

302409
2
ley.

UNIVERSIDAD FEMENINA DE MEXICO, S. C.

ESCUELA DE DERECHO

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



**“LA FUNCION SOCIAL DEL FEDATARIO PUBLICO (NOTARIO)
EN LA TITULACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL”**

TESIS PROFESIONAL

**PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A D O P O R :
AUREA MARLENE RUIZ BRICEÑO**

**UNIVERSIDAD FEMENINA DE MEXICO
1980 - 1985**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION.	
CAPITULO PRIMERO	
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL.....	2
1. Generalidades.....	3
2. Historia del Documento.....	4
A. Derecho Asirio.....	6
B. Derecho Griego.....	7
C. Derecho Egipcio.....	7
D. Derecho Romano.....	8
E. Origen del Documento Contractual.....	9
F. Documentos Griegos.....	10
G. Documentos en el Derecho Romano.....	13
3. Sistemas Notariales en el Derecho Comparado.....	15
A. Sistema Anglosajón.....	15
E Sistema Latino.....	17
C Sistema Germano.....	19
4 La Actividad Notarial en México.....	20

	PAG.
A. Marco de Referencia.....	20
B. Breve Historia del Notariado en México.....	21
Epoca Precortesiana.....	21
Epoca de la Conquista.....	22
Epoca de la Colonia.....	23
Epoca de la Independencia.....	26
Segundo Imperio.....	26
Epoca de la Reforma (1857).....	27
Epoca Postrevolucionaria.....	28
CAPITULO SEGUNDO.	
EL NOTARIO, LA FE PUBLICA Y OTROS ASPECTOS.....	31
1. El Notario.....	31
2. La Fé Pública.....	36
3. Clasificación de la Fé Pública.....	45
A. Administrativa.....	45
B. Judicial.....	46
C. Registral.....	47
D. Notarial.....	48
4. Principios Notariales.....	51
A. Seguridad Jurídica.....	51
B. Legitimidad.....	53
C. Certeza.....	56

	PAG.
D. Autenticidad.....	57
E. Reproducción del Documento.....	59
5. Requisitos para ser Notario.....	60
6. Elementos Integradores de la Actividad Notarial...	66
A. Del sello de Autorizar.....	68
B. Guía.....	68
C. Índice.....	69
D. Protocolo.....	70
E. Apéndice.....	81
F. Oficina.....	83
G. Rótulo.....	84
H. Archivo.....	85

CAPITULO TERCERO

LA IMPORTANCIA DE LA INTERVENCION DEL NOTARIO EN LA TITULACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	88
1. Perspectiva General.....	90
2. Patrimonio de la Federación.....	91
3. Análisis de la Normatividad Jurídica Aplicable a la Vivienda de Interés Social.....	101
4. Análisis de los Contratos Privados elaborados- por el Organismo Descentralizado INFONAVIT.....	134
5. Situación del Notario.....	

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

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

Dada la trascendencia de su labor, he considerado necesario hacer un análisis de "LA FUNCION DEL FEDATARIO PUBLICO (NOTARIO) EN LA TITULACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL", que propongo al mismo tiempo como Tesis Profesional para poder obtener el Título de Licenciado en Derecho.

Este trabajo, tratando de hacerlo sistemático, lo he dividido en tres Capítulos; en el Primero expongo, con base en los datos obtenidos de las obras consultadas, los "Antecedentes Históricos de la Actividad Notarial" que considero -- más remotos y trascendentes; asimismo analizo, grosso modo, -- los diversos "Sistemas Notariales" y la "Historia del Notariado en México", partiendo desde la Epoca Prehispánica, con la finalidad de dar una visión panorámica integral de la evolución de la función notarial en general.

Las definiciones legales y doctrinarias del "Notario" las cito en el Capítulo Segundo, señalando además los -- requisitos que se deben cumplir para poder desempeñar la fun

ción notarial. "La fé pública", en todos sus aspectos, también es motivo de estudio en el Capítulo enunciado, en el -- que explico los "Principios Notariales" y "Los elementos integrantes de la actividad notarial", tomando en cuenta los ordenamientos jurídicos aplicables y la experiencia obtenida en mi incipiente vida profesional, respecto del último tema.

