiles y confusas que dificultan la comprensión de su alcance. Además, por imperativo de la Ley del Notariado para la Ciudad de México deberá redactar las escrituras en español[95] y en caso de no hacerlo esta será nula:

> Artículo 173. El instrumento o registro Notarial serán nulos solamente en los siguientes casos:…
>
> …V. Si no ha sido redactado en idioma distinto al español...

Para el caso de que alguno de los comparecientes no hable el idioma español deberá ser asistido por un intérprete nombrado y a costa de éstos. Esta medida evita abusos hacia personas que no hablan español, pues a diferencia de la escritura, en el contrato privado no existe algún impedimento para redactarlo en cualquier idioma.

Para asentar los instrumentos en los folios deberá utilizar procedimientos de escritura o impresión que sean firmes, indelebles y legibles, no usará abreviaturas, ni podrá dejar espacios en blanco antes de que la escritura se firme. Tratándose de cantidades que representen numerario no usará guarismos.

Redactado el instrumento citará a las partes para su lectura y firma. Puede darse el supuesto de que alguno de los otorgantes sea sordo, no sepa o no pueda leer, en cuyo caso la Ley del Notariado para la Ciudad de México dispone:

> Artículo 107. Si alguno de los otorgantes fuere sordo, leerá la escritura por sí mismo; el Notario le indicará por sí o por interprete que tiene todo el tiempo que desee para imponerse del contenido de la escritura y que por esta Ley el Notario está a su disposición para contestar sus dudas, previa explicación que se le dará de la forma descrita arriba; si declarare no saber o no poder leer, designará a una persona que la lea y le dé a conocer su contenido. En caso de que hubiere necesidad de un intérprete, éste deberá firmar la

[95] Actualmente no hay fundamento legal alguno que, del carácter de idioma oficial de nuestro país al español, sin embargo, se considera que dicha disposición tiene razón de ser en virtud de que, según el INEGI cerca del 97% de los mexicanos hablan el español.

escritura como tal identificándose satisfactoriamente en términos de esta Ley y de ser posible acreditará dicha capacidad con documentos o indicios relativos. En todo caso, el Notario hará constar la forma en que los otorgantes sordos manifestaron su rogación o adherencia, otorgaron su voluntad y consentimiento y se impusieron del contenido de la escritura y de sus consecuencias jurídicas.

Como podemos ver la Ley del Notariado para la Ciudad de México ofrece un catálogo de reglas que tiene como finalidad prevenir futuras controversias que pudieran derivar de los actos jurídicos pasados ante la fe del notario y que protegen a los incautos en la materia ante posibles abusos y errores en la apreciación del acto. De igual forma prevé soluciones lógicas ante la gran cantidad casos que en la práctica podrían ser un impedimento o complicación al momento de contratar.

3.1.18 Requisitos legales posteriores.

Firmada completamente la escritura el notario procederá a autorizarla con su sello y firma, desencadenando las obligaciones que le imponen las leyes aplicables, que en materia de actos traslativos de dominio son las siguientes:

a) Dará al Registro Público de la Propiedad el aviso de otorgamiento que ordena el segundo párrafo del artículo 3016 del Código Civil, o en su caso, si ha cumplido los demás requisitos que la ley exige, expedirá copia certificada electrónica o el primer testimonio de la escritura de que se trate e ingresará uno u otro al Registro Público de la Propiedad. Hasta el día 20 de junio de 2014, dicho aviso se tenía que darse dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura. Actualmente no existe un plazo fijo, ya que, firmada la escritura, podrá; o dar el aviso de otorgamiento o presentar el primer testimonio o copia certificada electrónica, siempre y cuando sea dentro de los sesenta días de vigencia de la primera anotación preventiva. En el supuesto de dar el aviso de otorgamiento, a partir de la fecha de este, tendrá un plazo de noventa días naturales para ingresar el primer testimonio que de la escritura se expida.

b) En materia fiscal local deberá calcular el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, retenerlo y enterarlo dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que sea autorizada la escritura y presentar la declaración correspondiente en términos de lo ordenado por el primer párrafo del artículo 121 del Código Fiscal de la Ciudad de México, a través del SIGAPRED (Sistema de Información de Gestión y Actualización del Impuesto Predial) o en las oficinas autorizadas, según sea el caso.
c) En materia fiscal federal disponen los artículos 126 y 132 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, ya sea por la enajenación o por la adquisición, que el notario deberá calcular dicha contribución, bajo su responsabilidad y enterarla en las oficinas autorizadas, así como expedir el comprobante fiscal correspondiente en donde conste el monto de la operación y del impuesto retenido y pagado. Igualmente deberá dar los avisos correspondientes a través del portal conocido como DECLARANOT (Declaración Informativa para Notarios Públicos).

Derivado de la transmisión de propiedad de bienes inmuebles la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita en sus artículos 17, fracción XII, apartado A, inciso a), 18, 32 fracción I y 33, impone al notario, entre otras obligaciones, que:

a) Identifique a los solicitantes materiales y a los otorgantes del acto relativo. Forme un expediente físico de identificación que contenga sus identificaciones, comprobantes de domicilio y datos generales, incluyendo el CURP o RFC.
b) Identifique y desglose la forma de pago del precio o contraprestación pactada, conservando, si es el caso, copia de los cheques, depósitos y transferencias.
c) De aviso a la Unidad de Inteligencia Financiera a través del DECLARANOT, cuando el monto de la operación, el valor catastral, o el valor avalúo, tomando en cuenta el que resulte más alto, supere las 16000 veces la unidad de medida y actualización vigente en el momento de su celebración.

d) Resguarde el expediente físico de identificación y demás información relativa por un periodo de cinco años contados desde que se llevó a cabo la operación consideraba como vulnerable.
e) Impida el uso de efectivo cuando el monto de la operación rebase el equivalente a 8025 veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de esta.

3.1.19 Valor del instrumento notarial.

De la Ley del Notariado para la Ciudad de México se desprende que debido a que el notario es un fedatario público el instrumento notarial (escritura y acta) tiene pleno valor probatorio, en tanto no se declare judicialmente la nulidad o la falsedad de este:

> Artículo 167. En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio, copia certificada, copia certificada electrónica o certificación Notariales, estos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como suyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes...

Es necesario precisar que en el momento en que la ley establece que: “en tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad del instrumento…estos serán prueba plena”, da a entender que se trata de una presunción *iuris tantum.* Esto resulta acertado, ya que “sería muy peligroso que la fe pública no pudiera ser desvirtuada”.[96] Se considera que no debe entenderse en el sentido de que el notario al realizar la escritura necesariamente incurrirá en una conducta contraria a su actuación o pudiera incurrir en ella en virtud de la negligencia, sino en el sentido de

[96] Ríos Hellig, Jorge, *La práctica del derecho notarial,* Op. Cit., p 239.

que procesalmente se dejan a salvo los derechos de las partes de probar la realidad de los actos.

Sumado a lo anterior, podemos afirmar que uno de los efectos principales del instrumento público es el probatorio y que este tiene dos vertientes: la primera, que todas las declaraciones contenidas en el instrumento son verídicas y fueron apreciadas por el notario, es decir, fueron hechas en presencia de este; y, la segunda, que los otorgantes del acto de que se trate manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura.

Adicionalmente, la Ley del Notariado en su artículo 173 dispone que el instrumento notarial será nulo solamente en los siguientes casos:

I. Si el Notario no tiene expedito el ejercicio de sus funciones en el momento de su actuación: se actualizará este supuesto en los casos en los que el notario sea suplido por otro, por falta temporal; se encuentre suspendido en el ejercicio de sus funciones; o se haya separado de ellas temporalmente por el plazo de 30 días hábiles que le permite la ley de la materia y a sabiendas de esta situación actúe como tal.

II. Si no le está permitido por la Ley intervenir en el acto, por ejemplo, en caso de que actúe como notario: sin rogación o solicitud de parte interesada o mandamiento judicial; o que en el asunto de que se trate tengan interés, intervengan por sí o representados, etcétera, su cónyuge o parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto y segundo grado, respectivamente. En este caso, si en el instrumento notarial se hicieron constar varios actos, sólo será nulo por lo que se refiere a los actos que se encuentren en este supuesto y válido por lo que se refiere a los demás.

III. Si no le está permitido dar fe del acto o hecho materia de la escritura o del acta por haberlo hecho en contravención de los términos de la fracción II del Artículo 47, verbigracia: si en el ejercicio de la fe pública realiza funciones que estén reservadas para el ministerio público o secretario de acuerdos, etcétera.

IV. Si fuere firmado por las partes o autorizado por el notario fuera de la Ciudad de México: la actuación del notario está limitada al territorio de la Ciudad de México, sin embargo, esto no implica que se puedan hacer constar ante él actos que habrán de surtir efectos en otro estado de la república siempre y cuando se firme la o las escrituras respectivas en la Ciudad de México.

V. Si ha sido redactado en idioma distinto al español: en este punto me remito a los comentarios relativos a la redacción del instrumento notarial.

