

148
24



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

LA CLAUSULA AGRARIA EN LOS INSTRUMENTOS CONSTITUCIONALES

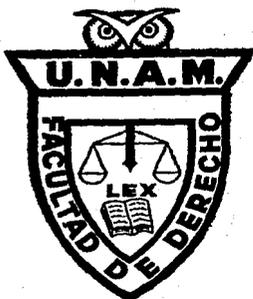


FACULTAD DE DERECHO
Tesis Profesional
EXAMENES PROFESIONALES

Que para obtener el Título de LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a

HERIBERTO CASTILLO VILLANUEVA



México, D. F.

1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INTRODUCCION

Como todos sabemos un problema fundamental en nuestro país ha sido el de la propiedad de la tierra, en la realidad actual se ha ido poco a poco resolviendo, a través de una regulación jurídica que imperativamente trata de imponer el respeto a la propiedad.

La "Cláusula Agraria" que aún cuando se encuentra plasmada en la Ley Federal de la Reforma Agraria como una mera pincelada de ornato dentro de la legislación, en la realidad no llega a aplicarse, bien por su desconocimiento de quienes compete su aplicación o por conveniencia de aquellos a quienes perjudica su alcance y contenido, llamense terratenientes, acaparadores de tierras, autoridades agrarias deshonestas o funcionarios con interés en que tal cláusula no se introduzca en aquellos actos jurídicos en que se haga necesaria. Es decir, la aplicación de la "Cláusula Agraria" se hace convencional y no obligatoria como debería ser.

La finalidad de este trabajo, no es sólo el cumplimiento de una formalidad para la obtención de un título profesional, sino para que con el análisis crítico que de él se haga, se destaque la "Cláusula Agraria" y en un momento se razone sobre su necesidad y llegue a perfeccionarse la regulación de dicha cláusula en la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Sirvan pues las aportaciones e inquietudes que se tienen en el desarrollo general de este trabajo, para lograr el cumplimiento cometido, es decir, la seguridad jurídica en la propiedad rústica, con trascendencia benéfica en el núcleo rural, que necesariamente repercutirá en el bienestar social.

Septiembre 1967.

CAPITULO I

INSTRUMENTO NOTARIAL COMO ELEMENTO FORMAL DE ALGUNOS ACTOS DE NATURALEZA AGRARIA.

a. - INSTRUMENTOS PUBLICOS.

La palabra instrumento según el Diccionario de la Lengua Española proviene del Latín instrumentum que quiere decir escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa.

El Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice que el género es el instrumento y que la especie se integra por el monumento y por el documento. "Cuando se trata de instrumentos expresados en imágenes se llama monumento, como estatuas, películas, fotografías e inclusive, las cintas magnetofónicas. Cuando el instrumento emplea signos escritos se denomina documento." (1)

El instrumento es el escrito o documento con que se justifica o se prueba un hecho, una manifestación o un derecho. Es el medio de fijación en donde queda constancia de un derecho o una obligación contraída en un acto jurídico.

Los instrumentos están divididos en Instrumentos Públicos e Instrumentos Privados.

Los Instrumentos Públicos son aquellos que provienen de alguna autoridad de orden público o fedatario público, para dar seguridad jurídica de la autenticidad de los actos o hechos.

En cuanto a sus fines Giménez Arnua dice que es el mejor medio de expresión del pensamiento; el medio para lograr la autenticidad, técnica y legalidad del acto; el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los

(1) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", Editorial Porrúa, S. A., 3a. edición, México, 1986, p. 91.

efectos del acto; el medio legal de hacer ejecutiva una obligación; el medio de garantía de las partes y de los terceros.

El Instrumento Público hace prueba plena de lo contenido en él, salvo que se pruebe judicialmente lo contrario.

Los Instrumentos Privados a diferencia de los Instrumentos Públicos, son los que han sido elaborados sin más autoridad y forma que la que los propios interesados le han dado, sin intervención de ninguna autoridad de orden público o fedatario público.

Los Documentos Notariales forman parte de los Instrumentos Públicos, ya que constan en los protocolos que pertenecen al Estado, y son elaborados por notario público.

b.-DOCUMENTO NOTARIAL

Dentro de los Instrumentos Públicos se encuentran los Documentos Públicos y dentro de éstos los Documentos Notariales. Para poder hacer un análisis de los Documentos Notariales debemos hacer referencia a los Documentos Públicos, ya que éstos son el género y aquellos la especie.

El Lic. Becerra Bautista define al Documento Público como "los escritos que consignan, en forma auténtica, hechos o actos jurídicos realizados ante fedatarios o autoridades en ejercicio de sus funciones y los por ellos expedidos para certificarlos." (2)

El Código Federal de Procedimientos Civiles establece en su artículo 129 qué se entiende por Documento Público.

" Art. 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. "

El artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., enumera cuales son los documentos públicos.

" Art. 327.- Son documentos públicos:

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

(2) BECERRA BAUTISTA, José, "El Proceso Civil en México", Editorial Porrúa, S.A., 10a. edición, México, 1982, p. 137.

mismas.

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

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

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

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

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

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

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;

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

X.- Los demás a los que se les reconozca ese

carácter por la ley."

De esta enumeración que hace el artículo podemos hacer una clasificación de los documentos públicos:

1).- **Actuaciones Judiciales.** Son las que provienen del Juez y de los funcionarios judiciales, que comprenden los actos, hechos, documentos, etc., realizados dentro de un juicio.

2).- **Documentos Administrativos.** Son los expedidos por los funcionarios de la Administración Pública, en ejercicio de sus atribuciones legales.

3).- **Constancias Registrales.** Son aquellas extendidas por las dependencias encargadas de llevar el registro de determinados actos y hechos jurídicos, tales como el Registro Público de la Propiedad, el Registro Civil, etc.

4).- **Documentos Notariales.** Estos son tanto el original o matriz de la escritura o acta asentada en el protocolo, como los testimonios, copias certificadas y certificaciones que de éstos se expidan. Aunque la fracción I del artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., nada más se refiera a las escrituras públicas debe entenderse que abarca también a las actas notariales, esto es por que las dos tienen el mismo tratamiento y a las dos se les dá el mismo valor probatorio y conservan una apariencia jurídica de validez mientras no sean declaradas judicialmente nulas, esto se desprende del artículo 102 de la Ley del Notariado para el D.F.

" Art. 102. En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la

escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el notario dió fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes."

La fe pública notarial es siempre documental, el notario durante el ejercicio de su función asienta y autoriza con las formalidades que establece la ley, las escrituras y actas que se otorgan ante su fe en el protocolo, (art. 42 de la Ley del Notariado para el D. F.).

Los testimonios que expide el notario, ya sean de las escrituras o de las actas, son las copias en que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial, con sus documentos anexos, así lo establece el artículo 93 de la Ley del Notariado para el D. F.

" Art. 93. Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial y se transcribe o se incluyen reproducidos los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero, a no ser que se les incluya en fotocopia, con su respectiva traducción y los que se hayan insertado en el instrumento.

No será necesario insertar en el testimonio los documentos ya mencionados en la escritura que ha servido solamente para la satisfacción de requisitos fiscales.

El testimonio será parcial cuando se transcriba en él solamente una parte, ya sea de la escritura o del acta, o de los documentos del apéndice. Las hojas que integren un testimonio irán numeradas progresivamente y llevarán al margen la rúbrica y el sello del notario.

No deberá expedirse testimonio parcial cuando la parte omitida pueda causar perjuicio a tercera persona. "

El artículo 104 de la Ley del Notariado para el D.F. enumera los casos en que puede llegar a ser nulo el testimonio.

" Art. 104. El testimonio será nulo, solamente en los siguientes casos:

I.- Cuando la escritura o el acta correspondiente sea nula;

II.- Si el notario no se encuentra en ejercicio de sus funciones al autorizar el testimonio, o lo autoriza fuera del Distrito Federal;

III.- Cuando el testimonio no tenga la firma y sello del notario; y

IV.- Cuando faltare algún otro requisito que, por disposición expresa de la ley, produzca la nulidad. "

Las copias certificadas son las copias que expide el notario en donde hace constar actas o escrituras públicas que no han sido autorizadas en forma definitiva, se hace la diferencia con los testimonios, ya que éstos son títulos ejecutivos, están autorizados definitivamente y son inscribibles, y las copias certificadas no tienen ninguna de esas características, esto es, por que no están autorizadas definitivamente.

Por lo que se refiere a las certificaciones el artículo 98 de la Ley del Notariado para el D. F., expresa.

" Art. 98. El notario sólo puede expedir certificaciones de actos o hechos que consten en su protocolo. En la certificación hará constar el número y la fecha de la escritura y del acta respectiva, requisito sin cuya satisfacción, la certificación carecerá de validez. "

Los artículos transcritos de la Ley del Notariado

para el D. F., nos dan una idea de los diferentes tipos de documentos notariales, de los requisitos que deben reunir para que se puedan considerar como tales y los efectos que producen por ser considerados documentos públicos.

c.- ESCRITURA PUBLICA

La palabra escritura según el Diccionario de la Lengua Española proviene del latín scriptura, que significa acción y efecto de escribir.

Desde el punto de vista jurídico "es todo escrito o documento que se hace con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico". (3)

La escritura puede ser pública o privada, esto depende de haber sido otorgada, o no, en presencia de notario público o de algún otro fedatario.

Las escrituras públicas son las que se otorgan ante notario público u otro fedatario, cumpliendo las formalidades que marca la ley.

El artículo 60 de la Ley del Notariado para el D.F., señala qué se entiende por escritura pública.

" Art. 60. Para los efectos de esta Ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

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

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

El documento deberá llenar las formalidades que señala éste capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y

(3) NERI, Argentino I., "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial", Vol. 3, Ediciones Palma Buenos Aires, 1a. edición, segunda tanda, Argentina, 1980, p.p. 6 - 7.

al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice con sus anexos.

El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento, y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes y el notario.

La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro de protocolo."

De acuerdo con el artículo antes transcrito existen dos posibilidades para el otorgamiento de la escritura pública:

1.- Que se haga constar el acto jurídico completo, en el protocolo; y

2.- Que se asiente en el protocolo un extracto del acto jurídico y se agregue al apéndice un documento que contenga el acto jurídico completo.

La escritura pública se asienta en el protocolo cumpliendo con las formalidades que marca la ley y se hace a través de la función notarial para dar validez a los actos jurídicos que se celebren con esa formalidad.

Las escrituras privadas son las que elaboran los particulares entre sí, sin intervención de notario público o de algún otro fedatario público.

Otro documento notarial es el acta, que también es un instrumento público.

Tenemos que hacer mención a las actas notariales a diferencia de las escrituras públicas. La principal diferencia consiste en que en las actas notariales se hacen constar hechos jurídicos y en las escrituras públicas se hacen constar actos jurídicos.

Las actas notariales tiene un régimen legal

específico y existen en la Ley del Notariado para el D. F., reglas operativas, relativas a hechos jurídicos particulares, como pueden ser las notificaciones, interpelaciones, protocolizaciones, cotejo de documentos, etc. Los preceptos relativos a las escrituras son aplicables también a las actas notariales, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los hechos materia de éstas.

La Ley del Notariado para el D. F., define el acta notarial en su artículo 82.

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

Solamente es objeto de estudio la escritura pública, ya que la "Cláusula Agraria" sólo puede llegar a tener aplicación en actos jurídicos y no así en hechos jurídicos. Es por esto que le damos más importancia en cuanto al desarrollo a las escrituras públicas, como documento notarial e instrumento público.

Para poder entender mejor la escritura pública, es preciso hacer un análisis desde el punto de vista de su **CONTENIDO, ESTRUCTURA y EFECTOS.**

En cuanto a su **CONTENIDO** como ya lo habíamos visto, es el documento original asentado en el protocolo, por medio del cual se hace constar un acto jurídico, que contenga la firma o firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.

Al hacerse constar en la escritura pública un acto jurídico hay un otorgamiento de voluntad que se traduce en

una manifestación de voluntad del otorgante para obligarse.

Desde el punto de vista de su **ESTRUCTURA**, analizaremos la estructura normal de los contratos traslativos de dominio. Esto es la comparecencia, antecedentes, cláusulas, representación, generales, certificaciones y autorización. La estructura de la escritura depende del estilo de cada notario, la ley no establece ninguna estructura, sólo dice lo que la escritura debe contener. Este análisis es en base al artículo 62 de la Ley del Notariado para el D. F., excepto por lo que se refiere a la autorización que se encuentra regulada en los artículos 68 y 69 de la mencionada ley.

Dentro de la comparecencia se encuentra el lugar y fecha en que se extienda la escritura, el nombre y apellidos del notario, el número de la notaría, las personas que intervienen, sus calidades y la calificación que hace el notario del acto jurídico que se celebra, ésta última es el nombre del contrato, por ejemplo, compraventa, permuta, etc.

En los antecedentes se analiza el objeto materia del contrato, o sea el bien sobre el cual recaerá la voluntad de los contratantes. El notario al intervenir en el otorgamiento de una escritura relativa a bienes inmuebles, debe pedir a la parte que pretenda enajenar el título o títulos respectivos que acrediten la propiedad y los documentos necesarios para justificarla (artículo 79 de la Ley del Notariado para el D.F.), esto es para poder acreditar la propiedad del inmueble.

El notario tiene que relacionar en los antecedentes por lo menos el último título de propiedad del bien o el derecho a que se refiere la escritura, al relacionario

expresará el número de la escritura, la fecha, el nombre del notario ante el cual se otorgó, el número de la notaría a la que corresponde el protocolo y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. (Artículo 62 fracciones III y IV de la Ley del Notariado para el D. F.).

Posteriormente el notario procederá a describir el bien materia del contrato, así lo establece la fracción VI del artículo 62 de la Ley del Notariado para el D. F.

" Art. 62. El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial."