Realizo en el Capítulo Tercero el análisis exegético de "La importancia de la intervención del notario en la titulación de la vivienda de interés social", tomando como base la legislación vigente sobre la materia; apporto mi concepto de "vivienda de interés social" y expongo un estudio crítico de los contratos privados elaborados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores,

Con el presente opúsculo pretendo haber efectuado un trabajo serio, de interés jurídico, acorde con mi experiencia notarial como Pasante de Derecho, aspirando sea considerado por los señores sinodales que se me designen en su oportunidad como digno de recibir su aceptación, a fin de estar en posibilidad de someterme al correspondiente examen -- profesional para obtener, es mi deseo, el tan ansiado y honroso Título de Licenciado en Derecho.

C A P I T U L O P R I M E R O

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL

1. GENERALIDADES.

Sin lugar a duda, la evolución de las comunidades primarias definen la existencia del notario, aunque en forma rudimentaria, por la comprobación que de ella se hace. En los libros, documentos, grabados y ruinas que, entre otros testimonios, nos permiten hablar de un pasado, dependiendo de la cultura de que se trate; por otra parte, la transmisión que de éstos han hecho las generaciones conforme a su tradición, costumbres y ritos, han permitido conocer su evolución social. En la conformación de la ciudad-estado o polis griega, una vez que se estructura un orden jurídico, se empiezan a generar hechos y actos con validez jurídica.

En Roma se instrumentó por Justiniano una obra de compilación y legislación conocida como el Corpus Iuris Civiles donde encontramos referencia no solamente a la activi--

dad del notario, sino también al protocolo, otorgándole carácter de fidedigno y valor probatorio pleno a los documentos expedidos por notario. Esta apreciación del inicio de la vida notarial se incorpora, por algunos, desde la época de Moisés, quien da forma y autenticidad a las leyes provenientes de Dios.

Situándose en la Edad Media, merced al desarrollo del comercio y la banca y al surgimiento de las sociedades mercantiles, que en su conjunto conformaron la vida comercial, la figura del notario cobra relevancia, toda vez que estos actos se realizan en una sociedad sujeta a un ordenamiento jurídico. Desde luego, en la sociedad feudal, la propiedad, como su nombre lo indica, pertenecía a los reyes, quienes a su vez la transferían a los señores feudales, como premio por los méritos realizados en campaña o para la conservación de los imperios.

Con la Revolución Industrial la forma de producción cambia y con ella sus instituciones; el ordenamiento jurídico ya regula las relaciones que se dan entre patrones y obreros, se empiezan a dar las características de la propiedad privada por la acumulación de bienes y, por tanto, las leyes tienden a protegerla, surgiendo la imperiosa necesidad de la intervención del notario en la celebración de contratos como

la compraventa y la hipoteca. También adquiere mayor relevancia la idea de un registro donde se inscriban estos actos.

Bajo esta perspectiva y en la conformación del Estado Moderno, el poder político necesariamente reconoce y regula, en las constituciones y sus leyes reglamentarias, la explotación y función de la propiedad y, por ende, la función de los notarios, como profesionales investidos de la fe pública para dar autenticidad a los actos jurídicos celebrados, estableciendo, como en nuestro caso, instituciones donde constan los actos de relevancia que ameritan inscripción para su publicidad, a fin de que sean conocidos y respetados por los demás miembros de la comunidad. (1)

2. HISTORIA DEL DOCUMENTO.

Con una mirada retrospectiva podríamos comprobar la importancia de la evolución de los documentos, porque en base a éstos se va incorporando la actividad jurídica diaria la que es propia de los notarios, como también la estructuración de los sistemas que la explican en su evolución jurídica.

(1) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Derecho Notarial, Ed. Porrúa, S.A. Págs. 2 a 8

co-social.