VI. Si no está firmado por todos los que deben firmarlo según esta Ley, o no contiene la mención exigida a falta de firma: va de la mano con la siguiente causal de nulidad, en este caso dispone la Ley del Notariado en los artículos 117 y 118, respectivamente que si quienes deben firmar una escritura no lo hacen dentro de los treinta días naturales siguientes a que se extendió en el protocolo, el notario deberá poner la razón “no pasó” y su firma; y, para el caso de que la escritura contuviera varios actos y solo firmaren los otorgantes de alguno o algunos deberá poner la razón “no pasó” y su firma, únicamente por los que no fueron firmados.

VII. Si está autorizado con la firma y sello del notario cuando debiera tener nota de “no pasó”, o cuando el instrumento no esté autorizado con la firma y sello del notario: el primer caso tendrá lugar en el supuesto de que la escritura sea autorizada pasados los treinta días naturales siguientes a que sea extendida en el protocolo del notario; y el segundo, cuando habiéndose firmado dentro del plazo que establece la ley no sea autorizada[97] por el notario con su firma y sello.

VIII. Si el notario no se aseguró de la identidad de los otorgantes: a reserva de lo que dispone la Ley del Notariado, las consecuencias en omitir tal requisito pueden ir más allá de la nulidad del instrumento porque al no identificar a los comparecientes resulta imposible calificar si una persona

[97] Existen dos clases de autorizaciones: preventiva y definitiva. Es preventiva cuando la escritura habiendo sido firmada por los comparecientes falta algún requisito legal que impida autorizarla definitivamente. Será definitiva cuando se han cumplido todos los requisitos legales posteriores al otorgamiento del acto.

ostenta algún carácter en específico, por ejemplo, en el caso de un contrato de compraventa resultaría complicado saber si quien se ostenta como vendedor realmente tiene el carácter de propietario.

Es importante distinguir entre la nulidad del acto y la nulidad del instrumento notarial, ya que la primera no implica la segunda y viceversa, por lo tanto, cuando se demande la nulidad del acto no podrá demandarse al notario la nulidad de la escritura que lo contiene por dos razones: remitiéndonos al capítulo segundo, el contrato sólo puede ser invalidado en cualquiera de los cuatro casos previstos en el artículo 1795 del Código Civil[98]; y segundo, porque la Ley del Notariado en su artículo 173 establece un catálogo limitativo de los casos en los que el instrumento notarial podrá ser declarado nulo. En adición deberemos entender que la escritura es el continente y el acto jurídico es el contenido, y por tal motivo los casos en que una y otro pueden ser declarados nulos son totalmente distintos.

3.1.20 Conservación del instrumento notarial.

La Ley del Notariado establece que el notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios (hojas que constituyen la papelería oficial del notario) que integran su protocolo, los cuales forman parte de una decena de libros que a su vez se integran por doscientos folios, salvo los casos establecidos por la ley. Al iniciar la formación de una decena de libros debe redactar una razón de apertura que debe contener la fecha en que se inician, el número que le corresponda dentro de la serie de los que sucesivamente hayan abierto en la notaría y la mención de que los libros se formarán con los instrumentos autorizados por el notario o en su caso, por quien legalmente lo sustituya. Una vez integrada la decena de libros el notario, dentro de los 35 días hábiles siguientes, deberá asentar una razón de cierre donde precisará el número de folios utilizados e inutilizados, la cantidad de

---

[98] Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:
I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
II. Por vicios del consentimiento;
III. Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;
IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

instrumentos asentados, y de ellos los autorizados, los pendientes por autorizar y los que no pasaron, misma que deberá sellar y firmar al calce. A partir de la fecha de asiento de la razón de cierre el notario debe encuadernar los folios y mandarlos al Archivo General de Notarías para que éste revise la exactitud de la razón de cierre y lo devuelva al notario en un término de cinco días hábiles.

El notario tiene la obligación de conservar la decena de libros en su notaría por un periodo de cinco años a partir de la certificación de cierre del Archivo General de Notarías. Expirado ese plazo dentro de los diez días hábiles siguientes deberá entregar la decena de libros junto con sus apéndices a dicho archivo para su guarda definitiva.

La conservación del instrumento notarial cobra efectividad al existir la posibilidad de consultar directamente la fuente original de los testimonios, copias certificadas o certificaciones notariales que obran en el poder de los particulares, y obtener una reproducción de ella. Se trata de una actividad que complementa la seguridad jurídica ofrecida por el notario. Esto permite que los prestatarios del servicio notarial acudan, ya sea a la oficina de este o al Archivo General de Notarías, a solicitar ulteriores reproducciones del instrumento notarial, constituyendo una ventaja frente a un contrato que no es ni elaborado ni autorizado por el notario.

3.1.21 Reproducción del instrumento notarial.

A fin de precisar el punto anterior, es necesario aclarar que erróneamente se le conoce como escritura a la copia del instrumento que obra en poder de los prestatarios, cuando realmente la escritura es el “instrumento original que el notario asienta en los folios” para hacer constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes autoriza con su sello y firma. Como vimos en el punto anterior se conserva la fuente original para que sea reproducida cuantas veces sea necesario.

Es obligación del notario −afirma Ríos Hellig−[99] reproducir el instrumento notarial. Lo puede hacer de manera directa a través de testimonios o copias certificadas e indirectamente a través de certificaciones.[100] El testimonio es definido por el artículo 146 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México como: “la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que ya se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público”.

A diferencia de la copia certificada que sólo puede ser expedida en los casos y para los fines previstos en la Ley del Notariado y de la certificación, el testimonio tiene como ventajas, entre otras, que sólo es expedido cuando han sido cumplidos todos los requisitos legales que el acto requiere y hecho esto, si el acto es inscribible se mandará al Registro Público de la Propiedad para su debida anotación.

La posibilidad de reproducir el instrumento notarial es una de las ventajas más significativas de este ante la pérdida, robo o destrucción del que obra en poder de los particulares lo que queda evidenciado en el siguiente ejemplo:

Después de firmar la escritura de compraventa de un bien inmueble, el notario procederá a cumplir con todas las obligaciones que le imponen las leyes de la materia, expedirá el testimonio o testimonios necesarios y los ingresará al Registro Público de la Propiedad para su debida inscripción. Agotado el procedimiento registral recogerá el o los testimonios y después de tomar razón en nota complementaria entregará cada uno a quienes lo hayan solicitado. Supongamos que el comprador debido a un descuido daña su testimonio a tal grado de quedar imposibilitado -aparentemente- para acreditar la propiedad de su inmueble ante

---

[99] Ríos Hellig, Jorge, *La Práctica del Derecho Notarial*, Op. Cit., p. 321.

[100] La copia y certificada y la certificación son definidos en los siguientes términos por la Ley del Notariado:
“Artículo 157. Copia certificada es la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de éstos o de alguno o algunos de estos…”.
“Artículo 166. Certificación Notarial es la relación que hace el Notario de un acto o hecho que obra en su protocolo, en un documento que él mismo expide o en un documento preexistente, así como la afirmación de que una transcripción o reproducción coincide fielmente con su original…”.

cualquier eventualidad, pero debido a que fue informado adecuadamente por el notario de todas las ventajas del instrumento público notarial acude ante él o al Archivo General de Notarías de la Ciudad de México[101], para que, previo pago de honorarios o derechos le expida un ulterior testimonio o copia certificada, según sea el caso, dando solución a su carencia. Tratándose de un documento privado ante una eventualidad semejante NO HAY OBLIGACIÓN LEGAL DE SU CONSERVACIÓN lo que resulta perjudicial para alguna de las partes como veremos más adelante.

3.2 Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El notario está obligado a solicitar la inscripción de los testimonios que expida cuando el acto consignado en la escritura sea inscribible y haya sido requerido y expensado para ello, así lo dispone el artículo 153 de la ley de la materia:

> Artículo 153. El Notario tramitará el registro de cualquiera de los testimonios que expida o de una copia certificada electrónica ante el Registro Público, cuando el acto sea inscribible y el Notario hubiere sido requerido y expensado para ello, tomando en cuenta el Artículo 17 de esta Ley.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad constituye el eje de perfeccionamiento en las transmisiones de propiedad, pues en caso de no estar inscritos, no podrán ser conocidos por terceros. En otras palabras, aunque se haya celebrado algún acto traslativo de propiedad o alguno otro inscribible, si estos no figuran en Registro se entiende que sólo surten efectos entre las partes. Por ejemplo:

Supongamos que el ciudadano “A” adquirió por compraventa una casa ubicada en la Ciudad de México y junto con el ciudadano “B” (vendedor) firmó la escritura correspondiente ante el notario “X” de dicha entidad federativa. El notario, en

---

[101] Con relación a este punto es necesario precisar que dicha persona podrá solicitar la expedición de un ulterior testimonio o copia certificada al notario ante quien se otorgó la escritura si se encuentra dentro de los cinco años siguientes contados a partir de la certificación de la razón de cierre de la decena de libros o trascurrido ese plazo al Archivo General de Notarías de la Ciudad de México.

cumplimiento de las obligaciones que le impone la ley, pagó los impuestos y dio los avisos a los que está obligado, pero no le fue ni expensado ni requerido el registro del testimonio que de esa escritura se expidió y, por lo tanto, advirtió al ciudadano "A" de las consecuencias legales derivadas de la no inscripción. Pensemos ahora que un año después el ciudadano "A" desea vender la casa al ciudadano "C", pero este último al ver el título de propiedad y darse cuenta de que no se encuentra inscrito exige al primero que haga todo lo necesario para obtener su inscripción, y así estar en posibilidad de concertar la venta. El ciudadano "A" acude ante el notario "X" de la Ciudad de México para solicitarle la inscripción del testimonio previo anticipo de gastos y honorarios. El notario ingresa el testimonio inmediatamente, sin embargo, le es negada la inscripción porque quince días antes fue inscrita, respecto del mismo inmueble, una escritura de compraventa a favor del ciudadano "D"[102] celebrada tiempo después que la suya.