Esta fracción es de vital importancia para el desarrollo del presente trabajo, por dos puntos importantes.

Primero al establecer que el notario cuando se trate de bienes inmuebles determinará su naturaleza, podemos entender que se refiere entre otros a que determinará si son bienes rústicos o urbanos, ésta es una distinción muy importante ya que la "Cláusula Agraria" sólo puede llegar a tener aplicación cuando la escritura se refiera a un bien inmueble rústico. Esto se desprende del artículo 450 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

" Art. 450. En todas las escrituras que extiendan los notarios públicos sobre bienes rústicos, si éstos están en el caso señalado en el artículo anterior, deberá transcribirse literalmente la anotación marginal respectiva

en una cláusula especial que se llamará " cláusula agraria ". "

Existen algunos criterios para distinguir los predios rústicos de los predios urbanos. En la ya abrogada Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, del 31 de diciembre de 1941, establecía algunas definiciones para efectos del impuesto predial y entre ellas se encuentra la de predio urbano y predio rústico (artículo 46).

" Art. 46. Para los efectos del impuesto predial, se considera:

IV.- Predio urbano, el que se encuentra ubicado en el poblado a que el Departamento del Distrito Federal preste servicios municipales;

V.- Predio rústico, el que no es urbano; "

Considero que los servicios municipales a que se refiere la definición de predio urbano pueden ser el servicio de luz, agua, drenaje, banquetas, pavimento, etc.

La Ley de Desarrollo Urbano para el D. F., en su artículo 47 fracción I, establece qué se entiende por zonas urbanizadas, qué es, en donde se encuentran los predios urbanos, definiéndolas como aquellas zonas ocupadas actualmente por asentamientos humanos que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos o que con las debidas autorizaciones se encuentran en proceso de incorporación.

El notario para poder determinar si se trata de un bien urbano o un bien rústico, considero que debe apoyarse en el avalúo, ya que en el avalúo se describen las características físicas del bien, uso, ubicación, superficie, colindancias, etc.

Otra forma para poder determinar si se trata de un

bien urbano o un bien rústico es al describir las colindancias o linderos, esto es, porque el predio puede lindar con una calle y si se dá este supuesto es indudable que se trata de un bien urbano.

Concluimos que los predios que no cuenten con las características que hemos señalado para los bienes urbanos serán bienes rústicos.

El segundo punto en consideración de la fracción VI del artículo 62 es en relación a la ubicación, colindancias o linderos, dimensión y extensión superficial del bien inmueble, ya que el artículo 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria establece que el notario deberá dar un aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio, siempre y cuando se trate de un predio rústico.

" Art. 451. Los notarios y los registros públicos de la propiedad cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre propiedad rural, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio de que se trate..."

El notario no puede modificar en una escritura la descripción de un bien inmueble, si con ésta se le agrega un área que conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial (segundo párrafo de la fracción III del artículo 62 de la Ley del Notariado para el D. F.).

Dentro de los antecedentes también deberá relacionar el notario otros documentos como pueden ser, según sea el caso, permisos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, permisos de la Secretaría de Gobernación, permisos judiciales, los autos en las ventas judiciales

forzosas, boletas del impuesto predial, boletas de derechos por servicios de agua, constancias de no adeudo, certificados sobre la existencia o inexistencia de gravámenes y avalúos.

De los documentos antes mencionados sólo analizaremos el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes y el avalúo.

El certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, también conocido como certificado de gravámenes o de libertad de gravámenes, es un requisito que tiene su fundamento legal en el Código Civil para el D. F., en su artículo 3016 y en la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 46.

Este certificado se solicita al Registro Público de la Propiedad para comprobar que el inmueble se encuentra libre de gravámenes o limitaciones.

El Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice que la solicitud que formula el notario para la expedición de dicho certificado tiene cuatro funciones principales.

1) Para saber si el que pretende enajenar sigue siendo titular del inmueble;

2) Para saber si hay o no limitación de dominio o algún otro gravámen que afecte al inmueble, estas anotaciones aparecen inscritas en los libros o en los folios reales y su noticia se contiene en el certificado de gravámenes;

3) También determina si el bien está sujeto a alguna de las limitaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal;

4) Como aviso preventivo en los términos del

artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, éste es un aviso anterior a la escritura, que da el notario de la operación que se va a celebrar respecto de que bien inmueble se trata, tiene una vigencia de 30 días naturales contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud.

Con este certificado el notario se puede dar cuenta si existe alguna anotación marginal preventiva o definitiva, respecto de los bienes en que existan solicitudes agrarias, ya que estas anotaciones se hacen en los libros que registran la traslación de dominio de los inmuebles y de los derechos reales, así lo establece el artículo 449 de la Ley Federal de la Reforma Agraria. Si llegare a existir una solicitud agraria respecto de un inmueble rústico objeto de una operación, sería el caso donde se diera la " Cláusula Agraria ".

El certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes que viene siendo la publicidad formal, ésto es porque la publicidad material se encuentra en los libros o en los folios reales que obran en el Registro Público de la Propiedad. Es el documento con el cual el notario se da cuenta si existe o no alguno de los supuestos señalados anteriormente.

El Avalúo que es otro de los documentos de los que debe proveerse el notario, tiene varios fines, entre otros determinar el valor en dinero de un inmueble, determinar las características del bien, el uso, la ubicación, superficie, colindancias, etc. Necesita ser practicado por persona o institución autorizada.

Las leyes fiscales son principalmente las que lo exigen, pero también es importante ya que es el documento que

le da bases al notario para que pueda determinar si se trata de un bien inmueble urbano o un bien inmueble rústico.

La parte fundamental dentro de la estructura de la escritura es el clausulado que es donde se encuentra el contenido obligacional de los contratantes que otorgan la escritura, constituye la expresión de la voluntad, para constituir derechos y obligaciones, el análisis de las cláusulas lo haremos en un capítulo especial.

La representación es la parte de la estructura de la escritura en donde se acredita la personalidad de una persona para actuar en nombre de otra.

Por lo que se refiere a las generales, el notario asienta en la escritura el nombre y apellidos de las personas que intervienen en el otorgamiento de la escritura, así como el de sus representantes, su nacionalidad, lugar de nacimiento, fecha de nacimiento, estado civil, domicilio y ocupación.

En las certificaciones el notario da fe de lo contenido en su escritura, esto es, la fe de conocimiento de los comparecientes, la fe de la existencia de los documentos citados en la escritura, la fe de lectura y explicación de la escritura y la fe de la manifestación de la voluntad.

Por último encontramos dentro de la estructura de la escritura la autorización de la misma que "es el acto por el que el notario da nacimiento al instrumento público como tal, mediante la imposición de su firma y sello". (4)

Existen dos tipos de autorización que es la autorización preventiva y la autorización definitiva.

La autorización preventiva se da cuando la escritura ha sido firmada por todos los comparecientes, y por

(4) CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, S.A., 9a. edición, México, 1985, p. 162.

los testigos e intérpretes, en su caso, pero faltan de cumplirse requisitos, ya sean de tipo fiscal o administrativo, en este caso el notario pone la razón "ante mí", su firma y sello, así lo establece el artículo 68 en su párrafo segundo de la Ley del Notariado para el D. F.

La autorización definitiva se dá cuando se haya justificado que se han cumplido los requisitos fiscales o administrativos para autorizarla, en este caso, el notario señala la fecha y pone su firma y sello. En caso de que la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes, y por los testigos e intérpretes, en su caso, y no existan requisitos fiscales o administrativos para autorizarla, el notario podrá hacerlo de inmediato, sin necesidad de autorización preventiva, así lo establece el artículo 69 de la Ley del Notariado para el D. F.

El análisis de la escritura desde el punto de vista de sus EFECTOS, es en cuanto a que la escritura satisface la forma exigida por la ley para determinados actos jurídicos, y hace constar el otorgamiento de la voluntad.

La nulidad de la escritura esta señalada en el artículo 103 de la Ley del Notariado para el D. F., en sus siete fracciones.

" Art. 103. La escritura o el acta será nula:

I.- Si el notario no tiene expedito el ejercicio de sus funciones al otorgarse el instrumento;

II.- Si no le está permitido por la ley autorizar el acto o hecho materia de la escritura o del acta;

III.- Si fuera otorgado por las partes o autorizada por el notario fuera del Distrito Federal;

IV.- Si ha sido redactada en idioma extranjero;

V.- Si no está firmada por todos los que deben firmarla según esta ley, o no contiene la mención exigida a falta de firma;

VI.- Si esta autorizada con la firma y sello del notario cuando debiera tener la razón de "No pasó ", o cuando la escritura o el acta no estén autorizadas con la firma y sello del notario; y

VII.- Si falta algún otro requisito que produzca la nulidad del instrumento por disposición expresa de la ley.

En el caso de la fracción II de este artículo, solamente será nulo el instrumento en lo referente al acto o hecho cuya autorización no le esté permitida; pero valdrá respecto de los otros actos o hechos que contenga y que no estén en el mismo caso.

Fuera de los casos determinados en este artículo el instrumento es válido, aún cuando el notario infractor de alguna prescripción legal quede sujeto a la responsabilidad que en derecho proceda."

d.- LA ESCRITURA PUBLICA COMO INSTRUMENTO QUE FORMALIZA ALGUNOS CONTRATOS.

Los Contratos para su perfeccionamiento se clasifican en : **CONSENSUALES, FORMALES Y SOLEMNES.**

Los Contratos **CONSENSUALES** son aquellos que para su perfeccionamiento no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito, esto es, que pueden ser verbales o tácitos, por señas o hechos que supongan que se dió el consentimiento.

Los Contratos **FORMALES** son aquellos que requieren para su validez que el consentimiento se haga constar por escrito, si ésto no se observa, el acto existe, produce provisionalmente sus efectos hasta que sea declarado nulo, el acto aunque existe está afectado de nulidad relativa, pero puede llegar a ser confirmado por las partes para que se dé su perfeccionamiento y validez. La ley establece si la formalidad debe constar en escritura pública o un simple escrito privado.

Los Contratos **SOLEMNES** son aquellos donde la formalidad escrita se eleva a un elemento esencial del contrato, que afecta no la validez del mismo, si no su existencia. Si no se dá esa formalidad escrita especial el acto jurídico que se celebra es inexistente. "En nuestro derecho no hay contratos solemnes, si por contrato se entiende el acuerdo de voluntades para crear o transmitir obligaciones y derechos patrimoniales". (5)

Nosotros analizaremos los contratos desde el punto de vista de su formalidad, ya que la escritura pública es un requisito que prescribe la ley, para la validez de

(5) *ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A., 5a. edición, México, 1985, p. 35.*

determinados contratos.

Debemos decir que la formalidad es el modo como se debe exteriorizar la voluntad, para que el contrato tenga validez.

Los ordenamientos legales son los que marcan la formalidad de los contratos, citaremos algunos importantes:

Código Civil para el D. F.;

Ley General de Títulos Operaciones de Crédito;

Ley de Desarrollo Urbano para el D. F.;

Ley del Notariado para el D. F.; y

Ley Federal de la Reforma Agraria.

Solamente haremos mención a los artículos de los ordenamientos antes mencionados, en cuanto a la formalidad de escritura pública o de su relación con ésta, respecto a bienes inmuebles, ya que éstos pueden llegar a ser rústicos y si se da éste supuesto son aplicables las disposiciones legales en materia agraria.

El Código Civil para el D.F., regula la mayoría de los contratos que se dan en nuestro derecho positivo mexicano.

CONTRATO DE COMPRAVENTA de bienes inmuebles, es aplicable en cuanto a la formalidad de escritura pública el artículo 2320.

" Art. 2320. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317. "

El artículo 2317 se refiere a las enajenaciones que realice el Departamento del Distrito Federal, hasta el valor máximo que resulte de multiplicar por 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito

Federal (artículo 730), podrán otorgarse en documento privado.

El artículo 2320 queda sin efecto, por ser aplicable también el artículo 78 de la Ley del Notariado para el D.F., por ser éste último la regla especial, se aplica el principio de que la regla especial deroga a la regla general.

El análisis del artículo 78 de la Ley del Notariado para el D.F., lo haremos cuando nos refiramos a dicha ley.

CONTRATO DE PERMUTA, debe constar en escritura pública cuando la transmisión se refiere a bienes inmuebles, esto se desprende del artículo 2331.

" Art. 2331. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compra-venta, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores".

Es aplicable el artículo 2320 del Código Civil antes mencionado, en relación con el artículo 78 de la Ley del Notariado para el D.F., por lo que se refiere a la formalidad de los contratos de permuta cuando se refieran a bienes inmuebles.

CONTRATO DE DONACION, en cuanto a la formalidad de escritura pública es aplicable el artículo 2345.

" Art. 2345. La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley."

En relación a este artículo es aplicable el artículo 2320 del Código Civil y el artículo 78 de la Ley del Notariado.

CONTRATO DE MUTUO, no se exige la formalidad de la escritura pública, pero en "la práctica en materia de mutuo de dinero es que se otorgue por escrito y cuando se garantiza la obligación de restitución del mutuuario con hipoteca, como

ésta (cuando exceda el crédito garantizado de quinientos pesos) debe constar en escritura pública, también el contrato de mutuo se otorga con la misma formalidad." (6)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO RUSTICO, deberá constar en escritura pública si la renta pasare de cinco mil pesos anuales, así lo establece el artículo 2407.

" Art. 2407. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública."

CONTRATO DE SOCIEDAD Y CONTRATO DE ASOCIACION, el artículo 2690 establece cuando el contrato de sociedad debe constar en escritura pública, y por analogía es aplicable también al contrato de asociación.

" Art. 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."

En relación con este artículo es aplicable el multicitado artículo 2320 del Código Civil y el artículo 78 de la Ley del Notariado.