Para corroborar lo expuesto diremos que en los documentos se plasma la historia; por ejemplo, en la antigua Mesopotamia los núcleos culturales escribieron la evolución de sus civilizaciones merced a la escritura en los documentos. La historia de Babilonia, según los documentos, se remonta a 3,000 años antes de Cristo, donde se distinguen dos épocas fundamentales, la que pertenece a Hammurabi, anterior a la dinastía de Babel, y la que corresponde a este monarca distinguiéndose además un tercer período, denominado prehelénico. (2)

Durante la primera época surgieron fuentes jurídicas y un conjunto de siete tablillas que contienen una colección de frases sumarias, relativas a negocios jurídicos y leyes dirigidas a escribanos y notarios. (3)

Dentro de esta época se encuentra el mejor de los documentos jurídicos, el Código de Hammurabi que data del año 1914 antes de Cristo y que consta de doscientos ochenta artículos.

"El período babilónico medio, se caracteriza por --

(2) Mustápih, José María, "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial" Tomo II, pág. 12.

(3) Idem.

una decadencia cultural y jurídica que se había iniciado en el período anterior y con escasísimos los documentos de esta época. Se sabe que el rey Kashtiliasu I (1711-1690 antes de Jesucristo), llevó a cabo una reforma del derecho de contratación".(4)

La época prehelénica constituye el tercer período, con dos etapas: una de dominación caldea (625 a 539) y otra de dominación persa (539-331). Durante este período abundan los documentos, hasta los siglos II y I antes de Cristo.(5)

Al dominio persa sucede en Babilonia el dominio de Alejandro Magno y sus sucesores. El tipo de negocios y su -- contenido jurídico son los mismos que se nos muestran en las fuentes de las épocas anteriores.

A. Derecho Asirio.

Encontramos tres épocas, como en el babilonio:

"En el período asirio antiguo, que se inicia en el año 2200 (antes de Cristo), sólo se tienen conocimientos de escasos documentos capadocios. b) Durante el período medio -

(4) Carral y de Teresa, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral, págs. 65 a 74.

(5) Idem. págs. 65, 66 y 67.

(1450-1300), se aprecian en cambio un gran número; es necesario hacer notar los hallados en Kerkuk, que proporcionan una serie de tablillas que contienen informes redactados en idioma y escritura faraónica; igualmente comprende a esta época el Código de Hetita (1450-1300). El período asirio nuevo - - (750 a 610 antes de Jesucristo), en que desaparece el Imperio Asirio en manos de los persas, ofrece gran importancia - para el derecho privado y hace posible apreciar hasta que -- punto influyó Asiria en la evolución jurídica de Babilonia.

(6)

B. Derecho Griego.

"El derecho griego apenas cuenta con otras fuentes - que los informes de los oradores atenienses (de Iseo y de Hipérides), inscripciones de leyes y negocios jurídicos y algunos papiros". (7)

C. Derecho Egipcio.

En la documentación griega (desde 332 años antes de

(6) Mustápicb, José María. Ob. Cit. pág. 13.

(7) *Ibidem.*

Cristo), la población se divide en dos grupos, la griega y egipcia: los egipcios continúan aplicando su derecho indígena, siguen contratando ante sus notarios y redactando sus negocios jurídicos, conforme sus normas. Existían influencias recíprocas en ambos derechos, en virtud de que los egipcios acudían frecuentemente ante los notarios griegos. (8)

D. Derecho Romano.

Constituye la última y más importante etapa en el origen de la contratación escrita; el Derecho Romano se presenta en su primer período como un ordenamiento jurídico de disposiciones rígidas y sacramentales aplicables, de modo exclusivo, a sus ciudadanos.

La extensión territorial de Roma trae como consecuencia una transformación del antiguo Derecho Civil, perdiéndose así el vigor de su formalismo; sin embargo, a partir del siglo II después de Cristo las circunstancias varían, pues con la sanción de la Constitución de Caracalla termina la diferencia que había entre el Derecho Romano de la metrópoli y el Derecho de Gentes, concediéndose así la ciudadanía

(8) Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit. págs. 65, 66 y 67.

a todos los habitantes del Imperio.