En el caso antes planteado podemos ver la importancia de la inscripción en Registro Público de la Propiedad, aunque sea reiterativo. Debido a que, aun cuando el acto sea consignado en escritura, si este es inscribible y no cumple con tal requisito, es muy probable que los prestatarios se expongan a situaciones como la antes planteada.

3.2.1 Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad es una institución que forma parte de la administración pública centralizada de la Ciudad de México, dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales. Doctrinalmente se define como: "una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad o posesión de los bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la

---

[102] En este caso prevalece la compraventa a favor del ciudadano "D", ya que, es aplicable los artículos 2264 y 2266 del Código Civil:
Artículo 2264. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente.
Artículo 2266. Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado...

constitución y modificación de las personas morales".[103] Es definido por el artículo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México:

> Artículo 2.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

3.2.2 Sistemas registrales.

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, los sistemas registrales para su estudio pueden clasificarse desde el punto de vista de los efectos de la inscripción y de la forma de inscripción.

Por los efectos de la inscripción tenemos tres sistemas: el sustantivo, australiano o "Acta Torrens"; el constitutivo o alemán; y el declarativo o francés:

a) En el primero, la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, es un elemento de existencia para adquirir el dominio de bienes inmuebles.
b) En el constitutivo, el derecho nace con el contrato o del acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el en el Registro Público de la Propiedad, es decir, la inscripción es obligatoria.
c) En el sistema declarativo la transmisión de propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de la entrega del bien ni de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, opera el sistema consensualista y sólo se requiere la inscripción cuando se desea que el acto surta efectos contra terceros.

Por la forma de la inscripción tenemos el sistema personal, sistema de folios, el sistema de libros y el electrónico:

---

[103] Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral,* México, Porrúa, 2016, p. 63.

a) Personal. Consiste en un registro único por cada persona física o moral en el que se inscriben las garantías prendarias presentes o futuros.
b) Folios[104] (folio cartular). El folio es una carpeta que consta de una carátula y tres partes destinadas a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre los muebles y las personas morales.
c) Libros. Se anotan o inscriben los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles o posesión. Dentro del sistema de libros se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación. En el primero se reproduce literalmente el título; en el segundo se extrae la parte fundamental del acto jurídico; y en el tercero se realiza una pequeña anotación y se abre un pequeño apéndice en el que se encuaderna copias certificadas de los títulos anotados.
d) Electrónico.[105] Consiste en una versión electrónica del sistema de folio[106].

Un tercer criterio de clasificación de sistemas registrales es atendiendo a su ámbito competencial. Debido a que nuestra forma de gobierno es una república federal, una de las principales características del federalismo es que posibilita la coexistencia de diversos órdenes jurídicos, porque existen registro públicos federales, locales y municipales:

a) Registros federales.- Son aquellos Registros Públicos que perteneciendo a la administración pública federal tienen por objeto dar publicidad a los actos o hechos de competencia federal. A manera de ejemplo podemos enunciar el Registro Público de Comercio, el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el Registro Marítimo Nacional y el Registro Agrario Nacional.
b) Registros locales.- Son aquellos Registros Públicos que perteneciendo a la administración pública local, tienen por objeto dar publicidad a los actos o hechos de competencia local, reservados a las legislaturas locales en cuanto

[104] Vigente en la Ciudad de México del 6 de enero de 1979 al 22 de enero de 2011.
[105] Vigente en la Ciudad de México a partir del 22 de enero de 2011.
[106] *Ídem*.

a su creación y potestad. Aquí encontramos, entre otros, el Registro Público de la Propiedad y el Registro Civil.

c) Registros municipales.- Son aquellos Registros Públicos que perteneciendo a la administración pública municipal tienen por objeto dar publicidad a los actos o hechos de competencia municipal[107].

Nuestro Registro Público de la Propiedad actualmente es un híbrido ya que cuenta con características del sistema declarativo, de folio electrónico y se trata de un registro local.

3.2.3 Principios registrales.

Los principios registrales −afirma Pérez Fernández del Castillo−[108] explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Son definidos según Roca Sastre como "las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral". Nos sirven de guía para comprender el funcionamiento, los efectos y el proceso registral, así como su finalidad principal "dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos". Se clasifican, según Pérez Fernández del Castillo[109], de la siguiente manera:

a. Previos a la inscripción:

   i. Rogación: implica que el registrador no puede actuar de oficio, sino únicamente cuando exista solicitud de parte interesada.

   ii. Consentimiento: consiste en la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia, por ejemplo, en el caso de un contrato de compraventa debe basarse en la voluntad que quien vende a favor de quien enajena, ya que solo puede consentir el propietario.

---

[107] "Sistema de acuerdos de la notaría 203 del Ciudad de México de la que es titular el Doctor Juan José Pastrana Ancona".
[108] Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, Op. Cit., p. 79.
[109] Ibidem. p. 80.

iii. Calificación: también es conocido como principio de legalidad, se le denomina así en razón que todo lo que está inscrito en Registro Público de la Propiedad se presume que lo ha sido en apego a la ley. Consiste en examinar los documentos que se presenten al Registro para su inscripción y determinar si los mismos son susceptibles de inscribirse; y en caso serlo, inscribirlos, y en su caso suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio del registrador son subsanables, o denegarla cuando los defectos sean insubsanables. Para mayor claridad remito al lector a los artículos 3021 bis y 42 del Código Civil y la Ley Registral para la Ciudad de México, respectivamente, transcritos en el apartado correspondiente al proceso registral.

b. Contemporáneos a la inscripción:

i. Prelación: significa que la preferencia entre derechos sobre un inmueble se determinará por el número de entrada que otorgue el Registro (es estampado en la solicitud de entrada y trámite), tomando en cuenta el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla o por medios electrónicos, independientemente de la fecha de otorgamiento de la escritura. En otras palabras, no aplica la máxima *prior tempore prior iure*, sino el primero en registro es el primero en derecho.

ii. Especialidad: también es denominado principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con exactitud el bien objeto de los derechos y su titular.

iii. Inscripción: quiere decir que el registro ésta obligado a asentar los actos que sean inscribibles conforme a ley, y que sólo por esta circunstancia, surten efectos frente a terceros, es decir, la situación registral del inmueble de que se trate será conocida por quienes deseen hacerlo.

iv. Tracto sucesivo: es una cadena ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, de la que resulta la posibilidad de efectuar el registro únicamente cuando este provenga del quien figura como titular. Por ejemplo, si en el instrumento cuya inscripción se solicita contiene un

contrato de compraventa, quien comparece como parte vendedora debe de figurar como propietario del inmueble en el asiento registral correspondiente.

c. Posteriores a la inscripción:

i. Fe pública registral: establece una presunción *iuris tantum* que consiste en que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

ii. Legitimación: se le conoce también como principio de exactitud y se traduce en el hecho de que prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud, esto es otorga certeza y seguridad sobre el contenido de los asientos registrales en relación con los bienes inscritos, por ejemplo: titularidad registral y transmisión de los mimos.

iii. Publicidad: se materializa al revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, ejemplo de ellos son el certificado de libertad de existencia e inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único y la constancia de antecedentes registrales (copia certificada de los asientos registrales).

Como veremos en las líneas siguientes, la actividad que desarrolla el Registro Público de la Propiedad trae aparejado un procedimiento que de no seguir al pie de la letra los principios registrales no tendría razón alguna de existir, porque dejaría de perseguir los fines por los cuales fue creado.

3.2.4 Documentos registrables

El Código Civil establece en su artículo 3005 un catálogo limitativo de los documentos que son materia de inscripción:

a) Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos. Como ejemplos de documentos auténticos tenemos el decreto de expropiación o un acta de matrimonio en los casos establecidos por la ley.

b) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, así como los convenios emanados del procedimiento de mediación, siempre y cuando cumplan con los requisitos previstos en el artículo 38 de la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia vigente para la Ciudad de México, es decir, que sea celebrado en presencia del director general, director o subdirector de mediación del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley. Es de advertir que la ley condiciona su posibilidad de ser documentos inscribibles "que al calce de estos haya la constancia de que el notario, el registrador, o el juez competente hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes" y que deberá "estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo", situación que merece las siguientes críticas:

- Al estar prevista la posibilidad de inscripción de documentos privados bajo las condiciones establecidas por el artículo 3005 ("siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes") al ser erróneamente interpretado implica una fuente de incertidumbre jurídica para aquellas personas que eligen esa posibilidad, pues deja a la suerte su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, porque nada asegura que se cumplan con los requisitos necesarios para el otorgamiento del acto.
- Resulta incoherente el uso de la fórmula *"Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo",* refiriéndose al notario, registrador y juez. Tratándose del notario queda claro que está investido de fe pública, pero por lo que hace al registrador y al juez no corren la misma suerte, ya que en materia registral la fe pública se deposita en el titular del Registro Público de la Propiedad, "el registrador solo

funge como auxiliar"; y en el ámbito judicial en el secretario de acuerdos quien funge como auxiliar del juez[110].