CONTRATO DE RENTA VITALICIA, en cuanto a la formalidad de escritura pública, es aplicable el artículo 2776, en relación con los multicitados artículos 2320 del Código Civil y 78 de la Ley del Notariado.

"Art. 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. "

CONTRATO DE HIPOTECA, en cuanto a la formalidad de escritura pública el artículo 2917 nos remite a los artículos

(6) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1985, p. 144.

2317 y 2320 del mismo ordenamiento del Código Civil, pero también es aplicable el artículo 78 de la Ley del Notariado.

" Art. 2917. Para la Constitución de créditos con garantía hipotecaria, se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Departamento del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 730, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo del artículo 2317. "

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece en su artículo 352 la formalidad que se debe daren el CONTRATO DE FIDEICOMISO.

" Art. 352. El Fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivos o portestamento. La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso. "

Al establecer que se ajustará a los términos de la legislación común sobre transmisión de propiedad de los bienes que se dan en fideicomiso, quiere decir que son aplicables las disposiciones del Código Civil y si se trata de bienes inmuebles necesitará la formalidad de la escritura pública de acuerdo con el artículo 2320 del Código Civil, por consiguiente, es aplicable también el artículo 78 de la Ley del Notariado.

La Ley de Desarrollo Urbano para el D.F., establece algunas formalidades para el otorgamiento de escrituras públicas en sus artículos 10 y 11.

" Art. 10. Todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que, su no inclusión, o el ser incluídas en contravención a lo señalado en el Plan Director o en las declaratorias de destino, usos y reservas establecidas, producirán su nulidad."

"Art. 11. Los notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos y convenios señalados en el artículo anterior, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas y planes inscritos en el Registro del Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio."

Se debe poner en las escrituras públicas una cláusula relativa a la utilización que se le va a dar al inmueble objeto del contrato.

La Ley del Notariado para el D.F., establece las formalidades que se deben cumplir al extenderse escrituras públicas por los notarios, en sus artículos 62 y 78.

" Art. 62. El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría;

II.- Indicará la hora en los casos en que la ley así lo prevenga;

III.- Consignará los antecedentes y certificará

haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de la propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega una área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial...

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

V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas;

VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial;

VII.- Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan válidamente los contratantes;

VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o incertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en

original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura;

IX.- Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, agregará al apéndice;

X.- Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice, el original y su traducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso, por el notario;

XI.- Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente;

XII.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible;

XIII.- Hará constar bajo su fe:

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

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

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

d) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma o, en su caso, que no lo firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En substitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;

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

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

El análisis de este artículo lo hicimos al tratar la escritura pública desde el punto de vista de su estructura.

" Art. 78. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma y 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."

En la actualidad debido a la inflación todas las escrituras de enajenación, de constitución o transmisión de derechos reales de bienes inmuebles constan en escrituras públicas.

Que se celebren ante notario constituye una garantía de seguridad jurídica, puede ser ésta una de las razones por las que no se haya reformado éste precepto.

Es la Ley del Notariado para el D.F., el ordenamiento que establece las bases para la elaboración de una escritura pública, es decir, la regla especial para los actos jurídicos que se celebren con esa formalidad.

El artículo en comentario deroga el artículo 2320 del Código Civil para el D.F., esto por la razón apuntada en el párrafo anterior.

Las excepciones que marca este artículo las vimos al tratar los contratos del Código Civil.

La Ley Federal de la Reforma Agraria, dispone en su artículo 450 la formalidad que se debe dar en las escrituras públicas cuando se trate de bienes inmuebles rústicos y exista sobre los mismos una solicitud agraria.

" Art. 450. En todas las escrituras que extiendan los notarios públicos sobre bienes rústicos, si éstos están en el caso señalado en el artículo anterior, deberá transcribirse literalmente la anotación marginal respectiva en una cláusula especial que se llamará "cláusula agraria". "

Al referirse a todas las escrituras que extiendan los notarios públicos, se entiende que puede ser cualquier tipo de contrato en donde el bien objeto de la misma sea un bien inmueble rústico.

La formalidad en este caso es la cláusula especial llamada "Cláusula Agraria", que debe contener la transcripción literal de la anotación marginal que se encuentra en los libros o folios que registran la traslación de dominio de los inmuebles y de los derechos reales, que obran en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando dicha anotación marginal se refiera a solicitudes agrarias que existan inscritas sobre predios rústicos.

CAPITULO II

EL NOTARIO Y SU FUNCION DENTRO DEL ORDEN SOCIAL.

a.- EL NOTARIO.

La definición de notario la da el artículo 10 de la Ley del Notario para el D.F.

" Art. 10. Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de Ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.

La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte."

Para ser notario se necesita ser un profesional del Derecho, esto es para poder interpretar, aconsejar y dar forma legal a la voluntad de los interesados que solicitan su intervención y así preparar y redactar el instrumento público notarial. Si el notario no fuere un profesional del Derecho no podría asesorar a los que comparecen ante él y tampoco podría elaborar el instrumento conforme a Derecho.

El notario está investido de fe pública, que es la garantía de que determinados actos y hechos son ciertos, es una facultad del Estado que ejerce a través del notario o de los órganos estatales. La fe pública es otorgada al notario por la ley.

La garantía consiste en que el acto o hecho que se realizó ante el notario es cierto y verdadero, y además que está conforme a Derecho.

El notario por ser un federativo público da

autenticidad a los actos o hechos celebrados ante él, de modo que el instrumento notarial se considera auténtico y verdadero.

Otra facultad del notario es la de dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos. La formalidad notarial se establece en la propia Ley del Notariado para el D.F., y en algunos otros ordenamientos legales como son el Código Civil, la Ley Federal de la Reforma Agraria, etc. En relación con éste punto ya analizamos en el capítulo anterior algunos actos que necesitan la formalidad notarial.

Para que el notario intervenga en la formación de algún instrumento lo hará solamente a petición de parte, se tiene que dar el llamado principio de rogación.

El notario para poder dar fe de algún acto o hecho jurídico debe hacerlo constar en un instrumento público (escritura o acta).

Los requisitos para poder obtener la patente de notario están determinados en el artículo 14 de la Ley del Notariado para el D.F., previamente a la patente de notario debe tenerse la patente de aspirante al notariado.

" Art. 13. Para obtener la patente de aspirante al notariado, el interesado deberá satisfacer los siguientes requisitos:

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

II.- Ser Licenciado en Derecho con la correspondiente cédula profesional y acreditar cuando menos tres años de práctica profesional, a partir de la fecha del

examen de Licenciatura;

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

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

V.- Solicitar ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal el examen correspondiente y ser aprobado en el mismo."

" Art. 14. Para obtener la patente de notario se requiere:

I.- Presentar la patente de aspirante al notariado, expedida por el Departamento del Distrito Federal;

II.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional;

III.- Gozar de buena reputación personal y profesional;

IV.- Haber obtenido la calificación correspondiente en los términos del artículo 23 de esta Ley."

De acuerdo con estos preceptos se busca que la persona que pretenda ejercer la función notarial en el Distrito Federal, sea una persona preparada en el área jurídica y con cierta experiencia profesional, esto se comprueba con los exámenes, además de otros requisitos como son: la nacionalidad, la edad y algo que se remarca mucho en los artículos en comentario que es tener una intachable conducta personal y profesional.

Los deberes y obligaciones dentro de la función notarial los podemos clasificar en:

1.- Incompatibilidades con la función notarial;

- Todo empleo, cargo o comisión públicos;
- Con los empleos o comisiones de particulares;
- Con el desempeño del mandato judicial; y
- Con el ejercicio de la profesión de Abogado, en asuntos en que haya contienda, con la de comerciante, agente de cambio o ministro de cualquier culto.

2.- La función del notario no se contrapone con:

- Aceptar cargos docentes, de beneficencia pública o privada o concejiles;
- Ser mandatario de su cónyuge, ascendientes o descendientes por consanguinidad o afinidad y hermanos;
- Ser tutor, curador o albacea;
- Desempeñar el cargo de secretario de sociedades, sin ser miembro del consejo;
- Ser árbitro o secretario en juicio arbitral;
- Patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales necesarios para obtener el registro de escrituras; y
- Patrocinar a los interesados en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento, registro o trámite fiscal de las escrituras que otorgare.

3.- Para poder ejercer la función notarial una vez que se haya obtenido la patente de notario en el Distrito Federal, se debe:

- Otorgar la protesta legal ante el jefe del Departamento del Distrito Federal o el servidor público en el

que éste delegue esa facultad;

- Proveerse a su costa de protocolo y sello;

- Registrar el sello, firma, rúbrica o media firma ante las Direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del D. F. y en el Colegio de Notarios;

- Otorgar fianza de compañía legalmente autorizada a favor del Departamento del Distrito federal, por el término de un año, por la cantidad que resulte de multiplicar por diez mil el importe del salario mínimo general diario en el Distrito Federal, vigente a la fecha de la expedición de la misma. Dicha fianza deberá mantenerse vigente y actualizarse a su vencimiento cada año, modificándose en la misma forma en que se haya modificado a esa fecha el citado salario mínimo; y

- Establecer la oficina para el desempeño del cargo, iniciar funciones y dar aviso de todo ello a las direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal y al Colegio de Notarios, dentro del plazo de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su protesta legal.

4.-El notario en el ejercicio de su función debe guardar reserva sobre lo pasado ante su fe, salvo los informes obligatorios que deben rendir con sujeción a las leyes respectivas, un ejemplo podría ser el aviso que tiene que dar el notario al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación de los bienes inmuebles rústicos que sean objeto de una escritura (primer párrafo del artículo 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria).

5.- El notario deberá desempeñar su función, en la notaría a su cargo y en los lugares donde resulte necesaria su presencia, en virtud de la naturaleza del acto o hecho.

6.- El notario en el ejercicio de su función tiene la obligación de orientar y explicar a los otorgantes y comparecientes el valor y consecuencias legales de los actos que él vaya a autorizar.

7.- No existe la obligación de actuar del notario:

- En días festivos o en horas que no sean de oficina excepcionalmente en casos de extrema urgencia, de interés social o político, o en el otorgamiento de testamentos; y

- Si los interesados no le anticipan los gastos, salvo algunas excepciones como el otorgamiento urgente de un testamento u otro gasto que no admita dilación.

8.- Al notario le está prohibido:

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

- Intervenir en un acto o hecho que por ley corresponda exclusivamente a algún funcionario público;

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

- Ejercer la función de notario si el acto o hecho le interesa personalmente a él, a su cónyuge o alguno de sus parientes en los grados expresados en el inciso anterior;

- Ejercer la función de notario, si el objeto o

fin del acto es contrario a la ley o las buenas costumbres;

- Ejercer la función de notario, si el objeto del acto es física o legalmente imposible;

- Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervenga con excepción de los siguientes casos; si el dinero o cheque recibido está destinado al pago de impuestos o derechos causados por las actas o escrituras otorgadas ante él; de cheques librados a favor de bancos, instituciones o sociedades nacionales de créditos en pago de adeudos garantizados con hipoteca u otros cuya escritura de cancelación haya sido autorizada por él; de documentos mercantiles en los que intervenga con motivo de protestos; y en los demás casos en que las leyes así lo prevengan.

b.- FUNCION: PUBLICA.

La función notarial es de orden público, esto se desprende del art. 10. de la Ley del Notariado para el D.F.

" Art. 10. La función notarial es de orden público. En el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, Licenciados en Derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas."

La ley determina que es una función de orden público a cargo de un particular, que debe reunir ciertos requisitos de competencia profesional (Licenciado en Derecho), así como obtener la autorización del Estado para ejercer la función pública notarial. Debemos hacer notar que no es un funcionario público, ya que el notario no recibe sueldo alguno a cargo del presupuesto de Egresos del D.D.F., no existe contrato de trabajo, el Estado no es responsable de sus actos, el cargo de notario es vitalicio y por examen de oposición, etc.

Es una función extrajudicial que compete al Ejecutivo de la Unión, quien la ejerce a través del D.D.F.

El notario realiza la actividad fedataria del Estado y es una función por delegación legal, esto es porque su única fuente es la ley, las facultades provienen de la ley, y no de su nombramiento.

Es una función de orden público ,por lo que el Estado garantiza a través del notario, que los actos de los particulares no afectan los intereses de la sociedad.

a.- FUNCION POLITICA.

Debemos entender esta función, no como si el notario fuese un gobernante, si no como un prestador de servicios que dá fe de determinadas cuestiones políticas, como son la constitución de un partido político y en los días de elección mantener su oficina abierta para atender las solicitudes que se le hagan en relación con dichas elecciones.

El artículo 8o. de la Ley del Notariado para el D.F., en su segundo párrafo impone la obligación al notario de prestar sus servicios.

" Art. 8o. (segundo párrafo).

Asimismo estarán obligados a prestar sus servicios en los casos y términos que establece la Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales."

La Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales quedó abrogada a partir del día 13 de febrero de 1987; al entrar en vigor el Código Federal Electoral, (artículos primero y segundo transitorios del Código Federal Electoral).

" ARTICULO PRIMERO. El presente Código entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación."

" ARTICULO SEGUNDO. Queda abrogada desde esa fecha, la Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales, del 28 de diciembre de 1977, y sus reformas y derogadas las demás disposiciones que se opongan al presente Código."

El mencionado Código Federal Electoral se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de febrero de 1987.

La intervención del notario en los casos previstos en el Código Federal Electoral la establecen los artículos 34 y 292.

El artículo 34 dispone para la constitución de un partido político nacional, la alternativa de ser en presencia de un notario para que certifique que se cumplieron los requisitos que el mismo artículo enumera.

El artículo 292 establece que los notarios en ejercicio mantendrán abiertas sus oficinas el día de las elecciones y que deben atender las solicitudes que les hagan los funcionarios de casilla, los ciudadanos y los representantes de los partidos políticos o comunes de los candidatos, esto es con la finalidad de dar fe de hechos y certificar los documentos concernientes a la elección.