"No obstante la Constitución antes citada los derechos provinciales continúan aplicándose; a lo más que se llegó, fue redactar en los documentos de las provincias helenizadas, una cláusula en la que se manifestaba que se habían respetado las formalidades romanas". (9)

E. Origen del Documento Contractual.

"En el derecho asirio, babilónico a 2900 años antes de Cristo, con los sumerios se remontan los primeros testimonios de contratación escrita ya que según las investigaciones, los documentos en escritura cuneiforme consisten en tabletas de arcilla en las que se ha escrito con un buril en Babilonia, las inscripciones en piedra son pocas entre las cuales están las estelas, donde se halla el Código de Hammurabi". (10)

En cuanto a las formas de estos documentos es importante hacer una distinción, ya que los que se refieren a asuntos públicos o religiosos se encuentran escritos en ta--

(9) Bravo González, Agustín y Sara Bialostosky, Compendio de Derecho Romano, Edit. Pax México, Librería Carlos Cesarman, S.A. págs. 1, 7, 11, 13, 15, 23, 24.

(10) Mustápiçh, José María, Ob. Cit. págs. 14 y 15.

bletas de arcilla y en ladrillos y los que contienen negocios jurídicos ofrecen dos formas esenciales: Tabletillas Achatadas o gruesas. (11)

El Uso de esos documentos desaparecen en la segunda mitad del siglo VII antes de Cristo.

De todo la experiencia obtenida por el manejo de la escritura y de los documentos se deducen rasgos que les son esenciales, así los documentos egipcios y demóticos, observamos que consisten en la introducción, la fecha y el nombre del que otorga, a continuación el texto y el nombre del escribano; además, el anverso del papiro contiene una lista de testigos. Esta función no era realizada por cualquier persona, estando autorizados expresamente los sacerdotes exclusivamente. (12)

Los griegos, durante la dominación macedónica, introdujeron en Egipto su documentación escrita y numerosos papiros, originalmente eran privados, más tarde públicos.

F. Documentos Griegos. (13)

En el derecho griego existían los siguientes docu--

(11) Mustápiçh, José María.- Ob. Cit. págs. 13-14.

(12) Carral y de Teresa, Luis.- Ob. Cit. págs. 65 a 68.

(13) Mustápiçh, José María.- Ob. Cit. pág. 18

tos:

- a) El Singrafofilax.- Consiste en un documento do-
ble, redactado en estilo objetivo y con la pre-
sencia de testigos, ni éstos ni las partes fir-
man la cubierta del documento, pero sí sellan el
interior.
- b) El Quirógrafo.- Es un documento en forma de car-
ta. No obstante que, conforme a su designación,
da la idea de que era el otorgante quien lo es-
cribía, lo cierto es que no ocurría siempre así,
ya que algunos alógrafos (SIC) y escritos proba-
blemente por un Notario profesional.
- c) La instancia o solicitud.- Era un documento diri-
gido a un magistrado (probablemente).

Los documentos públicos griegos tienen las siguien-
tes características: (14)

1. En el año 265 antes de Cristo se crean los Ptole-
meos, con funciones notariales; los documentos -
otorgados ante los mismos constituyen el instru-
mento público. La característica de estos docu-
mentos es que eran conservados por el Notario, -
quien reunía los ejemplares que quedaban en su -

(14) Idem. Págs. 18 y 19.

poder en un volumen que abarcaba los otorgados - en un determinado periodo. Las partes podían solicitar que se les expidiera una copia de dicho documento.

Desde el Imperio el notario expedía una copia -- más de cada documento, que reunidas en un volumen especial se enviaban a la Capital de la circunscripción, para ser conservadas en el archivo público, también los notarios llevaban un índice de los documentos ante ellos otorgados, con extracto de su contenido.

2. Estipulaciones ante el Juez.- Conjuntamente con las funciones de los notarios, también las autoridades judiciales tenían en Alejandría facultad para otorgar documentos públicos, la característica es que llevan la fecha al pie.
3. Documentos Bancarios.- Estos documentos existían en los contratos que debían otorgarse ante el No tario, el pago del precio se hacía a través de - una institución bancaria, así, los banqueros encargados de una función de fe pública, estaban - sometidos a control oficial.