3.2.5 Actos inscribibles y anotables.

La historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que según el caso, irá soportando las anotaciones e inscripciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito.[111] Para tal efecto, es necesario precisar que actos pueden ser objeto de inscripción a fin de evitar la inscripción de actos por simple capricho de los particulares, en este sentido el Código Civil en el artículo 3042 enuncia los siguientes:

a) Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.
b) La constitución del patrimonio familiar.
c) Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.
d) El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles.
e) Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

3.2.6 Procedimiento registral.

El procedimiento registral se compone de las siguientes etapas: ingresado, en calificación, inscrito, suspendido, detenido por causas internas, denegado, en recurso de inconformidad, resolución del recurso y entregado. Se puede llevar a

---

[110] Ver artículos 6º fracción primera y 9º fracción primera de la Ley Registral para a Ciudad de México, 56 fracción cuarta del Código de Procedimientos Civiles vigente para la Ciudad de México y 81 fracción tercera de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.
[111] Colín Sánchez, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad,* México, Porrúa, 2006, p. 108.

cabo por medios electrónicos o presenciales. Por medios electrónicos a través del Sistema Informático Registral y de Comunicación Remota escaneando el documento a inscribir que deberá ir acompañado de la solicitud electrónica y pago de derechos (recepción electrónica). Por medios presenciales (recepción física) se deberá ingresar físicamente el documento, acompañado de la solicitud de entrada y trámite y el pago de derechos en la ventanilla designada para tal efecto (unifila). Ingresado el documento se le asignará por orden de presentación un número de entrada y trámite a la solicitud, que será progresivo y deberá entregarse una copia al solicitante y será turnado al registrador para que proceda con la fase de calificación extrínseca en los términos del artículo 42 de la Ley Registral para la Ciudad de México (coincidente con el artículo 3021 Bis del Código Civil):

> Artículo 42.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca con el registrador.
>
> El registrador verificará que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica coincidan con el contenido del folio correspondiente a la finca o persona moral y no podrá exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del formato precodificado. El contenido y características del formato precodificado serán establecidos en el Reglamento.
>
> Los registradores deberán calificar y resolver, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación.
>
> La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:
>
> I. El documento presentado y el acto en el contenido sean de los que deben inscribirse o anotarse;
> II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;

III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante notario;

IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos regístrales; no se considerará incompatibilidad entre el texto del documento en relación con lo registrado en el antecedente registral sobre el cual se solicite su inscripción, cuando sea posible acreditar con los elementos aportados en el documento o los ingresados mediante subnúmero, su identidad con los asientos que constan en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, como pueden ser los otorgantes del acto jurídico, el inmueble sobre el que recae la operación o del gravamen sobre el cual se solicita su cancelación, modificación o ampliación, en cuyo caso se deberá continuar con el Procedimiento Registral.

La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos de que se trate no puedan coexistir. No existirá incompatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material; sin embargo, cuando se aporten elementos con los cuales sea posible realizar la rectificación correspondiente, los mismos serán ingresados por subnúmero para que el mismo Registrador que califique el documento, continúe con la calificación y él mismo, solicite a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión que proporcione un número de entrada;

VI. Esté fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011 del Código, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;

IX. No haya operado el cierre de registro, en términos del artículo 3044 segundo párrafo del Código;

X. En el caso de anotaciones preventivas tales como embargo, fianza o anotación de demanda, si ya caducaron, verificará que conste en el documento solicitud de cancelación del interesado y si no consta, el Registrador estará a lo dispuesto por el artículo 43 de la presente Ley; y

XI. En el caso de anotaciones preventivas tales como embargo, fianza o anotación de demanda, que aún no hayan caducado, verificará que conste en el documento su reconocimiento por las partes y si no consta, el Registrador estará a lo dispuesto por el artículo 43 de la presente Ley.

Verificado lo anterior, el registrador deberá realizar la anotación o inscripción dentro del plazo mencionado en este artículo.

Siendo el trámite por vía electrónica, se reducirá al menos a la mitad el plazo señalado en este artículo.

El registrador podrá suspender la inscripción o anotación, según sea el caso, siempre y cuando sea dentro del plazo de veinte días hábiles siguientes a la presentación del documento a inscribir y solo si el documento contiene defectos subsanables, debiendo fundar, motivar y publicar en el boletín registral la resolución que adopte. Dentro del plazo de días hábiles, contados a partir de la fecha de su publicación, el interesado deberá subsanar dichas deficiencias, en caso contrario será denegada su inscripción. Si para subsanar la deficiencia motivo de la suspensión se debe obtener otro documento no esencial para el otorgamiento del acto, que deba ser expedido por autoridad distinta y en el instrumento obre constancia de haberse solicitado previamente a su otorgamiento, el registrador suspenderá la anotación o inscripción por un plazo que no exceda de noventa días al término del cual denegará la inscripción.

Si ya ha sido subsanada la deficiencia y esta es declarada improcedente se podrá recurrir ante el titular del Registro Público de la Propiedad y si la resolución es confirmada se podrá reclamar ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. Si del procedimiento se resuelve que el documento fue mal calificado e indebidamente rechazado se ordenará su registro, debiéndose practicar la inscripción de inmediato y surtirá sus efectos desde la presentación de este.

Si del análisis del documento el registrador determina que es procedente inscribirá el mismo autorizando con su firma el o los asientos que practique. Concluido el procedimiento el documento será devuelto al solicitante como trámite agotado.

3.2.7 Efectos de la inscripción.

La inscripción tiene efectos declarativos y constitutivos. El efecto declarativo consiste en que, registrado el acto, de inmediato surte efectos contra terceros, y el efecto constitutivo consiste en que el acto jurídico sólo se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En el caso de la Ciudad de México tiene efectos declarativos situación que se confirma por los artículos 3008 y 13 del Código Civil y de la Ley Registral para la Ciudad de México, respectivamente:

> Artículo 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto, no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni protege los derechos inscritos cuya causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.
>
> Artículo 13.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto, no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

El hecho de ser declarativo implica que sin por negligencia o corrupción del propio Registro llegare a inscribirse un acto que conforme a la ley sea nulo o una apariencia de ser tal, la inscripción no producirá más efecto que dar a conocer a terceros su situación registral, esto es, no purga en forma alguna los actos que conforme a las leyes sean ineficaces. En otras palabras, lo único que hace el registro es declarar o reconocer el derecho derivado del documento presentado, sin darle validez alguna, es decir, el derecho es independiente de su inscripción. Sin embargo, de diversas disposiciones del Código Civil derivan argumentos suficientes para aseverar que el Registro Público de la Ciudad de México es constitutivo, por ejemplo, del contenido de los artículos 2264 y 2266 se desprende que si un inmueble fuere vendido a varias personas la venta que tendrá existencia jurídica será la primera que se haya inscrito aunque la fecha de su otorgamiento sea posterior, lo que significa que el derecho del comprador existe desde el momento de su inscripción y no desde su celebración:

> Artículo 2264. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente.
> Artículo 2266. Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado

3.3 Documento público vs. Documento privado.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo[112], al analizar las desventajas de la contratación privada frente al instrumento público, enuncia las siguientes:

---

[112] Ríos Hellig, *Derecho Notarial*, Op. Cit., pp.85-86.

Contratación privada:

- Está redactada por personas que no son peritos.
- Si el documento se extravía no existe matriz de dónde sacar copias.
- En caso de nulidad del instrumento, no existen responsables para el pago de daños y perjuicios.
- Con frecuencia contienen cláusulas nulas.
- Por la deficiencia de su redacción, los documentos comúnmente son rechazados en el Registro Público de la Propiedad.
- No tiene la protección del Registro Público de la Propiedad, en caso de que exista doble venta o de que el inmueble se encuentre gravado; tampoco se constata si el vendedor realmente es propietario del inmueble.
- No constituye prueba con pleno valor probatorio ni fuerza ejecutiva.
- Por lo general, las cláusulas del contrato se redactan a favor de la parte más poderosa y no ponderando la imparcialidad.

Ventajas de la escritura pública sobre el contrato privado:

- Interviene el notario.
- Se obtiene claridad en las circunstancias y contenido de los contratos.
- Se garantiza a existencia de lo ocurrido ante su fe, constituyendo una prueba con valor irrefutable y fuerza ejecutoria.
- Se evitan las nulidades en los contratos, pues interviene un técnico calificado.
- Se orienta a las partes en forma imparcial, previniéndolas por decisiones poco meditadas y precipitadas.
- Sirve de medio para alcanzar la publicidad reconocible por terceros.
- El notario se responsabiliza de la redacción y legalidad del instrumento, a tal grado que, provocada la nulidad de la escritura otorgada ante su fe, responde de los daños y perjuicios.
- El notario es eficaz y responsable coadyuvante de las leyes administrativas y fiscales.