Los Colegios de Notarios de las diferentes entidades de la Federación tienen la obligación de publicar con cinco días de anticipación al día de la elección, los nombres de los notarios, los domicilios de las oficinas de éstos.

d.- SERVICIO PUBLICO.

El servicio público que prestan los notarios a la sociedad es para dar seguridad jurídica, permanencia y valor a los actos y hechos que se celebren ante su fe.

A la sociedad le interesa que esos actos y hechos consten en forma auténtica y fehaciente, que las relaciones que se deriven de la voluntad de los particulares se garanticen en un instrumento notarial.

La intervención del notario está encaminada a evitar conflictos entre las partes, dar eficacia de las transacciones, así como frente a terceros, evitar la vulnerabilidad de los derechos y obligaciones, hacer constar la manifestación de la voluntad de los contratantes y a cumplir con la formalidad prescrita por la ley.

El servicio público consiste en :

1) Oír e interpretar a las partes, esto es ordenar la voluntad de las partes para darle la forma legal adecuada y así pueda producir efectos jurídicos.

2) Redactar los instrumentos, el notario es responsable de su obra, de la redacción del instrumento notarial.

3) Autorizar los instrumentos, con esto le da autenticidad al instrumento, la incertidumbre se elimina, para dar fuerza probatoria plena al documento.

4) Conservar los originales de los instrumentos que es una de las finalidades de la función notarial, que permanezca el documento a través del tiempo.

5) Reproducir o expedir copias de los instrumentos, es la expedición de los testimonios o copias en los que consta lo contenido en el instrumento.

Esta clasificación es hecha por varios autores expertos en esta materia.

CAPITULO III

CLAUSULAS

a.- DEFINICION.

Las cláusulas se definen como "cada una de las disposiciones de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo, público o particular." (1)

A las cláusulas también se les conoce con el nombre de estipulaciones o parte dispositiva en un instrumento notarial.

En las cláusulas "se determinan los pactos que forman el negocio jurídico que ha de contener el instrumento. Es la parte fundamental de la escritura, pues es la esencial y la que mayor interés presenta para el notario, ya que constituye la expresión de la voluntad, que crea derechos y obligaciones recíprocos. Es el núcleo del instrumento". (2)

" Las cláusulas constituyen la parte formal más importante de la escritura. El clausulado del contrato, es el elemento medular del mismo, porque en él se concreta su objetivo, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes. En éste se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato." (3)

Podemos decir que las cláusulas son el contenido obligacional del contrato, en donde se consignan las disposiciones particulares del mismo.

Al redactar las cláusulas, el notario demuestra su

(1) *Voz Cláusula, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO DE LA UNAM, Tomo II, 1a. edición, México, 1983, p. 106.*

(2) *CARRAL Y DE TERESA, Luis, ob. cit., p. p. 160-161.*

(3) *PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, ob. cit., p. 239.*

capacidad y conocimientos jurídicos, debe tomar en cuenta la voluntad de los otorgantes así como las disposiciones legales vigentes aplicables al caso concreto.

El notario tiene la responsabilidad profesional, por ser perito en Derecho, de conocer los diferentes ordenamientos legales que le imponen la obligación de redactar las cláusulas en cierta forma.

Podríamos citar como ejemplo la Ley Federal de la Reforma Agraria que establece en su artículo 450, la obligación del notario cuando asiente escrituras cuyo objeto sea un predio rústico sobre el cual exista una solicitud agraria, de poner una cláusula especial que se llamará "Cláusula Agraria".

En cuanto a la redacción de las cláusulas la Ley del Notariado para el D.F., dispone:

" Art. 62. El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras y fórmulas inútiles o anticuadas; "

La intención del legislador, considero, debe ser una redacción sencilla y entendible.

b.- INTERPRETACION DE LAS CLAUSULAS.

Como lo vimos en el punto anterior es muy importante que el notario redacte las cláusulas de conformidad a la voluntad de los otorgantes, esto es para que la interpretación de las cláusulas sea de acuerdo a la intención de los contratantes.

El Código Civil es el que establece la forma de interpretación de las cláusulas en los contratos. Para poder entender mejor la intención del legislador haremos una breve consideración de la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1932.

Se considera que el Código Civil anterior tenía un criterio individualista, por lo que en este Código se busca derogar todo cuanto fuere posible el interés particular cuando se cause un perjuicio a la colectividad, tratando de establecer una mayor solidaridad.

El Derecho Civil no debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre los particulares que no afecten directamente a la colectividad, son muy pocas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social y que, por lo mismo, el reglamentarlas no debe tomarse en cuenta este interés.

El Estado tiene que intervenir para regular las relaciones jurídico-económicas, pasando a segundo término el principio de que la "voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos".

Con la idea de la libertad de contratación han sido vilmente explotadas las clases humildes. Se substituye el

principio fundamental de la autonomía de la persona para obligarse a disponer de sus bienes como mejor le parezca, por una norma menos individualista.

Se ampliaron las normas de interpretación, para que los jueces tengan normas seguras, a fin de llenar los vacíos producidos por omisiones de las partes, por errores, así como de las variadisimas complicaciones a que se prestan las diferentes operaciones de la vida diaria.

Después de estas consideraciones de la exposición de motivos pasaremos a hacer un análisis de los artículos del Código Civil para el D.F., en cuanto a este tema se refieran.

" Art. 1851. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

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

Para la interpretación de las cláusulas de un contrato se tomará en cuenta la intención de los contratantes, aunque la voluntad expresada en las cláusulas sea contraria.

" Art. 1852.- Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar."

No se puede dar una interpretación extensiva de las cláusulas en un contrato.

" Art. 1853. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto."

Como ya lo dijimos la intención de las partes es la

que debe producir las consecuencias jurídicas deseadas por ellos mismos.

" Art. 1854. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas."

Las cláusulas de un contrato deben ser interpretadas en conjunto, en una forma sistemática.

" Art. 1855. las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato."

Además de la intención de los contratantes se debe tomar en cuenta la naturaleza y objeto del contrato para el caso de que las palabras tuvieran distintos significados.

" Art. 1856. El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos."

Si existe incertidumbre o doble sentido en las cláusulas de los contratos debe tomarse en cuenta también para su interpretación el uso o la costumbre del país.

" Art. 1857. Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en éste artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo."

Establece la posibilidad de que no se pueda aplicar ninguna de las reglas establecidas en los artículos anteriores, de modo que si se trata de dudas de interpretación referentes a circunstancias accidentales del contrato se resolverán de la siguiente manera:

1) Si el contrato es gratuito como sería el caso de un contrato de donación se resolverán las dudas de interpretación en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; y

2) Si el contrato es oneroso, por ejemplo un contrato de compraventa, las dudas de interpretación se resolverán en favor de la mayor reciprocidad de intereses entre los contratantes.

Si las dudas de interpretación recayesen sobre el objeto principal del contrato, en donde no se puede conocer la intención de los contratantes, el contrato será nulo.

c.- CLASIFICACION DE LAS CLAUSULAS.

La clasificación que haremos de las cláusulas es una clasificación doctrinal.

El artículo 1839 del Código Civil para el D.F., establece:

" Art. 1839.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley."

Este artículo permite la libertad de los contratantes para poner las cláusulas que crean necesarias; y de la interpretación doctrinal que se hace de este artículo se derivan las cláusulas esenciales, naturales y accidentales.

CLAUSULAS ESENCIALES.- Son las cláusulas que contienen los elementos esenciales del contrato, el objeto y el consentimiento, elementos sin los cuales el contrato no existiría.

Por ejemplo, en una compraventa, el precio y el bien objeto de la misma.

CLAUSULAS NATURALES.- Son aquellas que se consideran sobrentendidas en el contrato, que se tienen por puestas aunque no se expresen, son aplicables al contrato de acuerdo a la naturaleza del mismo.

"Son cláusulas supletorias que se pueden renunciar o cambiar siempre y cuando la renuncia se haga en términos claros, precisos y no vaya en contra de las leyes de orden público y de las buenas costumbres (arts. 6 y 7 del Código Civil)." (4)

(4) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, ob. cit., p. 244

Podríamos citar como ejemplo el saneamiento para el caso de evicción en el contrato de compraventa sobre bienes inmuebles.

CLAUSULAS ACCIDENTALES.- Son aquellas que expresamente se ponen en el contrato, en donde se renuncia o cambia una cláusula natural, sujetándose los contratantes a lo establecido por ellos mismos en el contrato.

Pueden ser también las cláusulas accidentales aquellas que no se consideran dentro de la naturaleza del contrato, pero que los contratantes las expresan en el mismo.

Un ejemplo, podría ser una pena convencional en el contrato de compraventa para el caso de incumplimiento de alguna de las partes.

CLAUSULAS IRRENUNCIABLES QUE SE IMPONEN COMO PARTE DEL CONTRATO.- Estas son las cláusulas que se imponen en los contratos y a las que los contratantes no pueden renunciar.

Son los diferentes ordenamientos legales los que establecen la obligación de poner en los contratos, determinadas cláusulas irrenunciables para los contratantes.

La "Cláusula Agraria" que impone la Ley Federal de la Reforma Agraria, podría ser un ejemplo de este tipo de cláusulas.

CLAUSULAS DE ESTILO.- Son aquellas cláusulas que por costumbre se ponen en los contratos. Estas se han dado por la tradición y por presumirse que es la intención de las partes.

Un ejemplo, sería la cláusula que se pone en los contratos de compraventa en cuanto a que los gastos, impuestos y derechos que se causen con motivo de la escritura de compraventa serán a cargo del comprador con excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes Inmuebles

que será a cargo del vendedor.

El Código Civil dispone que salvo pacto en contrario los gastos de escritura y registro, se pagarán por igual (art. 2263). Pero ha sido la costumbre la que ha hecho presumir que es el comprador el que los paga.

d.- LA CLAUSULA AGRARIA Y SU JUSTIFICACION SOCIAL.

La "Cláusula Agraria" es una cláusula especial que se impone para las escrituras que extiendan los notarios, cuando el objeto del contrato sea un bien inmueble rústico y sobre el cual exista inscrita en el Registro Público de la Propiedad una anotación marginal preventiva o definitiva de una solicitud agraria de dotación, restitución, ampliación o creación de un nuevo centro de población.

El fundamento es el artículo 450 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, el cual analizaremos.

" Art. 450.- En todas las escrituras que extiendan los notarios públicos sobre bienes rústicos, si éstos están en el caso señalado en el artículo anterior, deberá transcribirse literalmente la anotación marginal respectiva en una cláusula especial que se llamará "cláusula agraria".

Dispone que "En todas las escrituras que extiendan los notarios públicos"... por el análisis de capítulos anteriores debemos decir que se trata de escrituras públicas por ser otorgadas ante notario.

El precepto sólo habla de escrituras y no de actas notariales, ésto es muy atinado por dos razones:

1) En las escrituras se hace constar, actos jurídicos en donde hay un otorgamiento de voluntad que se expresa en las cláusulas, esta es la principal diferencia con las actas notariales, ya que en éstas no se hacen constar actos jurídicos, si no hechos jurídicos, tampoco se dá un otorgamiento de voluntad y por lo mismo no hay cláusulas.

Se entiende que si la "Cláusula Agraria" es una cláusula especial debe ponerse dentro del clausulado,

supuesto que no se daría si se tratara de actas notariales.

2) En las escrituras el notario elabora el contrato, entra al análisis del acto jurídico, examina el derecho y le dá la forma establecida por la ley.

Al entrar al análisis del acto jurídico y examinar el derecho, si se trata de bienes inmuebles en donde se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión, debe proveerse del certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad, con dicho certificado el notario se daría cuenta si existe o no alguna solicitud agraria sobre el bien inmueble objeto del contrato. A diferencia de las actas notariales en donde el notario no se daría cuenta por no tener obligación de entrar al fondo del asunto, esto es porque en las actas notariales sólo hace constar hechos jurídicos.

La "Cláusula Agraria" se puede dar en cualquier tipo de escritura pública cuyo objeto de la misma sea un bien inmueble rústico como puede ser en un contrato de compraventa, permuta, donación, arrendamiento de predio rústico si la renta pasare de cinco mil pesos anuales, renta vitalicia, hipoteca, fideicomiso si la transmisión de la propiedad es de bienes inmuebles, etc.

El artículo 450, de la Ley Federal de la Reforma Agraria, al referirse... "sobre bienes rústicos"... lo debemos limitar a bienes inmuebles rústicos, aunque el legislador no especificó lo de inmuebles, es lógico de entender porque las solicitudes agrarias de dotación, restitución, ampliación y creación de un nuevo centro de población se hacen sobre bienes inmuebles.

Los bienes inmuebles rústicos son aquellos que no cuentan con la infraestructura, equipamiento, calles y servicios urbanos como son: la luz, agua, drenaje, etc.

El artículo en comentario expresa... "si éstos están en el caso señalado en el artículo anterior"... el supuesto sería que sobre el bien inmueble objeto de la escritura existiera una anotación marginal preventiva o definitiva de una solicitud agraria.

Por último señala... "deberá transcribirse literalmente la anotación marginal respectiva en una cláusula especial que se llamará "cláusula agraria".", que es la imposición de poner en la escritura una cláusula especial llamada "Cláusula Agraria" .

La JUSTIFICACION SOCIAL de la "Cláusula Agraria" es para proteger a terceros que celebren contratos sobre bienes inmuebles rústicos, que puedan llegar a ser afectados por una solicitud agraria de dotación, restitución, ampliación o creación de un nuevo centro de población.

Es una prevención que se consigna en la parte dispositiva de la escritura, o sea en las cláusulas.