"Los romanos, que más que al instrumento escrito re

currieron a la expresión oral utilizaron, como una consecuencia de la dominación romana en Egipto, los documentos ejecutivos helénicos, así como los singrafas griegos. Para su redacción recurrieron a notarios especiales, denominados tabelliones". (15)

Los documentos bizantinos otorgados en esa época, - como el quirógrafo, desplazaron a otros documentos, con excepción de la instancia o solicitud; éstos eran otorgados ante un funcionario con todas las características de un notario privado, que firmaba el documento denominado en forma -- equivalente a la de tabellio. Su característica es que carecían de fuerza probatoria, ya que el notario no estaba considerado como funcionario público.

G. Los Documentos en el Derecho Romano. (16)

En el Derecho Romano, regían dos principios fundamentales: el formalismo y la oralidad y como pilares de los actos jurídicos romanos, la mancipatio y la stipulatio.

Con el derecho de gentes se fueron introduciendo -- nuevos tipos de negocios exentos de formalidades. Podemos de

(15) Carral y de Teresa, Luis.- Ob. Cit. págs. 66 y 67

(16) Mustápic, José María.- Ob. Cit. págs. 19 a 21.

cir que en el período clásico de la escritura en Roma jugó un papel modesto, ya que su función, más que probatoria era dispositiva; en el paso del tiempo el documento fue cobrando interés desplazando, por ejemplo, a la prueba testifical. En las Compilaciones de Justiniano aparece ya la stipulatio como acto escrito, sin mayor exigencia formal. En este sentido se considera decisiva la Constitución de Justiniano del año 521, contenida en el Código 4, 21, 17, en la que se establece el valor del documento como medio de crear obligaciones.

Los investigadores aseguran que el escribano, como funcionario público no aparece sino hasta la edad media.- No obstante que el Derecho Romano no lo conoció es evidente que la figura de los tabularios y tabelliones era la de profesiones del derecho, que ejercían tales funciones.

Existen criterios muy diversos de eminentes tratadistas que afirman que los tabelliones fueron los verdaderos precursores del notario actual.

Las novelas del Emperador Justiniano regularon detalladamente sus ministerios; las de León el Filósofo condicionaron la organización colectiva a base de una organización coporativa, pero sin que en ninguno la intervención de tabularios y tabelliones creara un medio especial de autenticidad.

3. SISTEMAS NOTARIALES EN EL DERECHO COMPARADO.

A. Sistema Anglosajón.

Como consecuencia de la necesaria actividad notarial y de las diversas culturas que han poblado la faz de la tierra, han surgido también diversos sistemas que regulan la función propia del Notario dentro de un Estado determinando así, en el Sistema Anglosajón cualquier persona considerada como honorable y en pleno uso de sus capacidades puede atender o dar autenticidad a los actos que realicen los particulares.

Conforme a las características particulares del sistema que se analiza se puede afirmar que en éste: "El notario no es funcionario, pues el Estado no le inviste del poder de dar fe, aunque le señale condiciones para el desempeño de su actividad".

"El Notario inglés es exclusivamente profesional y aunque parezca extraño sólo presta autenticidad a los actos que en Derecho Internacional se exige la tengan". (17)

A mayor abundamiento se precisa: "Conforme al Sistema Anglosajón no es necesario que el notario sea perito en

(17) Carral y de Teresa, Luis.- Ob. Cit. pág. 88

derecho, perito y profesional del derecho, pues que su función no es la de revisar la legalidad de los actos que ante él se celebren, sino únicamente dar fe de conocimiento y del otorgamiento de las firmas. El cargo de notario puede recaer en cualquier persona mayor de edad, independientemente de su profesión u ocupación. (18)

En términos generales el sistema se funda en la costumbre y, por ende, en la jurisprudencia que sumada al sistema de contratación causalista han determinado que el notario reciba distinto tratamiento con relación al sistema prevalente en otros países.