- Con la existencia del protocolo garantiza la conservación del instrumento y la posibilidad de su fiel reproducción.

La adquisición y transmisión de propiedad de bienes inmuebles constituye uno de los actos jurídicos más delicados, por la forma que exige la ley, la gran cantidad de obligaciones que se deben cumplir y por la actividad del notario en dicho ramo, quien funge como un profesional del derecho delegado de la fe pública, que escucha, aconseja e interpreta la voluntad de los prestatarios del servicio notarial, desempeña su actuación con imparcialidad, redacta el instrumento notarial, lo autoriza, lo reproduce, se encarga de gestionar su inscripción, si es necesaria conforme a la ley y lo conserva por el plazo que determina la ley para su guarda definitiva. Lo anterior representa una enorme ventaja de la escritura frente al contrato privado que a diferencia de la primera no goza de ninguna de las cualidades y ventajas de la escritura.

Podemos concluir que pese a la cantidad de mecanismos legales tendientes a salvaguardar la seguridad jurídica de los contratantes, en las transacciones inmobiliarias resulta muy tardado, verbigracia, si medimos el tiempo, tomando en cuenta desde que el cliente acude al notario hasta la firma de la escritura puede transcurrir aproximadamente un mes, plazo que es utilizado para el trámite de los documentos necesarios para el otorgamiento del acto y la elaboración del instrumento correspondiente, firmada la escritura el notario debe pagar los impuestos y dar los avisos correspondientes, le tomará aproximadamente diez días, para posteriormente ingresarlo a Registro Público de la Propiedad, en donde puede tardar meses para salir como trámite agotado. Lo que tomará en total un promedio de siete meses, o más, si sumamos los periodos vacacionales de las dependencias que intervienen en la materia y cualquier situación adicional que pueda demorar la operación.

4 Desaparición de la forma “escrito privado” para los contratos traslativos de dominio

“Recuerda que tu misión es evitar
la contienda entre hombres”.

4.1 Imprecisiones contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

Actualmente, el mercado inmobiliario constituye un sector económico de gran importancia para el estado, fiscal y económicamente, porque implica el desarrollo de diversas actividades tanto para la industria de la construcción como para los juristas que ejercen en la materia. Es cierto que nuestro Código Civil y demás leyes de la materia contienen herramientas legales para revestirlo de seguridad jurídica a través del notario, sin embargo, también lo es que existen supuestos legales que deben desaparecer o enmendarse, ya sea por el impacto a la seguridad jurídica, o simplemente por haber tenido nacimiento en otro contexto. Debido a la cantidad de obligaciones legales existentes en la materia y al profundo análisis que implica (jurídico, registral, administrativo, fiscal y prevención de lavado de dinero), el no acatar la forma que exige la ley por la razón que sea, puede ser de gran impacto para los particulares que en el acto intervienen y para terceros.

4.1.1 Falsa apreciación de la forma.

En el ramo inmobiliario existe la errónea idea de que al comprar un bien inmueble, para asegurar la operación, se debe firmar un contrato privado y sólo en el momento en que la totalidad del precio ha sido pagado o vaya a ser pagado se procederá a la firma de la escritura y en consecuencia operará la transmisión de propiedad[113]. Esta situación aparentemente no representa peligro alguno pues al final del día el último eslabón de la cadena será la firma de la escritura de compraventa o acto traslativo de que trate, “no su formalización”, pero puede complicarse si alguno de

[113] Situación evidentemente errónea, ya que conforme al artículo 2014 del Código Civil la transmisión de propiedad opera por mero efecto del contrato.

los contratantes por cualquier razón decide incumplir con las obligaciones derivadas del contrato, si llega a faltar o a transmitir la propiedad por un medio semejante. Aunado a lo anterior, además de incumplir lo dispuesto por el Código Civil en lo relativo a la forma pueden actualizarse cualquiera de las consecuencias que a continuación expongo.

4.1.2 Consecuencias indirectas de la falta de forma.

La inobservancia de la forma dentro de muchos aspectos implica la dificultad -no la imposibilidad- de probar la existencia del acto, coloquialmente hablando, pues dependiendo del supuesto puede no existir un soporte documental[114]. Asimismo, dicha omisión representa un peligro en la conformación del acto jurídico cuando se trata de transmitir la propiedad de un bien inmueble, pues impide a los contratantes conocer con claridad el contenido y alcance de dicha transmisión, ya sea por deficiencias jurídicas imputables a la ineptitud de su redactor o simplemente porque no cumple con la función preventiva que busca la ley al exigir determinada forma cuando convergen ciertos elementos, como es el caso.

Además, independientemente de que el Código Civil permita que el contrato que se llevó a cabo sin cumplir con la forma que la ley exige para su validez, pueda ser formalizado, siempre y cuando se cumpla con el requisito contenido en el primer párrafo del artículo 1834, permite la ausencia de publicidad del acto al no existir a obligación impuesta a su redactor de solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

---

[114] Por ejemplo: el ciudadano “A” vende al ciudadano “B” una casa en precio de $500,000.00 M.N. 00/100, firman un contrato privado en presencia de dos testigos -lógicamente el primero pone a disposición del segundo la casa y éste paga al primero el precio- y dentro de una de las cláusulas se comprometen a formalizar el mismo -cuyo único ejemplar está en posesión del ciudadano “B”- dentro de los tres meses siguientes, tiempo aproximado en que el ciudadano “B” contará con los recursos necesarios para sufragar el pago de impuestos, derechos y honorarios notariales. Supongamos que el ciudadano “B” fallece antes de formalizar el contrato compraventa y sin dejar noticias del paradero del ejemplar de este y que el ciudadano “A” al tener noticias de dicho fallecimiento niega la celebración del y haber recibido contraprestación alguna; y, asimismo, le solicitan la desocupación inmediata del inmueble. Sin entrar en detalles, este y muchos casos similares se presentan constantemente en el tráfico inmobiliario complicando el mismo.

Por si fuera poco, debido al profundo análisis que implica una transmisión de propiedad, el no hacerlo adecuadamente puede traer como consecuencia la actualización de ineficacias latentes distintas a la nulidad relativa por no cumplir con la forma que la ley exige para la validez del acto, etc.

4.1.2.1 Apariencia jurídica.

Según el Diccionario de la Real Academia española la apariencia: "es el aspecto o parecer exterior de alguien o algo". Para efectos de la materia se trata de una situación jurídica que aparenta existir, aunque realmente no es así, haciendo que entren en juego intereses jurídicos relevantes que la ley no debe ignorar. En sentido lato o genérico -según Sandra Raquel Contreras López- es la percepción que tienen los miembros de una colectividad o una persona determinada, respecto a las cualidades o calidades de una persona o cosa, cuando en realidad esa persona o cosa, pueden no tenerlas[115]; en sentido jurídico -dice la autora antes citada- que la apariencia jurídica o la apariencia de derecho es lo que percibe la colectividad como cualidades o calidades fundadas en derecho, o derivadas de una norma jurídica, respecto de una determinada persona o cosa, cuando en verdad esa persona o cosa, puede o no tenerlas en realidad[116]. Esta figura guarda estrecha relación con punto central del presente estudio en todas las facetas derivadas de la celebración de un contrato privado en donde se hizo constar una transmisión de bienes inmuebles, por ejemplo, el ciudadano "A" vende al ciudadano "B" la casa marcada con el número 423 de la avenida San Fernando, colonia Toriello Guerra, demarcación territorial Tlalpan, código postal número 14050. Firman un contrato privado. El segundo paga al primero el precio de la compraventa y éste entrega la posesión del inmueble. Supongamos que el ciudadano "A" debe cierta cantidad de dinero al ciudadano "C" y puesto que "A" se niega a pagar y desaparece, el ciudadano "C" acude ante el órgano jurisdiccional y mediante el ejercicio de las

---

[115] Contreras López, Sandra Raquel, *Teoría Integral de la Apariencia Jurídica. Su efecto frente a diversas figuras jurídicas*, México, Porrúa, 2006. p.7.
[116] Ibidem. p. 79.

acciones que le confiere la ley logra que se remate la casa (423 de la avenida San Fernando) de la que registralmente el ciudadano “A” es propietario y en consecuencia logra el pago de la deuda que el ciudadano “A” tenía su favor. Esto perjudica evidentemente el derecho de propiedad del ciudadano “B”, quien en virtud del contrato privado celebrado con “A” es propietario, pero que no observó la forma prevista por la ley. En este y otros casos similares la apariencia jurídica derivada de la inobservancia de la forma radica en la situación que implica la inoponibilidad frente a terceros de los efectos de un contrato privado. En resumidas cuentas, pese a que la transmisión de propiedad opera por mero efecto del contrato, ante la falta de inscripción, el acto solo es conocido por las partes y no así por terceros. Con relación a lo anterior resulta de interés la siguiente tesis:

> TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan

de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.