En la práctica considero que si se diera el supuesto de que tuviera que ponerse la "Cláusula Agraria" en una escritura, ni siquiera se redactaría el instrumento, y mucho menos se imprimiría en el protocolo del notario, esto es, porque previa la elaboración de la escritura, el notario tiene comunicación con los contratantes, por lo que, si el notario al recibir el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes (que debe tener a la vista antes de redactar la escritura), se daría cuenta de que si existiera una solicitud agraria lo comunicaría a los interesados antes

de redactar la escritura.

Es muy lógico que el notario esté en contacto con los contratantes, porque la formulación la de las escrituras se hace a petición de parte (principio de rogación).

En el supuesto de que el notario no lo hubiere comunicado a los contratantes previa la celebración del acto y ya estuviere redactada e impresa en el protocolo la escritura con la inclusión de la "Cláusula Agraria", al ser leído el instrumento a los contratantes, el que pretende adquirir o ser acreedor, no firmarían el instrumento, no se celebraría el contrato. Nadie adquiriría o recibiría en garantía un predio que puede ser afectado por una solicitud agraria.

Podríamos pensar que en el contrato de donación, el donatario por ser un regalo el que se le hace, acepte el predio sabiendo que puede ser afectado, pretendiendo explotar al máximo el predio antes de su afectación.

Para el caso de que se celebre un contrato y el adquirente fuere privado de la propiedad que le fue transmitida, tiene derecho a recibir el saneamiento para el caso de evicción, esto se desprende del artículo 218 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

" Art. 218. Están obligados a prestar la evicción y saneamiento, de acuerdo con las leyes aplicables, los propietarios de predios rústicos que transmitan la propiedad de ellos con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud o de la del acuerdo que inicie de oficio un procedimiento agrario, en virtud del cual legalmente resulta privado el adquirente de la propiedad que le fue transmitida."

Se entiende por evicción toda privación total o parcial de alguna cosa, por una sentencia que cause ejecuto-

ria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición. (Art. 2119 del Código Civil para el D.F.)

El saneamiento es la indemnización que debe pagar el enajenante al adquirente que ha sufrido la evicción.

El Código Civil para el D.F., dispone que una de las obligaciones del enajenante es responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato (Art. 2120).

La indemnización se determinará en atención a la buena o mala fe del enajenante al transmitir la propiedad al adquirente y éste sufrir la evicción.

Si el que enajenó procedió de buena fe, estará obligado a devolver el precio íntegro que recibió de la cosa, los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, al igual que los gastos causados en el pleito de evicción y saneamiento, y el valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el enajenante satisfaga su importe (Art. 2126 del Código Civil para el D.F.).

Si el enajenante procedió de mala fe estará obligado a cumplir con las obligaciones del enajenante que obró de buena fe, pero con las agravantes siguientes: devolverá a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; satisfecerá al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho a la cosa; y pagará daños y perjuicios (Art. 2127 del Código Civil para el D.F.).

El enajenante no responde por la evicción; si así se hubiere convenido; cuando el adquirente ha renunciado al derecho del saneamiento; por haber tenido conocimiento de los

riesgos de la evicción y haberse sometido a sus consecuencias; si conociendo el que adquiere el derecho del que entabla la evicción, lo hubiere ocultado dolosamente al que enajena; si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto; si el que adquiere no cumple luego de que sea emplazado, a denunciar el pleito de evicción al que le enajenó; si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó; y si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente (art. 2140 del Código Civil para el D.F.).

e.- SANCION AL NOTARIO POR LA OMISION DE LA CLAUSULA AGRARIA.

La sanción que se le impone al notario por la omisión de la "Cláusula Agraria", será una multa de mil a diez mil pesos, sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales, así lo determina el artículo 452 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

"Art. 452.- El incumplimiento de las obligaciones que establecen los tres artículos anteriores por parte de empleados del registro público correspondiente o de los notarios, se sancionará respecto a los primeros con la destitución del cargo y respecto a los segundos con multa de mil a diez mil pesos; ambos casos sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales. "

En la actualidad resulta una multa mínima para el notario, dicha sanción debe ser actualizada, podría ser que en la redacción del artículo la multa se calculara, multiplicando por (X) el importe del salario mínimo general diario vigente, podría ser el del Distrito Federal para que hubiera uniformidad en las multas.

Los notarios del Distrito Federal también incurren en responsabilidad, como sanción por la inobservancia del artículo 450 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

La responsabilidad en que podría incurrir el notario sería la civil, administrativa y penal.

La Responsabilidad Civil del notario se dá por el incumplimiento de un deber, en este caso sería la omisión de la "Cláusula Agraria" , para que se dé esta responsabilidad se necesitan dar los siguientes supuestos:

1) Que haya una violación de un deber legal, por acción u omisión del notario;

2) Que haya culpa o negligencia por el notario por una actuación o por falta de previsión; y

3) Que se cause un daño o perjuicio.

La Responsabilidad Civil del notario se traduce en el pago de daños y perjuicios.

La Ley del Notariado para el D.F., prevee que el notario garantice la responsabilidad civil, en sus artículos 28 fracción IV y 29 fracción II.

" Art. 28. Las personas que hayan obtenido patente de notario, para el ejercicio de sus funciones deberán:

IV.- Otorgar fianza de compañía legalmente autorizada a favor del Departamento del Distrito Federal, por el término de un año,..."

" Art. 29. El monto de la fianza a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, se aplicará de la siguiente manera:

II.- En el orden determinado por la autoridad judicial, cuando se deba cubrir a un particular el monto fijado en sentencia firme condenatoria por responsabilidad civil en contra de un notario.

Para tal efecto se deberá exhibir copia certificada de la sentencia mencionada en la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos. "

La Responsabilidad Civil del notario queda garantizada con la fianza para el caso de que sea necesaria, de acuerdo con los artículos antes transcritos.

La Responsabilidad Administrativa del notario, se origina por la violación a las disposiciones a la Ley del

Notariado para el D.F., a sus reglamentos o a otras leyes y se cause algún perjuicio al particular que haya solicitado el servicio del notario, así lo dispone el artículo 125 de la Ley del Notariado para el D.F.

"Art. 125. El notario incurrirá en responsabilidad administrativa por cualquier violación a esta Ley, a sus Reglamentos o a otras leyes, siempre que se cause algún perjuicio al particular que haya solicitado el servicio del notario. Las sanciones correspondientes se impondrán por el Departamento que concurren en el caso de que se trate."

La facultad de imponer las sanciones al notario es del Departamento del Distrito Federal. Esta Responsabilidad Administrativa del notario también está garantizada con la fianza a que se refiere la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Notariado para el D.F.

El artículo 29 fracción I de la ley antes mencionada expresa:

" Art. 29. El monto de la fianza a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, se aplicará de la siguiente manera:

I.- Por la cantidad que corresponda y en forma preferente, al pago de multas u otras responsabilidades administrativas cuando, ante la negativa del notario, se deba hacer el pago forzoso a la Tesorería del Departamento del Distrito federal, u otras dependencias fiscales;"

En este caso ante la negativa del notario al pago de las multas u otras responsabilidades administrativas quedará garantizado con la fianza que éste otorga.

La Responsabilidad Penal del notario, se origina de su actuación delictuosa. La actividad notarial no tiene un

tratamiento especial, distinto al común de los ciudadanos.

Cualquier hecho delictuoso, como puede ser el omitir con toda intención por parte del notario la "Cláusula Agraria", puede esto significar la comisión de un delito, imputable penalmente.

El artículo 246 del Código Penal señala en su fracción I:

" Art. 246. También incurrirá en la pena señalada en el artículo 243:

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

La penalidad establecida en el artículo 243 del Código Penal es prisión de seis meses a tres años y multa de cincuenta a mil pesos.

Aunque la fracción I sólo señale a funcionarios y empleados, debe entenderse que también es aplicable para los notarios.

Antes de las reformas a la Ley del Notariado para el D.F., del 14 de enero de 1986, se consideraba al notario como un funcionario público, además de que esta fracción se refiere los documentos públicos, y el notario elabora instrumentos que son documentos públicos.

CAPITULO IV

REGIMEN DE PROPIEDAD

En este capítulo haremos referencia a la propiedad privada, a la propiedad comunal y a la propiedad ejidal, esto con la finalidad de poder delimitar la actuación del notario y de esta manera establecer cuando tendría aplicación la "Cláusula Agraria".

a.- PROPIEDAD PRIVADA.

Tiene su fundamento dentro del campo jurídico en el artículo 27 Constitucional primer párrafo:

" Art. 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

La propiedad de las tierras y aguas corresponde originariamente a la Nación.

Cuando la propiedad originaria de la Nación es transmitida a los particulares se constituye la propiedad privada.

Se considera a la propiedad privada una garantía individual.

La propiedad privada se puede definir como "el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se

perjudique a la colectividad." (1)

La imposición de modalidades a la propiedad privada consiste en las restricciones o prohibiciones en el uso, disfrute o disposición de los bienes, como pueden ser las obligaciones de hacer o de no hacer.

El derecho de propiedad no es absoluto, no se puede abusar de los bienes porque la propiedad moderna tiene una función social.

Una de las características de la propiedad privada es que el particular tiene el derecho de disponer del bien, existe la libertad del propietario para vender, donar, hipotecar, etc. Es importante destacar esta característica ya que la intervención del notario sólo se dá dentro de este régimen de propiedad privada.

En las operaciones o actos jurídicos en que el bien objeto de la misma sea un bien inmueble de propiedad privada y que la ley exija la formalidad de escritura pública, es cuando se dá la intervención del notario para la formación de dicho instrumento.

Recordemos que la "Cláusula Agraria" sólo puede tener aplicación cuando interviene el notario.

La propiedad privada se puede dividir en :

- a) Propiedad urbana; y
- b) Propiedad Rural.

Como hemos visto en el desarrollo del presente trabajo, la "Cláusula Agraria" solamente es aplicable cuando se trate de bienes inmuebles rústicos de propiedad privada.

A continuación nos referiremos a algunos tipos de propiedad privada rural.

PEQUEÑA PROPIEDAD AGRICOLA.- El artículo 27

(1) *Voz Propiedad Privada, Diccionario Jurídico Mexicano, ob. cit., Tomo VII, p. 282.*

Constitucional en su fracción XV párrafo segundo nos dice al respecto lo siguiente:

" Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras en explotación.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, las superficies que no excedan de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptible de cultivo; de ciento cincuenta cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo; de trescientas en explotación, cuando se destine al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cocoa o árboles frutales."

Los párrafos transcritos nos dan una idea de lo que es la pequeña propiedad agrícola, tomando en cuenta las distintas calidades de la tierra para el cultivo de la agricultura, señalando las equivalencias.

El Lic. Mendieta y Nuñez considera: "Los fines de la pequeña propiedad son económicos y sociales. Con ella se trata de crear una clase media rural, satisfacer las necesidades de una familia de esa clase y, en consecuencia, debe atenderse a la productividad de la tierra para fijar su extensión; mientras mayor sea la productividad, debería ser menor la extensión y no al contrario." (2)

Podemos decir que la pequeña propiedad es la extensión de tierra, capaz de producir lo suficiente para

(2) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. "El Problema Agrario en México". Editorial Porrúa, S.A., 20a., edición, México, 1985, p. 535.

satisfacer las necesidades de una familia de la clase media campesina.

Se le dá gran importancia al mantenimiento y conservación de la pequeña propiedad agrícola en explotación, reconociéndola, como una de las formas más convenientes de tenencia de la tierra en nuestro sistema agrario mexicano.

El artículo 27 Constitucional, establece un respeto absoluto a la pequeña propiedad en explotación, como se desprende del párrafo tercero, que al respecto dice:

"Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación."

La misma Constitución en la fracción XV dispone:

"Las comisiones mixtas, los gobiernos locales y las demás autoridades encargadas de las tramitaciones agrarias no podrán afectar, en ningún caso, la pequeña propiedad agrícola o ganadera en explotación e incurrirán en responsabilidad, por violaciones a la Constitución, en caso de conceder dotaciones que la afecten."

No sólo se considera la pequeña propiedad agrícola en explotación como la limitación a las solicitudes de los núcleos de población, sino que dada su importancia agrícola, para el desarrollo progresista del país, dispone en el párrafo tercero del mismo precepto constitucional:

" En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias... para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación..."

Tienen la garantía de juicio de amparo los

propietarios o poseedores de predios agrícolas en explotación, siempre que se les haya expedido o en el futuro se les expida el certificado de inafectabilidad, contra la privación o afectación agraria ilegales de sus tierras o aguas (tercer párrafo de la fracción XIV del artículo 27 Constitucional).

PEQUEÑA PROPIEDAD GANADERA.- El artículo 27 Constitucional en su fracción XV párrafo quinto expresa:

" Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos."

Este párrafo da una idea de lo que es la pequeña propiedad ganadera, la definición que dimos para la pequeña propiedad, al tratar la pequeña propiedad agrícola, también podría definir este tipo de propiedad.

"En cuanto a la pequeña propiedad ganadera, para el efecto de las dotaciones ejidales, no debe exceder de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor, o 2500 cabezas de ganado menor. Según esto, los límites de la pequeña propiedad ganadera, para un máximo de 500 cabezas de ganado mayor, varían entre 500 hectáreas en las áridas (así) con los mejores pastos naturales, y 25 mil hectáreas en las áridas, considerando para las primeras un coeficiente de agostadero de una hectárea por cabeza de ganado mayor, en tanto que para las segundas opera un coeficiente de 50 hectáreas por semoviente." (3)

Tampoco pueden ser afectadas las pequeñas propiedades ganaderas en explotación, por solicitudes de los núcleos de población (fracción XV del artículo 27

(3) *Voz Pequeña Propiedad*, "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano", LUNA ARROYO, Antonio y ALCERRECA, Luis, G., Editorial Porrúa, S.A., 1a. edición, México, 1982, p. 608.

Constitucional).

Los propietarios o poseedores de predios ganaderos en explotación, también tienen la garantía constitucional del juicio de amparo, siempre y cuando tengan su certificado de inafectabilidad o se les vaya a expedir en lo futuro, contra las privaciones o afectaciones agrarias de sus tierras o aguas.