Este sistema existe, por supuesto, en el Derecho -- Norteamericano, en el que el Notario sólo se refiere a las firmas de otorgantes y testigos, sin que la totalidad del documento tenga valor probatorio, ya que la autenticidad del documento se obtiene a través de los siguientes procedimientos:

- "1. Por el reconocimiento, que consiste en la declaración de los firmantes, confirmando la veracidad del documento y de la firma.

El reconocimiento puede hacerse ante los nota-

(18) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Ob. Cit. pág. 153.

rios o ante otros funcionarios autorizados por la Ley, aunque sólo los notarios pueden intervenir cuando se trata de bienes inmuebles ubicados en el Estado donde se otorga el documento;

2. Procedimiento de prueba que consiste en una especie de acto de declaración jurada, suscrita por un testigo del acto que se trate de probar. El testigo manifiesta que el documento que en el acto de la prueba tiene a la vista, se redactó y firmó en su presencia; y el notario certifica esa declaración probatoria. El sistema inglés rige en todas las provincias de Canadá exceptuando la de Quebec donde rige en parte el Derecho Francés". (19)

B. Sistema Latino.

Sin lugar a duda este sistema se estructuró en base a los ordenamientos jurídicos vigentes en Francia y fue adoptado en Italia, Bélgica y Portugal.

Conforme al Derecho Latino es el Estado el que in--

(19) Carral y de Teresa, Luis.- Ob. Cit. pág. 89.

viste de fe pública a quienes, previos los requisitos que -- marca la Constitución del País de que se trate y sus leyes -- reglamentarias, les otorga la función de dar fe pública a -- los actos jurídicos celebrados ante su presencia, por ello -- algunos autores indican que los notarios representan al Esta -- do en las actividades de los particulares, basados en los -- principios de justicia, esto es, dando a cada quien lo que -- pertenece.

Es pertinente, con relación al carácter del Notario de tipo latino, examinar:

- I. El doble aspecto de la actividad que ejerce -- el notario.
- II. Los caracteres de la función demuestran una -- triple finalidad de construcción, solemniza-- ción y autenticación del instrumento produ-- cido por notario;
- III. La competencia del notario que abarca la esfe -- ra extrajudicial o parte de la jurisdicción -- voluntaria; y
- IV. La organización notarial con base en un siste -- ma corporativo sometido al Estado". (20)

(20) Carral y de Teresa, Luis.- Ob. Cit. pág. 90.

C. Sistema Germano.

Es sumamente difícil hablar del Notariado Germano - en general, porque cada uno de los estados determina su competencia y características. Por eso mencionaremos únicamente la variedad más alejada del notario de tipo latino, que es - la del Notario-Juez.

En los Estados de Baden Wurtemberg y Humbergo, los Notarios son como magistrados, están subordinados a los tribunales de segunda instancia de su adscripción. Su dependencia del Poder Judicial es tan directa, que el ministro de -- justicia nombra a los empleados auxiliares del Notario.

Su competencia es más judicial que extrajudicial; - como juez registrador, el notario tiene a su cargo el Registro de la Propiedad; interviene además en testamentarías, en ejecución de sentencia y administración judicial de bienes; además interviene en actos privados, actuando con carácter - extrajudicial, como Notario libre, pero obligado a dar fe -- del conocimiento de las partes y de la legalidad intrínseca del acto. (21)

(21) Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit. pág.

4. LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN MEXICO.

A. Marco de Referencia. (22)

A la llegada de los españoles existían los "impe--- rios" Maya, Tolteca y Azteca, el último de los cuales, por la hegemonía obtenida con sus ejércitos devastadores, impuso la sujeción de los más, estableciendo tributos y conformando un régimen de gobierno teocrático por la influencia de todos sus ritos y actos en honor a sus dioses; esta influencia se nota incluso en la vida primaria comercial como se afirma en bastas obras de versados en la materia, quienes al explicar el ser y deber ser de sus instituciones y la trascendencia que sobre éstas ejercía la religión.