Contradicción de tesis 493/2011. Suscitada entre los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Trigésimo Circuito. 11 de abril de 2012. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por lo que se refiere a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no resuelve el tema de la contradicción planteada[117].

Es acertada la protección que ofrece el Registro Público de la Propiedad a terceros de lo contrario ningún sentido tendría su existencia, pero considerando el procedimiento que se debe seguir para la inscripción de actos y documentos ¿Realmente es necesaria hacer tal precisión? En caso de ser positivo sería tanto como afirmar que el contenido de los asientos registrales es legítimo para las partes, pero sujeto a la condición de que no se acredite lo contrario, y seguro para los terceros que confían en su contenido.

4.1.2.2 Ausencia de seguridad jurídica.

La seguridad jurídica proporciona a sus titulares la regularidad y certeza por medio de las instituciones que operan en el campo del Derecho, como son el notario, el juez y el Registro Público de la Propiedad. Éstas velan por la seguridad jurídica

[117] Época: Décima Época. Registro: 2002086. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2. Materia(s): Civil. Tesis: 1a. CLIII/2012 (10a.). Página: 1216.

privada de los titulares, en sus diversas áreas de actuación, algunas actuando previamente y otras actuando correctivamente[118]. Se materializa como una garantía del estado a la población consistente en que su persona, patrimonio, familia y derechos no sean vulnerados y que, si eso sucede, estén previstos dentro del ordenamiento jurídico aplicable los medios necesarios para garantizarla.

La globalización del mercado inmobiliario y la evolución legislativa implican la necesidad de una preparación constante, lo que se traduce en que aquellas personas dedicadas a prestar sus servicios en el ramo deben actualizarse día con día a fin de procurar la seguridad jurídica de la población, sin embargo, dicha situación se complica debido a los diversos usos, costumbres y creencias relativas a la materia.

Aunado a ello, la situación empeora debido a la multiplicidad de requisitos legales necesarios para adquirir o enajenar un bien inmueble, por lo que se hace necesaria, sin excepción alguna, la intervención de un profesional capacitado para tal efecto -el notario- conocedor del orden jurídico, imparcial por ley y garante de la seguridad jurídica.

Otro factor que influye y consecuentemente atenta contra la seguridad jurídica es la falsa concepción que parte la población tiene sobre los abogados y sobre el notario. En ese sentido sostiene Luis de Carral y de Teresa que: “Todavía hay quienes afirman que el Notario es un simple autenticador de firmas, “un firmón”, que después de estampar su sello tiende la mano para recibir una retribución que no se justifica ¿Qué otra cosa es eso sino ignorancia? La labor del notario bien entendida y bien desempeñada constituye un verdadero apostolado y puede asegurarse que, sin notarios competentes y honorables, muchísimas personas, pero especialmente de humilde condición, serían víctimas diarias de abuso y engaño” [119].

---

[118] La seguridad jurídica del mercado inmobiliario: La necesidad de instrumentos de regulación. Ciclo de conferencias del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.
[119] Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México, Porrúa,1976, p. 10.

4.1.2.3 Inoponibilidad frente a terceros.

En el capítulo tercero del presente estudio vimos que la finalidad primordial del Registro Público de la Propiedad es la de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como de los actos jurídicos que conforme a la ley deban inscribirse para surtir efectos contra terceros. De igual manera, que el notario tiene la obligación tramitar el registro de cualquiera de los testimonios que expida ante el Registro Público de la Propiedad, cuando el acto sea inscribible y hubiere sido requerido y expresado para ello, lo que no presenta inconveniente alguno.

La inoponibilidad frente a terceros tendrá lugar en dos situaciones; la primera, cuando la transmisión de propiedad se haga constar en contrato privado; y la segunda, cuando el notario no tramite la inscripción del testimonio en el Registro Público de la Propiedad por no haberle sido solicitado y expensado. Los contratos privados, a pesar de todos los beneficios que para facilitar su formalización establece el Código Civil, representan un punto de inflexión para la seguridad jurídica -independientemente de que con posterioridad a su celebración los contratantes acudan al notario de su elección para elevarlo a escritura- por converger factores que pueden ser devastadores principalmente para el adquirente, tales como una doble venta y otros casos.

Sumado a lo anterior, se vuelve más tortuoso el asunto cuando el enajenante justifica la propiedad con un contrato privado, ya que para formalizar e inscribir el segundo contrato será necesario hacer lo mismo con el primero y todos aquellos se encuentren en el mismo supuesto y así dar cumplimiento al tracto sucesivo, situación que podría volverse imposible si convergen cualquiera de los supuestos contenidos en los puntos 4.1.2.4 y 4.1.2.5 del presente estudio.

En relación a este punto tenemos las siguientes tesis:

> PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS. Si bien

es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, y no constitutivos, también lo es que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, en caso de que un tercero de buena fe adquiera un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, lo cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes. Precisamente para evitar ese tipo de situaciones, es de suma importancia el cumplimiento estricto del principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el cual requiere de proporcionar los antecedentes registrales del inmueble que se pretende registrar, y tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros.

Amparo directo en revisión 1669/2011. Candelaria Leura Loredo. 30 de septiembre de 2011. Cinco votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras[120].

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. Las inscripciones en dicho registro operan del mismo modo ya se trate de actos civiles o de actos comerciales: en unos y otros la falta de registro impide que el acto produzca efectos en contra de terceros, y en unos y otros la inscripción, aun tratándose de actos originalmente nulos los convalida en cuanto a tercero de buena fe, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, como lo dice

[120] Época: Décima Época. Registro: 160146. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1. Materia(s): Civil. Tesis: 1a. XI/2012 (9a.) Página: 875.

> el artículo 3007 del Código Civil, funcionando así el principio de la apariencia jurídica, que crea por sí el derecho en virtud de exigirlo así los intereses de la circulación de buena fe; en consecuencia, una inscripción de derechos civiles debe producir, aun en el juicio mercantil en que fue invocada, los mismos efectos que para los juicio civiles prevé el artículo 3008 del Código Civil, en aplicación de los artículos 22 y 26 del Código de Comercio.
>
> Amparo en revisión 6616/40. Fortino T. Reyes. 12 de febrero de 1941. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente[121].

Los actos celebrados sin la intervención del notario, al no ser oponibles a terceros rompen con la finalidad primordial del Registro Público de la Propiedad, es decir, impide que dé publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, de tal manera que el día en que algún interesado acuda a solicitar dicha información, se estará en presencia de una incertidumbre jurídica derivada, en algunas ocasiones, de la negligencia consecuencia de la omisión de un profesional calificado.

4.1.2.4 Ineficacia del contrato.

Ante la falta de forma exigida por la ley para el caso de contratos relativos a transmisión de bienes inmuebles, además de estar afectados por nulidad relativa puede haber ineficacias concomitantes al acto. No es necesario elaborar un tratado para demostrarlo. Debido al crecimiento e importancia económica y fiscal del mercado inmobiliario, están aumentando constantemente las obligaciones y requisitos legales que deben ser cumplidos en busca de la viabilidad de la operación y de la misma forma las prohibiciones e impedimentos para la contratación inmobiliaria. Además, es preciso tener presente que actualmente existen en el Código Civil y leyes de la materia disposiciones legales que tuvieron nacimiento en otro contexto, por lo que considero que no es posible aplicarlas y que el derecho

[121] Época: Quinta Época. Registro: 814411. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Informes. Informe 1941. Materia(s): Civil. Tesis. Página: 52.

debe evolucionar a la par de la sociedad. Como lo especificó Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al exponer las ventajas de la contratación privada frente al instrumento notarial, en los contratos privados es común encontrar cláusulas nulas, pero ¿qué pasa si ante la falta de forma concurre otra ineficacia? ¿Qué pasa si no hay contrato que formalizar?[122] Es una situación que debería prever la ley, iniciando por los contratos relativos a la transmisión de propiedad de bienes inmuebles y posteriormente hacerlo extensivo a todos aquellos contratos que por su complejidad requieran la intervención de un profesional del derecho.

4.1.2.5 Doble venta y otros casos especiales.

Dentro de las consecuencias originadas por la contratación por medios privados, además de las expuestas por Bernardo Pérez Fernández del Castillo encontramos:

a) Doble venta y venta de cosa ajena[123]. Dado que el contrato privado no es oponible a terceros puede darse el caso de un abuso por parte del vendedor o presunto vendedor y transmitir -aparentemente- en reiteradas ocasiones la propiedad del bien inmueble (serán aplicables los artículos 2264 a 2266 y 2269 a 2271 del Código Civil).
b) Contrato de promesa con principio de ejecución.
c) Dificultad de su formalización. En caso de que llegue a faltar algunas de las partes contratantes (muerte) o simplemente una de ellas se niegue a prestar su consentimiento a fin de formalizar el contrato será necesario acudir ante el órgano jurisdiccional. Pese a que la ley establece los medios para tal efecto es costoso, desgastante y complicado lograrlo.
d) Imposibilidad de su formalización. Puede actualizarse este supuesto, por ejemplo, en el caso de error obstáculo (no hay contrato que formalizar) o falta de legitimación.