MINIFUNDIO .- Se encuentra definido en los artículos 63 de la Ley de Fomento Agropecuario y 123 del Reglamento de la mencionada Ley.

Por ser más completa la definición que da el reglamento es la que transcribimos.

" Art. 123. Para los efectos de la Ley, se considera minifundio la superficie de terreno que destinándose a la explotación agrícola de cualquier naturaleza no baste para obtener cuando menos una producción que arroje como beneficio en un año el doble de la suma del salario mínimo que corresponda en el campo a la región de que se trate, así como la que tenga:

- a) Hasta cinco hectáreas de riego o humedad.
- b) Hasta diez hectáreas de temporal o de agostadero susceptible de cultivo.
- c) Hasta veinte hectáreas de agostadero de buena calidad.
- d) Hasta cuarenta hectáreas de monte o de agostadero en terrenos áridos.

En los términos de la Ley, serán nulos de pleno derecho los actos jurídicos por los que se pretenda la subdivisión de predios susceptibles de explotación agrícola, cuando traigan como consecuencia el fraccionamiento de unidades equivalentes al minifundio."

De acuerdo con éste artículo, para que se considere minifundio debe ser una superficie de terreno que se destine a la explotación agrícola de cualquier naturaleza y además que se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

1) Que no baste para obtener cuando menos una producción que arroje como beneficio el doble de la suma del salario mínimo en el campo que corresponda a la región;

2) Que tenga una extensión hasta de 5 hectáreas de riego o humedad, o su equivalente que son; hasta 10 hectáreas de temporal o de agostadero susceptible de cultivo; hasta 20 hectáreas de agostadero de buena calidad y hasta 40 hectáreas de monte o de agostadero en terrenos áridos.

También establece que por ningún motivo se dé la subdivisión de minifundios y sanciona con la nulidad de pleno derecho cualquier acto jurídico (compraventa, donación, permuta, etc.) que tenga por objeto o dé por resultado el fraccionamiento de minifundios, la razón de esto es que se quiere dar la mayor protección al minifundio por considerarlo (de interés público) benefico para satisfacer las necesidades de los campesinos.

Tanto en la Ley de Fomento Agropecuario como en su Reglamento le imponen al notario diversas obligaciones, el artículo 67 de la Ley dispone:

" Art. 67. Los jueces, los encargados del Registro Público de la Propiedad, los notarios públicos y cualquier otra autoridad competente para otorgar validez reconocer una transmisión de propiedad o registrarla, tendrán en cuenta lo prevenido en esta Ley. "

Las obligaciones del notario tratándose de minifundio son:

1) En las enajenaciones de minifundios deberán comprobar el respeto del derecho del tanto que tienen los propietarios o poseedores de minifundios colindantes del que sea objeto la transacción (art. 124 del Reglamento);

2) En las transmisiones de propiedad que tengan por objeto el agrupamiento de minifundios estarán exentos del pago de impuestos federales (I. S. R., I. V. A., etc.) que pudieren causarse con motivo de la operación que la origine (art. 69 de la Ley);

3) Cuando conozcan de negocios relacionados con tierras ociosas, enajenaciones y demás actos jurídicos que involucren minifundios, deberán notificar a la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos dentro de un término de 30 días contados a partir del día en que hayan tenido conocimiento del suceso (art. 126 del Reglamento).

La sanción al notario por el incumplimiento de alguna de las obligaciones antes mencionadas será con multa de veinte mil a doscientos mil pesos (art. 97 de la Ley).

GRANJAS Y HUERTOS FAMILIARES.- Tenemos que referirnos a estos dos términos conjuntamente ya que ni la Ley de Fomento Agropecuario ni su Reglamento hacen una distinción.

El artículo 127 del Reglamento de la Ley de Fomento Agropecuario expresa:

" Art. 127. Para los efectos de la Ley y de este Reglamento, se entiende por granjas y huertos familiares, los terrenos en los que se realice alguna clase de explotación agrícola, y se destinen a satisfacer únicamente las necesidades del sustento de la familia, con opción a vender los excedentes."

La característica distintiva con el minifundio es

que el producto de la explotación sea utilizado únicamente para satisfacer las necesidades de sustento de una familia.

Otra distinción con el minifundio es que las granjas y huertos familiares deben tener una superficie inferior de 5 hectáreas (art. 65 de la Ley de Fomento Agropecuario).

Se establece como condición para las granjas y huertos familiares que la separación de la superficie para la explotación familiar no afecte substancialmente el aprovechamiento colectivo de las tierras, o el agrupamiento de minifundios entre sí o con otras fincas rústicas (art. 128 del Reglamento de la Ley de Fomento Agropecuario).

También existe la obligación del notario de notificar a la Secretaría de Agricultura Y Recursos Hidráulicos dentro del término de 30 días contados a partir del día en que haya tenido conocimiento del suceso, de la enajenación o de cualquier acto jurídico que se refiera a granjas o huertos familiares (art. 126 del Reglamento de la Ley de Fomento Agropecuario).

b.- PROPIEDAD COMUNAL.

La propiedad comunal son los bienes de explotación colectiva que disfrutan en común todos los miembros de los núcleos de población y comprende las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les haya restituído o en lo futuro se les restituyan, así lo establece la fracción VII del artículo 27 Constitucional.

" VII. Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les hayan restituído o restituyeren."

Se identifica como una propiedad comunal las tierras, bosques y aguas que tengan los núcleos de población (poblados, rancherías, congregaciones o comunidades) o que hubieren tenido en el pasado.

Este tipo de propiedad es inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible, por lo que en ningún caso podrán enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse.

El notario no puede intervenir cuando se trate de este tipo de propiedad. La ley determina que serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo, esto se desprende del artículo 52 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

" Art. 52. Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto no podrán, en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse, o gravarse, en

todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de éste precepto...

Este artículo es aplicable a los bienes que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal."

La característica de ser inalienable es que el predio no se puede enajenar, no es posible que cambien de propietario mediante cualquier acto jurídico (compraventa, donación, etc.).

Es una propiedad imprescriptible debido a que no se puede adquirir la propiedad por la posesión ininterrumpida del predio.

También es una propiedad inembargable, lo que quiere decir que no se puede embargar.

Por último es una propiedad intransmisible, porque no se puede transmitir.

También establece la inexistencia de las operaciones, actos o contratos que se celebren o se pretendan celebrar en contravención a lo dispuesto en este artículo.

Únicamente el Gobierno Federal tiene el derecho para proceder en ciertos casos, a la desafectación de la propiedad comunal y a la expropiación.

Recordemos que el acto jurídico inexistente no produce efecto alguno, no puede ser confirmado, no prescribe y lo puede invocar cualquier interesado, es la nada jurídica.

c.- PROPIEDAD EJIDAL.

La propiedad ejidal está constituida por tierras, bosques y aguas de que son dotados los núcleos de población.

Los núcleos de población ejidal adquieren en propiedad las tierras y bienes, con las modalidades y regulaciones que establece la Ley Federal de la Reforma Agraria (art. 51 de la mencionada Ley).

Al respecto el Lic. Mendieta y Núñez considera que los bienes ejidales no son de los núcleos, si no del Estado.

La explotación de la propiedad ejidal puede ser colectiva o individualmente, ésto será de acuerdo a la conveniencia económica de los ejidatarios, si resulta mejor o más productiva la explotación colectiva se hará en esa forma, o al contrario, si representa una mayor conveniencia la explotación individual, se fraccionará la propiedad ejidal en parcelas ejidales también conocidas como unidad de dotación o unidad individual.

En las dotaciones que se destinen a la constitución de ejidos deberán comprenderse las superficies de cultivo, las necesarias para la zona de urbanización, las necesarias para la parcela escolar, las necesarias para la unidad agrícola industrial para la mujer y las tierras destinadas a satisfacer las necesidades colectivas.

Al igual que la propiedad comunal se considera a la propiedad ejidal inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible, por lo que no puede haber intervención del notario tratándose de este tipo de propiedad.

" Art. 52. Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables.

imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto..."

El análisis de este precepto lo hicimos al hablar de la propiedad comunal.

CAPITULO V

CAMPO DE APLICACION DE LA CLAUSULA AGRARIA.

SOLICITUDES AGRARIAS.

En este capítulo analizaremos los diferentes tipos de solicitudes agrarias, esto con la finalidad de delimitar el campo de aplicación de la "Cláusula Agraria".

Para poder saber cuando tiene aplicación la "Cláusula Agraria" debemos conocer cuantos tipos de solicitudes agrarias hay y en que consisten.

Recordemos que la "Cláusula Agraria" sólo tiene aplicación cuando en una escritura pública el bien objeto de la misma sea un predio rústico, sobre el cual existe inscrita en el Registro Público de la Propiedad una anotación marginal de una solicitud agraria.

a.- DOTACION.

La dotación es proporcionar o dotar a los núcleos de población que carecen de tierras, bosques y aguas suficientes para satisfacer sus necesidades, expropiándose al efecto por cuenta del Gobierno Federal el terreno que baste a ese fin.

Para que un núcleo de población tenga capacidad para la dotación necesita reunir los siguientes requisitos:

1) Tener un número no menor de 20 campesinos que tengan derecho a recibir tierras por dotación o si la población es de más de 10,000 habitantes y que existan cuando menos 150 campesinos que tengan derecho a recibir

tierras por dotación;

2) Que exista cuando menos con 6 meses de anterioridad a la fecha de la solicitud de dotación; y

3) Que exista la necesidad de dicha dotación.

Los bienes que pueden ser afectados por la dotación son:

1) La Propiedad Privada;

2) La Propiedad de la Federación;

3) La Propiedad de los Estados; y

4) La Propiedad de los Municipios.

La dotación afecta a todas las fincas cuyos linderos se encuentren dentro de un radio de 7 kilómetros a partir del lugar más densamente poblado del núcleo solicitante, con excepción de los bienes que se consideran inafectables.

La afectación debe hacerse de preferencia en las tierras de mejor calidad, si hay igualdad de condiciones entre dos o más fincas, la dotación se hará proporcionalmente.

En la dotación de tierras de cultivo o cultivables se tomará en cuenta para la afectación, el número de peticionarios, así como los que al momento de realizarse la dotación tengan derecho a recibir una unidad de la misma.

Toda dotación ejidal debe comprender además:

1) Los terrenos de agostadero, de monte o de cualquier otra clase distinta a las de labor, para satisfacer las necesidades colectivas del núcleo de población;

2) Las superficies necesarias para la zona de urbanización;

3) Las superficies necesarias para formar las

parcelas escolares, a razón de una para cada escuela rural; y

4) Las superficies necesarias para el establecimiento de la unidad agrícola industrial para la mujer.

Si la dotación es para la explotación ganadera o forestal, se les entregarán en cantidad suficiente terrenos para que los campesinos puedan cubrir sus necesidades con el aprovechamiento de los recursos que dichos terrenos proporcionen.

Cuando no haya tierras de cultivo o cultivables susceptibles de afectación para la dotación sólo se reconocerán y acreditarán como ejidatarios titulares, a un número de campesinos igual al de unidades de dotación disponibles.

Si la dotación es de tierras de riego se fijarán y entregarán las aguas correspondientes a dichas tierras y si la dotación es exclusivamente de aguas, la dotación se fincará sobre el volumen que exceda al necesario para el riego de la propiedad inafectable en explotación.

b.- RESTITUCION.

Cuando un núcleo de población fue despojado en todo o en parte de sus tierras, bosques o aguas de un modo ilegal, tiene el derecho de solicitar con fundamento en el artículo 27 Constitucional fracción VIII que le sean devueltas.

El núcleo de población que solicite la restitución tiene que comprobar:

1) Que era el propietario de las tierras, bosques y aguas que solicita le sean devueltas;

2) Que fueron despojados por cualquiera de los actos siguientes:

- Por enajenaciones hechas por los jefes políticos, gobernadores de los Estados o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la ley del 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas.

Lo que quiere decir que los actos realizados conforme a la ley del 25 de junio de 1856 son válidos, siempre y cuando la superficie no exceda de 50 hectáreas de tierras y hayan sido poseídas en nombre propio por más de 10 años.

- Por concesiones, composiciones o ventas hechas por la Secretaría de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el 1o. de diciembre de 1876, hasta el día 6 de enero de 1915, por las cuales se haya invadido u ocupado ilegalmente las tierras, bosques o aguas objeto de la restitución; y

- Por diligencias de apeo y deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período a que se refiere el párrafo anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la

Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente las tierras, bosques o aguas objeto de la restitución.

La solicitud de restitución procede en todos aquellos supuestos de despojos o de enajenaciones ilegales.

Las propiedades que no pueden ser afectadas por la restitución de tierras, bosques y aguas, además de la señalada en el párrafo segundo del inciso 2 anterior son:

1) Las aguas necesarias para usos domésticos de los poblados que las utilicen en el momento de dictarse la resolución respectiva;

2) Las tierras y aguas que hayan sido objeto de dotación a un núcleo o nuevo centro de población;

3) Las aguas destinadas a servicios de interés público; y

4) Los bienes que se consideran inafectables.

c.- AMPLIACION.

Es un derecho que tiene los núcleos de población ejidal que no tengan tierras, bosques y aguas en cantidad bastante para satisfacer sus necesidades de solicitar la ampliación de un ejido, siempre que comprueben que explotan las tierras de cultivo y las de uso común que posean.

Toda ampliación de ejidos presupone una previa dotación.