---

[122] Por ejemplo, incapacidad legal de alguna de las partes o falta de objeto.
[123] Álvarez Díaz, José de Jesús, La venta de cosa ajena en el Código Civil, México, Porrúa, 2007.

e) Dificultad de establecer el tracto sucesivo, por ejemplo, cuando se transmita la propiedad de un mismo bien inmueble en reiteradas ocasiones, todas mediante contrato privado.

Los casos antes enumerados son únicamente algunas de las situaciones que suelen presentarse en la práctica y al mismo tiempo son aquellos en las que las consecuencias son más devastadoras para los contratantes. Sin entrar en detalles, nos dan un panorama de que tan trascendente es la ausencia en la intervención del notario, pues vuelven algo que puede ser sencillo para este profesional, complicado o quizás imposible cuando se ha actualizado ese supuesto.

4.2 Instrumento notarial en busca de la seguridad jurídica.

El instrumento notarial al ser redactado por el notario y al existir a cargo de éste la obligación de solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad -cuando el acto o el documento sea inscribible- tiene por misión dar a conocer a terceros interesados, coloquialmente hablando, la existencia o celebración de un acto o hecho jurídicos relativos al inmueble de que se trate. Permite que los contratantes reflexionen los alcances y consecuencias del contrato, pues es a cargo del notario la obligación de explicar el contenido y alcances legales de la escritura de tal forma que en el momento en que sea firmada por las partes, las obligaciones ya no quedan al aire como unas simples palabras porque en ese momento ya habrán sido precisados con exactitud los efectos del negocio.

En el derecho contemporáneo −afirma Rafael Rojina Villegas− se sostiene que por razones de seguridad respecto a las partes y con relación a terceros, así como para evitar controversias que de otra manera serían frecuentes, se requiere la escritura pública para la validez de determinados contratos de cierta trascendencia por su cuantía o por la naturaleza de los derechos que se transmitan o se constituyan[124].

[124] Rojina Villegas, *Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones*, Op. Cit., p. 98.

Ihering citado por Rafael Rojina Villegas afirma que la forma presenta inconvenientes y que éstos son más sostenibles que los beneficios que reporta, de aquí su repudiación por algunos juristas. Resume las desventajas de la forma en dos grandes manifestaciones: peligro en cuanto a la suerte que corran los actos jurídicos, e incomodidad en la celebración de estos. Existe peligro por la posibilidad de que se incurra en un vicio de forma que origine la nulidad del acto. Este riesgo aumenta, cuando son muy numerosas las formalidades, de tal suerte que el hombre honrado, desconocedor de los negocios jurídicos, puede encontrarse a merced de un adversario astuto que se servirá de la forma para eludir sus obligaciones. El segundo inconveniente se refiere a la incomodidad que siempre ha presentado el formalismo riguroso, pues en la mayoría de los casos no es posible exigir siempre que los compromisos se hagan constar por escrito o que los convenios revistan las formalidades exigidas por la ley. La suerte de los negocios puede peligrar ante una muestra de desconfianza que en muchas ocasiones podría considerarse hasta injuriosa[125].

Las bondades de la escritura −afirma Jorge Alfredo Domínguez Martínez− descansan en la participación protagonista del notario en la asesoría imparcial a los interesados que pretenden contratar; en la redacción por su parte de la escritura correspondiente y en el deber de determinar con apego a las disposiciones legales la identidad de los quienes firman el documento, sea por propio derecho sea en representación de otros, así como su capacidad para poder consentir en el contrato correspondiente, amén de tener atribuido también vigilar la legitimidad de los derechos de cada parte y los cierres de las operaciones con las entregas de dinero; de documentos; del bien objeto de la operación; la conformidad de los interesados y la firma de estos mismos ante el notario; en fin, toda esa labor llevada a cabo por el notario en ejercicio de su función, es el blindaje lo más consistente para el documento notarial para así, como resultado de tales protecciones, las partes vean normadas sus relaciones con la celebración de un contrato válido y eficaz[126].

---

[125] Ibidem, p. 101.
[126] Domínguez Martínez, *Derecho Civil: Obligaciones*, Op. Cit., p. 188.

En resumidas cuentas, la escritura se impone sobre el escrito privado y sobre la palabra como un medio de prueba preconstituida, no sólo de que el contrato se produjo, sino además los términos y condiciones de este, ya que no basta con tener certeza de la existencia de un contrato, también es necesario que cumpla lo ordenado por las leyes de la materia de tal forma que con ello se contribuya al perfeccionamiento negocios jurídicos.

4.3 Alternativas para la simplificación en la transmisión y adquisición de la propiedad inmobiliaria.

Es cierto que hoy en día transmitir o adquirir la propiedad de bienes inmuebles apegándose totalmente a la ley es tardado y muy costo, sin embargo, también lo es que no hacerlo de conformidad con lo dispuesto en los cuerpos normativos puede resultar dañino para el patrimonio y para la sociedad. Actualmente existe una gran cantidad de dependencias, intermediarios y mecanismos que vuelven de una transmisión de propiedad un verdadero martirio, al grado tener que acudir a varias de ellas para reunir los requisitos necesarios para el otorgamiento del acto y, adicionalmente la presencia de personal con una evidente falta de preparación, que más que agilizar el procedimiento pareciera que el fin perseguido hacer de la propiedad privada “manos muertas”.

A fin de prevenir todas las situaciones que pueden derivar de hacer constar una transmisión de propiedad en un contrato privado y ponerle un alto a las existentes, es necesario:

- Promover la formalización de todos los contratos, que así lo requieran y que hayan sido celebrados hasta el momento. Se estima que más del cincuenta por ciento de los bienes inmuebles propiedad privada, principalmente en colonias populares ubicadas en la Ciudad de México tienen una situación jurídica irregular y se debe solucionar, de lo contrario las alternativas siguientes no serán efectivas. Para lograrlo, es recomendable, identificar e

inventariar los inmuebles irregulares y emitir los decretos que sean necesarios para regular por la propiedad por cualquiera de los medios legales existentes[127].

- Reformar las leyes de la materia, para volver necesaria, sin excepción alguna, la intervención del notario desde que existan negociaciones previas entre los futuros contratantes. La intervención del notario debe ser vital desde el momento en que los presuntos contratantes ofrezcan las condiciones sobre las cuales versará el contrato de que se trate, de esta forma evitaremos que las partes se encuentren desprotegidas, por ejemplo, en caso de incumplimiento o cualquier otra situación que derive del contrato. Es importante considerar que, sumada a la conservación del bien y la paz jurídica, el notario desempeña una función social al grado de afirmar sólidamente que sin su intervención estaríamos poniendo la iglesia en manos de Lutero. Como lo señale anteriormente, cuenta con diversas funciones, como lo son identificar, asegurarse de la capacidad y asesorar a los contratantes sobre las consecuencias y alcances del acto jurídico que pretenden celebrar, hasta llegar a la redacción y conservación del instrumento notarial, sin embargo, todas estas funciones no las puede desempeñar por el solo ejercicio de su santa voluntad, así como la Ley del Notariado lo faculta también condiciona su actuación a la rogación o solicitud de parte interesada, por ese motivo es acertado modificar todas las leyes que regulen todos los actos traslativos de bienes inmuebles para imponer de manera necesaria la intervención del notario.

---

127 Según información contenida en el sitio web de la Dirección General de Regularización Territorial (https://www.dgrt.cdmx.gob.mx/contenido/prograsocial-escritura.php) la regularización territorial tiene como fin lograr la consolidación del patrimonio familiar y a la tranquilidad social, además de contribuir al mejoramiento del sistema de reordenamiento urbano de la ciudad, en términos de uso y destino del suelo así como al establecimiento de nomenclatura de calles, colonias, pueblos y barrios, ya sea por vía ordinaria, judicial, por desincorporación o expropiación.

- Simplificación de trámites. Para llevar a cabo una escritura, por ejemplo, de compraventa, es necesario tramitar mínimo cinco documentos (certificado de libertad de gravámenes, constancia de antecedentes registrales, constancias de no adeudo predial y no adeudo de agua, certificado único de zonificación de uso de suelo digital) en cuatro dependencias distintas: Registro Público de la Propiedad, Tesorería de la Ciudad de México, Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. A fin de resolver y simplificar lo anterior, sería conveniente unificar las cuatro dependencias antes mencionadas, y en un futuro las demás que tengan intervención en la materia, a través de implementación de acciones de modernización y con la finalidad de asegurar que esa única institución cuente con los elementos que le permitan cumplir cabalmente con sus objetivos en el menor tiempo posible.

  De igual manera que un solo documento surta los efectos legales que actualmente tienen las constancias y certificaciones expedidas por tales dependencias y simplificar el procedimiento para la obtención de dicho documento, en cuanto al tiempo de su expedición y la forma en que deba ser tramitado. Es prudente, además, abandonar el sistema arcaico y optar por los medios electrónicos, en virtud de que en éstos últimos es menos probable la existencia de burocracias y pasos innecesarios. Adicionalmente, brindar capacitación y formación académica al personal que habrá de laborar en dicha institución.

- Disminuir la tasa impositiva. Al disminuir el importe de las contribuciones que está obligado a pagar quien adquiera bienes inmuebles dentro de los límites de la Ciudad de México se obtiene un beneficio a futuro, entre otros, se regulariza la propiedad inmueble y se tendrá una mayor recaudación por concepto de otras contribuciones distintas del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y los derechos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por ejemplo, impuesto predial.

Por último y viendo a futuro es recomendable:

- Implantar dentro de la sociedad la cultura de acudir al notario cuando sea necesario, es decir, cuando se trate de actos traslativos de dominio o cualquier otro que tenga relación directa con los mismos. En el mismo sentido, modernizar las demás instituciones en las que se apoyan la función notarial, como lo es el Archivo General de Notarías de la Ciudad de México.

- Reformar el Código Civil vigente para la Ciudad de México, Ley del Instituto del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores, Ley General de Bienes Nacionales, Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público y demás leyes especiales que permitan hacer constar la transmisión de bienes inmuebles en escrito privado, eliminando dicha posibilidad.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Nuestro Código Civil es consensualista por excelencia y formalista por excepción, y tratándose de transmisión de propiedad de bienes inmuebles se invierten los papeles.

SEGUNDA.- Se considera acertado que el legislador haya previsto para el caso de transmisión de propiedad de bienes inmuebles la obligación de hacerlas constar en escritura y aún establecer los casos de excepción previstos en el Código, sin embargo, actualmente, ésta última es una práctica que se debe abandonar, fundamentalmente porque ha crecido considerablemente el mercado inmobiliario y ante el mayor flujo hay mayor posibilidad atentar contra la seguridad jurídica.

TERCERA.- La función de la forma obedece a los siguientes motivos: fijar la voluntad de las partes en el contrato; considerar que la sociedad tiene un interés específico en la celebración del contrato; y tratándose de la escritura, fungir como medio de prueba *iuris tantum* con existencia cierta.

CUARTA.- La teoría general de las ineficacias cumple con la finalidad de sancionar aquellos actos y negocios jurídicos que no deben surtir efectos por no reunir los elementos de existencia o ir en contra de las normas de orden público, y por lo que se refiere a la nulidad relativa, permite que sean perfeccionados, o incluso destruidos, cuando es declarada.

QUINTA.- La inexistencia y la nulidad absoluta fungen como herramientas de protección de los actos y negocios jurídicos.

SEXTA.- En el futuro seria conveniente reformar el Código Civil con el objeto de precisar con mayor exactitud los casos en los que se está en presencia de una u otra ineficacia estructural, en virtud de que hay casos en donde es complicado determinar ante qué ineficacia se está.

SÉPTIMA.- Tratándose de bienes inmuebles y en razón de que el derecho evoluciona a la par de la sociedad es conveniente reformar el Código Civil vigente para la Ciudad de México, a efecto de adecuarlo a la realidad y establecer que los actos traslativos relativos a dichos bienes sólo se puedan hacer constar en escritura, ya que, goza de las bondades de ser redactado por el notario que, como profesional de derecho investido de fe pública, guardián de la forma y la eficacia de los actos jurídicos otorgados ante su fe, así como de la seguridad jurídica de los contratantes del servicio notarial, buscará salvaguardar los intereses de las partes.

OCTAVA. - Al hacer constar la transmisión de propiedad de bienes inmuebles en escritura, se permite ofrecer protección y certeza jurídicas, incluso desde antes de llevar a cabo la operación, ya que el notario previo a la elaboración de la escritura debe realizar un profundo análisis para verificar la viabilidad de la operación.

NOVENA.- El instrumento público notarial ofrece una amplia protección en el tráfico inmobiliario, además de ser redactado por el notario, también existe a su cargo la obligación de solicitar su inscripción al Registro Público de la Propiedad cuando se le hubiere solicitado y expensado. Una vez inscrito permite a cualquier persona conocer la situación registral del bien objeto del contrato.

DÉCIMA.- No basta con que el Registro Público de la Propiedad cuente con mecanismos para fortalecer la seguridad jurídica, también es necesario el apoyo de otras instituciones que, en el caso de los contratos privados no intervienen, por no existir obligación legal a cargo de su redactor o de los interesados.

DÉCIMA PRIMERA.- La intervención del notario en el tráfico inmobiliario implica protección jurídica e imparcial para las partes contratantes, porque permite que tutele los intereses de ambas y cumpla con todas las obligaciones que imponen las diversas leyes, principalmente las de carácter civil, registral, administrativo, fiscal y en materia de prevención de lavado de dinero, que según sea el caso pueden

generar consecuencias igual de trascendentes que las ineficacias estructurales con las que puede ser afectado el contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- Además de dotar de plena eficacia al contrato, la intervención del notario es benéfica para evitar futuras controversias que puedan derivar de contrato de que se trate.

DÉCIMA TERCERA.- Si bien es cierto la elevada tasa impositiva en las transacciones inmobiliarias ha generado que muchas propiedades no se encuentren regularizadas impidiendo el tráfico inmobiliario, también lo es que en busca de evitar lo anterior se han incluido dentro de diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México mecanismos tendientes a promover la regularización de la propiedad inmueble mediante la reducción del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles o derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, tales como las reducciones previstas en los artículos 2 fracciones XLVI y XLVI en relación con el artículo 293 y la prevista en el artículo 275 BIS del citado ordenamiento.

DÉCIMA CUARTA.- Para lograr todo lo anterior, es indispensable tanto reformar las leyes de la materia para hacer necesaria la intervención del notario y simplificar todos los trámites inherentes a la función notarial, de tal manera que sean agilizados todos los procedimientos, con la finalidad de reducir el tiempo y los requisitos necesarios para el otorgamiento del acto.

Bibliografía

ÁLVAREZ DÍAZ, José de Jesús, *La venta de cosa ajena en el Código Civil*, México, Porrúa, 2007.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel; "Obligaciones Civiles", sexta edición, Ed. Oxford, México, 2010.

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, México, Porrúa, 2009.

CÁRDENAS GONZÁLEZ, Fernando Antonio, *Inversión Extranjera*, *Inmuebles-extranjeros-sociedades*, México, 2017.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México, Porrúa, 1976.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, México, Porrúa, 2006.

CONTRERAS LÓPEZ, Sandra Raquel, *Teoría Integral de la Apariencia Jurídica. Su efecto frente a diversas figuras jurídicas*, México, Porrúa, 2006.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, México, Porrúa, 2008.

_____ *Derecho Civil. Obligaciones*, México, Porrúa, 2018.

FLORIS MARGADANT S., Guillermo, *El Derecho Privado Romano, como introducción a la cultura jurídica contemporánea*, México, Editorial Esfinge, 1981.

LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*, México, Asociación Nacional de Notariado Mexicano, Asociación Civil, 2001.

MÁRQUEZ GONZÁLEZ, José Antonio, *Teoría General de las Nulidades*, México, Porrúa, 2008.

PACHECO ESCOBEDO, Alberto, *La persona en el Derecho Civil mexicano*, México, Panorama, 1985.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Notarial*, México, Porrúa, 2015.

_____ *Derecho Registral*, México, Porrúa, 2015.

_____ *Redacción de Actas y de Escrituras Notariales*, México, Porrúa, 2015.

RICO ÁLVAREZ, Fausto, et.al., *De los Contratos Civiles*, México, Porrúa, 2014.

_____ *Teoría General de las Obligaciones*, México, Porrúa, 2009.

_____ *Tratado Teórico-práctico de Derecho de Obligaciones*, México, Porrúa, 2015.

RÍOS HELLIG, Jorge, *La práctica del Derecho Notarial*, México, Mc-Graw Hill, 2012.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil contratos*, México, Porrúa, 2011.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, *teoría general del contrato, contratos en especial, Registro Público de la Propiedad*, México, Porrúa, 2015.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, México, Porrúa, 2014.

TESIS.

PASTRANA ANCONA, Juan José, *Estudio Comparativo de la Seguridad Jurídica en la Compraventa Inmobiliaria en los Sistemas Jurídicos de los Estados Unidos Mexicanos y Estados Unidos de América*, Tesis de Doctorado, UNAM.

LEGISLACIÓN.

Federal

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley General de Bienes Nacionales.
3. Ley Federal para la prevención e identificación de recursos de procedencia ilícita.
4. Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
5. Ley General de Bienes Nacionales.
6. Ley del Impuesto Sobre la Renta.
7. Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
8. Ley del Instituto del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores.

Local

1. Código Civil para el Distrito Federal.

2. Código Fiscal de la Ciudad de México.
3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
4. Ley del Notariado para la Ciudad de México.
5. Ley Registral para Ciudad de México.
6. Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.
7. Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.
8. Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.
9. Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

Web

1. Cámara de Diputados: http://www.diputados.gob.mx/.
2. Diario Oficial de la Federación: https://www.dof.gob.mx/
3. “COLEGIO DE NOTARIOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO”, ASOCIACIÓN CIVIL: http://www.colegiodenotarios.org.mx/
4. Consejería Jurídica y de Servicios Legales: https://www.consejeria.cdmx.gob.mx/
5. Instituto de Investigaciones Jurídicas: https://www.juridicas.unam.mx/