Tienen derecho a solicitar la ampliación ejidal los núcleos de población en los siguientes casos:

1) Cuando la unidad de dotación de que disfrutaban los ejidatarios sea inferior a diez hectáreas de terrenos de riego o humedad y de veinte hectáreas en terrenos de temporal, siempre y cuando haya tierras afectables en el radio de siete kilómetros a partir del lugar más densamente poblado del núcleo solicitante;

2) Cuando el núcleo de población solicitante compruebe que tiene un número mayor de diez ejidatarios carentes de unidad de dotación individual; y

3) Cuando el núcleo de población tenga satisfechas las necesidades individuales en terrenos de cultivo y carezca o sean insuficientes las tierras de uso común.

Los bienes que pueden ser afectados por la ampliación de ejidos, con excepción de los bienes que se consideran inafectables son:

- 1) La Propiedad Privada;
- 2) La Propiedad de la Federación;
- 3) La Propiedad de los Estados; y
- 4) La Propiedad de los Municipios.

La afectación debe hacerse de preferencia en las tierras de mejor calidad, si hay igualdad de condiciones entre dos o más fincas la afectación se hará proporcionalmente.

d.- CREACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION.

Es la solicitud que hace un grupo de veinte o más campesinos (con capacidad cada campesino para obtener una unidad de dotación individual) aún cuando pertenezcan a diversos poblados, para que se les arraigue en los lugares donde se encuentran todavía tierras afectables.

Se tienen que constituir como ejidos según la Ley Federal de la Reforma Agraria, con tierras afectables que se encuentran fuera del límite del radio de 7 kilómetros (que sirve de base para el procedimiento de dotación y ampliación) que permitan crear un nuevo centro de población, en el que se arraigan los campesinos solicitantes procedentes de otros lugares.

Los campesinos solicitantes son trasladados a los lugares donde existan tierras afectables, esto por no haber sido posible concederles restitución, dotación, ampliación o acomodo en otros ejidos.

Se debe crear el nuevo centro de población en tierras que por su calidad aseguren rendimientos suficientes para satisfacer las necesidades de los campesinos solicitantes.

Los bienes que pueden ser afectados por la creación de un nuevo centro de población, con excepción de los bienes que se consideran inafectables, son:

- 1) Los bienes de Propiedad Privada;
- 2) Los bienes de Propiedad de la Federación;
- 3) Los bienes de Propiedad de los Estados; y
- 4) Los bienes de Propiedad de los Municipios.

Cuando exista igualdad de condiciones para la

afectación de bienes, entre dos o más fincas, la afectación se hará proporcionalmente. En la afectación también se tomará en cuenta la calidad de las tierras.

Las afectaciones se localizarán de preferencia, sin solución de continuidad, en las propiedades que más convengan al nuevo núcleo de población.

La creación de un nuevo centro de población ejidal debe comprender además:

1) Los terrenos de agostadero, de monte o de cualquier otra clase distinta a las de labor, para satisfacer las necesidades colectivas del nuevo núcleo de población;

2) Las superficies necesarias para la zona de urbanización;

3) Las superficies necesarias para formar las parcelas escolares, a razón de una para cada escuela rural;

4) Las superficies necesarias para el establecimiento de la unidad agrícola industrial para la mujer.

CAPITULO VI

ORGANOS ADMINISTRATIVOS DE CONTROL.

a.- REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Es una dependencia de la Secretaría de la Reforma Agraria que fue creada con la finalidad de dar publicidad y seguridad al tráfico jurídico de determinados actos de naturaleza agraria.

Se encarga de inscribir la propiedad de tierras, bosques o aguas nacidas de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, los cambios que sufre dicha propiedad, así como los derechos legalmente constituidos sobre la misma.

La inscripción acredita los derechos de los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios sobre las tierras, bosques, pastos y aguas que hayan adquirido por virtud de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, también se acreditan las modificaciones que sufran esos derechos.

El Registro Agrario Nacional es público y la finalidad es declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho agrario. La publicidad consiste en dar a conocer a terceros la inscripción que obra en dicho registro.

Son motivo de inscripción:

- 1) Todas las resoluciones presidenciales que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos agrarios;
- 2) Todas las ejecutorias que pronuncie la Suprema Corte de Justicia de la Nación en los conflictos de inconformidad por límites de las comunidades;
- 3) Los decretos de expropiación de bienes ejidales

y comunales;

- 4) Los certificados y títulos de derechos agrarios;
- 5) Los títulos de comunidades;
- 6) Los títulos de solares urbanos ejidales;
- 7) Los certificados de inafectabilidad;
- 8) Los documentos y planos que comprueben la ejecución de trabajos u obras de mejoramiento en los predios inafectables;
- 9) Todas las escrituras y documentos que surjan de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria; y
- 10) Las demás que disponga la propia Ley Federal de la Reforma Agraria y sus Reglamentos.

El Registro Agrario Nacional deberá:

- 1) Inscribir todos los terrenos nacionales, de los denunciados como baldíos y demasías;
- 2) Registrar todas las pequeñas propiedades;
- 3) Registrar todas las tierras comunales;
- 4) Registrar todos los ejidos desde el día en que obtengan su posesión provisional;
- 5) Registrar los títulos y demás documentos que amparen la propiedad de los predios inafectados por medio del catastro rural levantado por la Secretaría de la Reforma Agraria;
- 6) Llevar clasificaciones alfabéticas por nombre de propietarios y geográfica de la ubicación de los predios, indicando su extensión y calidad;
- 7) Registrar a todos los comuneros y ejidatarios beneficiados;
- 8) Registrar a todos los campesinos que hayan quedado con sus derechos a salvo;

- 9) Registrar a todos los jornaleros agrícolas; y
- 10) Disponer el procesamiento de la información.

La modificación o rectificación de las inscripciones del Registro Agrario Nacional si se trata de errores comprobados, cuya corrección no modifique substancialmente el fondo de la inscripción, podrá ser hecha por acuerdo del secretario de la Reforma Agraria bajo su estricta responsabilidad.

Si la modificación o rectificación es por error material o concepto se requerirá la resolución presidencial que así lo ordene, o convenio expreso de las partes interesadas.

Si una de las partes fuere un núcleo de población o individuo integrante de él, sólo surtirá efectos el convenio si lo aprueba el presidente de la República, a propuesta del secretario de la Reforma Agraria.

EFFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL AVISO AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. El notario tiene la obligación de dar un aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación de los bienes inmuebles rústicos que sean objeto de las escrituras que autorice, independientemente de que tenga que poner la "Cláusula Agraria" si es el caso.

"Art. 451.- Los notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre propiedad rural, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio de que se trate ..."

Se impone la obligación al notario de dar el citado aviso para que el Registro Agrario Nacional pueda cumplir con uno de sus deberes que es el de llevar clasificaciones de carácter geográfico de la ubicación de los predios, indicando

su extensión y calidad.

El incumplimiento de esta obligación por parte del notario se sancionará con multa de mil a diez mil pesos, así lo determina el artículo 452 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

"Art. 452.- El incumplimiento de las obligaciones que establece los tres artículos anteriores por parte de empleados del registro público correspondiente o de los notarios, se sancionará respecto a los primeros con la destitución del cargo y respecto a los segundos con multa de mil a diez mil pesos; ambos casos sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales."

La sanción que se le impone al notario por la falta de aviso al Registro Agrario Nacional es mínima en la actualidad, para poder actualizar la multa a que se refiere el artículo en comentario necesitaría tener otra redacción, que podría ser que la multa se calculara en base al salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, proponemos que sea el salario mínimo en el Distrito Federal, para que haya uniformidad en las multas para todos los notarios de la República Mexicana.

Por lo que se refiere a que ... "sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales"... considero que la falta de aviso al Registro Agrario Nacional no amerita ninguna otra sanción, conforme a los ordenamientos legales locales.

EFFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. En relación con este tema el artículo 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria en su segundo párrafo expresa:

"Art. 451. (segundo párrafo)

Los notarios públicos deberán tramitar, a cargo de los contratantes, la inscripción en el Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rurales que autoricen en su protocolo."

Esta obligación del notario es independiente de que tenga que poner la "Cláusula Agraria" si es el caso.

La obligación del notario de hacer la inscripción respectiva, sólo se origina si los contratantes le han pagado los gastos necesarios para la inscripción en el Registro Agrario Nacional, el artículo 34 fracción II de la Ley del Notariado para el D.F. dispone:

"Art. 34. El notario podrá excusarse de actuar:

II.- Si los interesados no le anticipan los gastos salvo que se trate del otorgamiento de un testamento o de alguna emergencia que no admita dilación."

Con esto confirmamos que sólo existiría la obligación del notario de tramitar la inscripción en el Registro Agrario Nacional si los interesados le pagaron con anticipación los gastos que origine dicha inscripción.

También es de hacer notar que en el párrafo segundo del citado artículo 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria dispone la inscripción ..." de toda traslación de dominio de terrenos rurales"... el legislador limitó la inscripción únicamente para las traslaciones de dominio, sin tomar en cuenta la fracción IX del artículo 446 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

"Art. 446. Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional;

IX.- Todas las escrituras y documentos en general,

que en cualquier forma afectan las propiedades nacidas o tituladas por virtud de la aplicación de esta ley, incluyendo las que se refieren a las unidades de producción de que habla la Ley de Fomento Agropecuario; ..."

Al expresar "Deberán inscribirse"... quiere decir que existe una obligación de inscribir todas las escrituras que en cualquier forma afecten las propiedades nacidas o tituladas por la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Podríamos pensar en un ejemplo; el propietario de una pequeña propiedad agrícola solicita un crédito a un Banco para poder cultivar determinado producto y el Banco le exige una garantía, como podría ser la hipoteca sobre dicha propiedad, el contrato de hipoteca debe constar en escritura pública cuando la garantía del crédito sea mayor a treinta mil pesos.

En este caso de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria no se inscribiría dicha escritura, pero conforme a la fracción IX del artículo 446 de la mencionada Ley, si se debe inscribir.

Considero que aunque el párrafo segundo del citado artículo 451 no establece la obligación del notario de tramitar la inscripción de las escrituras que no sean traslativas de dominio de terrenos rurales, si tienen la obligación de hacer la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional de conformidad con la fracción IX del artículo 446 de la mencionada Ley, siempre y cuando le hayan pagado con anterioridad los interesados los gastos que origine dicha inscripción.

Si el notario una vez que los interesados le hayan

pagado los gastos de la tramitación de la inscripción en el Registro Agrario Nacional no cumple con dicha obligación será sancionado con multa de mil a diez mil pesos, independientemente de la acción que tienen los interesados contra el notario.

"Art. 452. El incumplimiento de las obligaciones que establecen los tres artículos anteriores por parte de empleados del registro público correspondiente o de los notarios, se sancionará respecto a los primeros con la destitución del cargo y respecto a los segundos con multa de mil a diez mil pesos; ambos casos sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales."

El análisis de este artículo en relación a la multa que es muy baja y que no está actualizada lo hicimos cuando hablamos de los efectos de incumplimiento del aviso al Registro Agrario Nacional.

Recordemos que esta sanción sólo es aplicable cuando se trate de escrituras traslativas de dominio de terrenos rústicos.

También incurrirá el notario en responsabilidad civil, que se traduciría en el pago de daños y perjuicios, el análisis de la responsabilidad civil del notario lo hicimos al hablar de la sanción al notario por la omisión de la "Cláusula Agraria".

De acuerdo con el artículo 126 fracción I inciso a) de la Ley del Notariado para el D.F., también incurriría en responsabilidad administrativa.

"Art. 126. Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables,

será acreedor a las sanciones siguientes:

I.- Amonestación por escrito:

a) Por tardanza injustificada en alguna actuación o trámite, solicitados y expensados por el cliente, relacionados con el ejercicio de las funciones del notario;"

Si el notario es reincidente será sancionado con multa de uno a diez meses de salario mínimo general para el D.F. (fracción II inciso a) del artículo 126 de la Ley del Notariado para el D.F.).

Algunas consideraciones acerca de la responsabilidad administrativa del notario las hicimos al tratar la sanción al notario por la omisión de la "Cláusula Agraria".

También podría existir la responsabilidad penal del notario de acuerdo con el artículo 382 del Código Penal.

"Art. 382. Al que con perjuicio de alguien, disponga para sí o para otro, de cualquier cosa ajena mueble, de la que se le haya transmitido la tenencia y no el dominio, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de cien veces el salario, cuando el monto del abuso no exceda de doscientas veces el salario.

Si excede de esta cantidad, pero no de dos mil, la prisión será de uno a seis años y la multa de cien hasta ciento ochenta veces el salario.

Si el monto es mayor de dos mil veces el salario, la prisión será de seis a doce años, y la multa de ciento veinte veces el salario."

Este es el delito de abuso de confianza, que consiste en este caso, de disponer indebidamente del dinero dado por los interesados al notario para la tramitación de la inscripción en el Registro Agrario Nacional.

b.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

" El Registro Público de la Propiedad, es la institución que depende del Poder Ejecutivo y tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por excepción de algunos muebles) y de las personas morales civiles; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia jurídica de los bienes, en beneficio de la colectividad." (1)

En nuestro sistema jurídico mexicano es una oficina pública, que está a cargo del poder público.

La publicidad consiste en dar a conocer a terceras personas la situación jurídica de los bienes, principalmente inmuebles, de quien es el propietario, los gravámenes, las superficies, etc.

Son susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del D.F., todos los bienes inmuebles que se encuentren dentro de los límites territoriales del Distrito Federal.

El registro sólo produce efectos declarativos de derechos nacidos extrarregistralmente, no es constitutivo de derechos.

En cuanto a los bienes inmuebles sólo se registran los documentos auténticos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad, la posesión y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, la constitución del patrimonio de familia y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de 6 años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.

(1) ZAHORA Y VALENCIA, Miguel Angel, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1985, p. 317.

Dentro de la función registral está la de hacer las anotaciones preventivas y las inscripciones.

La anotación preventiva "es el acto registral por efecto del cual se dá publicidad a ciertos actos o hechos jurídicos que afectan a bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad". (2)

La inscripción es el acto registral por medio del cual se hacen los asientos definitivos.

La Ley Federal de la Reforma Agraria a las inscripciones les llama anotaciones definitivas.

De acuerdo con el artículo 449 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, en el Registro Público de la Propiedad deben hacerse las anotaciones marginales preventivas o definitivas respecto de los bienes inmuebles rústicos sobre los que existan solicitudes agrarias, conforme a las notificaciones que reciba de las autoridades agrarias.

Estas anotaciones deben hacerse en los libros que registran la traslación de dominio de los inmuebles y de los derechos reales, en el caso del Distrito Federal en los folios reales.

Los registradores califican los documentos que se les presentan para la práctica de alguna anotación o inscripción, y pueden donegar o suspender dicha anotación o inscripción, entre otros casos cuando falte algún requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código Civil u otras leyes aplicables (artículo 3021 fracción VII del Código Civil para el D.F.).

El perjudicado que no este de acuerdo con la calificación que hizo el registrador puede recurrir al Director del Registro Público de la Propiedad, si éste la

(2) *Voz Anotación Preventiva, Diccionario Jurídico Mexicano, ob. cit., Tomo I, p. 148.*

confirma puede reclamarla en juicio.

La autoridad judicial puede ordenar que se registre el documento (Artículo 3022 del Código Civil para el D.F.).

Los encargados y empleados del Registro Público de la Propiedad, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que pueden incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado (Artículo 3003 fracción II del Código Civil para el D.F.).

Las autoridades agrarias que tienen la obligación de notificar al Registro Público de la Propiedad, la anotación preventiva o definitiva de una solicitud agraria son:

1.- El gobernador del Estado, al que se le haya presentado la solicitud de restitución, dotación o ampliación de tierras, bosques o aguas (Artículo 275 de la Ley Federal de la Reforma Agraria):

2.- La Comisión Agraria Mixta, a la que se le haya presentado la copia de la solicitud agraria de restitución, dotación o ampliación de tierras, bosques o aguas (Artículo 275 de la Ley Federal de la Reforma Agraria):

3.- La Secretaría de la Reforma Agraria notificará al Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente, para que tilde las notificaciones, cuando el dictamen del cuerpo Consultivo Agrario, fuere negativo en un procedimiento de dotación (Artículo 326 de la Ley Federal de la Reforma Agraria):

4.- El delegado agrario, cuando reciba la solicitud u obtenga la conformidad de los campesinos interesados para

la creación de un nuevo centro de población ejidal, notificará este hecho al Registro Público de la Propiedad que corresponda mediante oficio que dirigirá por correo certificado, para que se hagan las anotaciones correspondientes.

Si el propietario de un predio afectable justifica su inafectabilidad, la Secretaría de la Reforma Agraria liberará oficio al delegado agrario, para que éste a su vez, de inmediato, disponga la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad (artículo 328 de la Ley Federal de la Reforma Agraria).

CAPITULO VII

CONCLUSIONES.

1.- La "Cláusula Agraria" se pone en los instrumentos notariales para dar seguridad jurídica a los otorgantes de dichos instrumentos.

2.- En los instrumentos notariales se hacen constar actos y hechos jurídicos. Los actos jurídicos se hacen constar en las escrituras y los hechos jurídicos en las actas.

3.- La "Cláusula Agraria" sólo puede llegar a tener aplicación en actos jurídicos que se celebren con la formalidad de escritura pública.

4.- La "Cláusula Agraria" esta limitada a bienes inmuebles rústicos que sean objeto de un acto jurídico que se celebre en escritura pública.

5.- La "Cláusula Agraria" es una formalidad establecida en la Ley Federal de la Reforma Agraria para determinadas escrituras públicas.

6.- La principal función del notario es dar seguridad jurídica, autenticidad y certeza de los actos o hechos que se realizaron ante su fe.

7.-El notario por ser perito en Derecho elabora los instrumentos notariales conforme a Derecho, tomando en cuenta los diferentes ordenamientos legales.

8.- La parte formal más importante dentro de la estructura de la escritura pública es la parte dispositiva o clausulado y es donde se asienta la "Cláusula Agraria".

9.- La "Cláusula Agraria" es una cláusula

irrenunciable que se impone como parte de la escritura pública.

10.- La "Cláusula Agraria" es una cláusula especial en la que se transcribe literalmente la anotación que se encuentra en los libros o folios que registran la traslación de dominio de los inmuebles y de los derechos reales, que obran en el Registro Público de la Propiedad, siempre que dicha anotación se refiera a solicitudes agrarias que existan inscritas sobre bienes inmuebles rústicos que sean objeto del acto jurídico que se celebra en escritura pública.

11.- La finalidad de imponer en las escrituras públicas la "Cláusula Agraria" es para proteger a terceros que celebren contratos sobre bienes inmuebles rústicos que pueden llegar a ser afectados por una solicitud agraria de dotación, restitución, ampliación o creación de nuevos centros de población.

12.- La sanción al notario por omitir la "Cláusula Agraria" de acuerdo con la Ley Federal de la Reforma Agraria, en la actualidad resulta mínima, es una multa de mil a diez mil pesos. La redacción del artículo 452 de la Ley antes mencionada debería reformarse; proponemos que la multa se calcule multiplicando por (X) el importe del salario mínimo general diario vigente, podría ser el del Distrito Federal para que hubiera uniformidad en las multas para todos los notarios de la República Mexicana.

13.- El notario al omitir la "Cláusula Agraria" puede incurrir además en responsabilidad civil, administrativa y penal.

14.- La actuación del notario, esta limitada a

elaborar escrituras públicas de actos jurídicos que se celebren sobre bienes de propiedad privada.

15.- El notario además de tener la obligación de poner la cláusula especial llamada "Cláusula Agraria" en la escritura, si es el caso, tiene la obligación de dar un aviso al Registro Agrario Nacional de que se celebró un acto jurídico que pasó ante su fe, en donde el bien objeto de la escritura es un bien inmueble rústico. Dicho aviso debe contener la extensión y ubicación del inmueble de que se trate.

16.- La sanción que se le impone al notario por la falta de aviso al Registro Agrario Nacional es la misma que para la omisión de la "Cláusula Agraria", es obvio que es una multa mínima en la actualidad por lo que proponemos se reforme el artículo 452 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

17.- También tiene la obligación el notario, independientemente de que ponga o no la "Cláusula Agraria" en la escritura, de inscribir en el Registro Agrario Nacional las escrituras públicas que autorice, en donde consigne traslaciones de dominio de inmuebles rurales.

18.- Criticamos el párrafo segundo del artículo 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria por limitar la inscripción a las traslaciones de dominio de inmuebles rústicos. Proponemos que la inscripción sea obligatoria para todo tipo de escrituras públicas que autoricen los notarios, en donde el bien objeto de la misma sea un bien inmueble rústico.

19.- La sanción al notario por la falta de inscripción en el Registro Agrario Nacional es la misma que para la omisión de la "Cláusula Agraria" y para la falta de

aviso al Registro Agrario Nacional.

20.- De acuerdo con el artículo 452 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, resulta una multa mínima por lo que proponemos una reforma a dicho artículo.

21.- El notario también puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa y penal por la falta de inscripción en el Registro Agrario Nacional, de las escrituras traslativas de dominio de bienes inmuebles rústicos.

22.- El Registro Público de la Propiedad es el órgano administrativo de control encargado de expedir los certificados de gravámenes o de libertad de gravámenes, en donde constan las anotaciones o inscripciones asentadas en los libros o folios, sobre gravámenes, limitaciones de dominio, solicitudes agrarias, etc., por medio de ese certificado el notario se da cuenta si existe alguna solicitud agraria sobre el bien inmueble objeto de una operación. El notario tiene la obligación de tener dicho certificado antes de elaborar la escritura.

23.- Por todas las consideraciones de esta tesis, proponemos que los artículos 450, 451 y 452 de la Ley Federal de la Reforma Agraria queden redactados de la siguiente manera:

"Art. 450.- En todas las escrituras, que extiendan los notarios acerca de bienes inmuebles rústicos, sobre los que exista una anotación en el Registro Público de la Propiedad de una solicitud agraria, deberá transcribirse literalmente dicha anotación en una cláusula especial que se llamará "cláusula agraria"."

"Art. 451.- Los notarios y los registros públicos

de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre propiedad rural, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio de que se trate.

Los notarios deberán tramitar, a cargo de los otorgantes, la inscripción en el Registro Agrario Nacional de todas las escrituras en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles rústicos, o cualquier derecho real sobre los mismos, que autoricen en su protocolo."

"Art. 452.- El incumplimiento de las obligaciones que establecen los tres artículos anteriores por parte de los empleados del Registro Público de la Propiedad correspondiente o de los notarios, se sancionará respecto a los primeros con la destitución del cargo y respecto a los segundos con multa de quince días a cuatro meses de salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, según la gravedad del caso de que se trate; ambos casos sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales."

BIBLIOGRAFIA

- 1.- BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. "Derecho Notarial", Cárdenas, Editor y Distribuidor, 3a. edición, México, 1984.
- 2.- BECERRA BAUTISTA, José. "El Proceso Civil en México", Editorial Porrúa, S.A., 10a. edición, México, 1982.
- 3.- CABALLANES, Guillermo, "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual", Editorial Heliasta, S.R.L., 12a. edición, Buenos Aires, Argentina, 1979.
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, S. A., 9a. edición, México, 1986.
- 5.- CHAVEZ PADRON, Martha, "El Derecho Agrario en México", Editorial Porrúa, S.A., 8a. edición, México, 1985.
- 6.- DE IBARROLA, Antonio, "Derecho Agrario", Editorial Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1983.
- 7.- "DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO" de la UNAM, 1a. edición, México, 1983.
- 8.- LOZANO NORIEGA, Francisco, "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos", Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 3a. edición, México, 1982.
- 9.- LUNA ARROYO, Antonio y ALCERRECA, Luis G., "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., 1a. edición, México, 1982.
- 10.- MANZANILLA SHAFFER, Victor, "Reforma Agraria Mexicana", Editorial Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1977.
- 11.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, "El Problema Agrario en México y la Ley Federal de la Reforma Agraria", Editorial Porrúa, S.A., 20a. edición, México, 1985.
- 12.- NERI, Argentino I., "Tratado Teórico y Práctico de

Derecho Notarial", Volumen III, Ediciones Palma Buenos Aires, 1a. edición, segunda tanda, Argentina, 1980.

- 13.- PADILLA, José R., "Sinópsis de Amparo", Cárdenas, Editor y Distribuidor, 3a. edición, México, 1983.
- 14.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", Editorial Porrúa, S.A., 3a. edición, México, 1986.
- 15.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo VI, Editorial Porrúa, S.A., 5a. edición, México, 1985.
- 16.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1985.

LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA MEXICANA.

1. - CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Vigente.
2. - CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Vigente.
3. - CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Vigente.
4. - CODIGO FEDERAL ELECTORAL, Vigente.
5. - CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Vigente.
6. - LEY DE DESARROLLO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Vigente.
7. - LEY DE FOMENTO AGROPECUARIO, Vigente.
8. - LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE 1941.
9. - LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Vigente.
10. - LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Vigente.
11. - LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA, Vigente.
12. - LEY FEDERAL DE ORGANIZACIONES POLITICAS Y PROCESOS ELECTORALES DE 1977.
13. - LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Vigente.
14. - LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, Vigente.
15. - REGLAMENTO DE LA LEY DE FOMENTO AGROPECUARIO, Vigente.

INDICE

" LA CLAUSULA AGRARIA EN LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES "

INTRODUCCION.

I.-INSTRUMENTO NOTARIAL COMO ELEMENTO FORMAL DE ALGUNOS ACTOS DE NATURALEZA AGRARIA :	
a) INSTRUMENTO PUBLICO	1
b) DOCUMENTO NOTARIAL	3
c) LA ESCRITURA PUBLICA	9
d) LA ESCRITURA PUBLICA COMO INSTRUMENTO QUE FORMALIZA ALGUNOS CONTRATOS	21
II.-EL NOTARIO Y SU FUNCION DENTRO DEL ORDEN SOCIAL :	
a) EL NOTARIO	31
b) FUNCION PUBLICA	38
c) FUNCION POLITICA	39
d) SERVICIO PUBLICO	41
III.-CLAUSULA :	
a) DEFINICION	42
b) INTERPRETACION DE LAS CLAUSULAS	44
c) CLASIFICACION DE LAS CLAUSULAS	48
CLAUSULAS ESENCIALES	48
CLAUSULAS NATURALES	48
CLAUSULAS ACCIDENTALES	49
CLAUSULAS IRRENUNCIABLES QUE SE IMPONEN COMO PARTE DEL CONTRATO	49
CLAUSULAS DE ESTILO	49
d) LA CLAUSULA AGRARIA Y SU JUSTIFICACION SOCIAL ..	51

e) SANCION AL NOTARIO POR LA OMISION DE LA CLAUSULA AGRARIA	57
IV.-REGIMEN DE PROPIEDAD :	
a) PROPIEDAD PRIVADA	61
PEQUENA PROPIEDAD AGRICOLA	62
PEQUENA PROPIEDAD GANADERA	65
MINIFUNDIO	66
GRANJAS	68
HUERTOS FAMILIARES	68
b) PROPIEDAD COMUNAL	70
c) PROPIEDAD EJIDAL	72
V.-CAMPO DE APLICACION DE LA CLAUSULA AGRARIA.	
SOLICITUDES AGRARIAS :	74
a) DOTACION	74
b) RESTITUCION	77
c) AMPLIACION	79
d) CREACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION	81
VI.-ORGANOS ADMINISTRATIVOS DE CONTROL.	
a) REGISTRO AGRARIO NACIONAL	83
EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL AVISO AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL	85
EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL	86
b) REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	91
VII.-CONCLUSIONES	95
BIBLIOGRAFIA	100
LEGISLACION	102