La conquista vino a interrumpir la evolución histórica de este imperio y a borrar sus sistemas de vida y de gobierno, estableciendo los conquistadores, por el derecho de conquista, su credo, costumbres e instituciones, que fueron trasplantados del viejo mundo al territorio descubierto, incorporándolo a la cultura europea, particularmente por lo -- que hace a los actos privados; sin embargo, para tener una -

(22) González, María del Refugio.- Historia del Derecho Mexicano. U.N. A.M. pág.

mejor perspectiva de lo apuntado, abordaremos el tema conforme a determinadas épocas, dando especial atención al aspecto legislativo propio de la materia del escribano y del Notario, resaltando por igual lo relativo a los documentos vinculados con la actividad de estos profesionales.

B. BREVE HISTORIA DEL NOTARIADO EN MEXICO. (23)

Epoca precortesiana.

Como antecedente histórico de los pueblos asentados en Mesoamérica destaca, el Tlacuilo, que era el artesano que tenía la función de dejar constancia de los acontecimientos importantes, por medio de signos ideográficos y pinturas que servían para guardar memoria de ellos de una manera creíble.

Esta actividad coincidía con la de los tabularii, - funcionarios encargados del censo y de los archivos públicos; con la de los tabellionii, funcionarios que no tenían carácter oficial y que redactaban los contratos privados; con la función de los Notarii, que desempeñaban el oficio de escribanos de notas ante las autoridades constituidas y con la ac

(23) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Ob. Cit. pág. 5

tividad de los Scribas , que eran personas que dominaban el arte de escribir y que daban fe de las actas oficiales. Todos ellos eran individuos que ejercían la función notarial en el Derecho Romano.

Se realizaron varios documentos en las diversas legislaciones de esta época, como son los Códices Mendocino y Borbónico. Existe en el mapa de tributos o cordilleras de los Pueblos un escrito de un Tlacuilo, en donde se anotaban los tributos que pagaban los pueblos vencidos.

Epoca de la Conquista.

América es descubierta en el año 1492; Cristobal Colón tomó posesión de las tierras en representación de los Reyes Católicos, siendo acompañado en la expedición por Rodrigo de Escobedo, escribano del Consulado del Mar, quien llevaba el diario de la expedición con el registro del tráfico de mercancías, sucesos y acontecimientos trascendentales, así como de la actividad de la tripulación.

Durante la Conquista española en América los escribanos, como fedatarios, dejaron constancia escrita de la fundación de las Ciudades; entre los diversos acontecimientos que hicieron historia para el Notariado se encuentra el ante

cedente de que Hernán Cortés se fua a trabajar a Valladolid con un notario, en donde tomó notas a estilo de escribano.

Posteriormente esta actividad la realizó en Sevilla y después, en América, concretamente en Santo Domingo y Cuba. Además, cuando el mismo Cortés trató de desembarcar en las Costas de Tabasco, en el Río Grijalva y se encontró ante la actividad hostil de los aborígenes, ordenó a Diego de Gody que, con su carácter de escribano del rey, hiciera a los indios un requerimiento de paz y Cortés tomó posesión de esos lugares a nombre de la Corona, todo ello ante la fe del escribano. Otro hecho trascendente de la actividad notarial en esta época es el de haber dado fe de la fundación de la Villa Rica de la Veracruz, el 21 de abril de 1519.

Epoca de la Colonia.

El autor Pérez Fernández del Castillo(24) hace mención especial al hecho de que en esta época rigió en la Nueva España y en los demás territorios conquistados por España la legislación vigente en la Metrópoli y la que se expidió - especialmente para regir la vida de los conquistados, esto -

(24) Ob. Cit. págs. 8 a 10.

es el Derecho Español y seguidamente la Ley de Indias, asimismo, diversas recopilaciones, a saber: Fuero Juzgo, Fuero Viejo de Castilla, Fuero Real, Siete Partidas y la Novísima Recopilación; de todas estas leyes las que legislaban con -- más detalle sobre el Notariado era el Fuero Real, las Siete Partidas y la Novísima Recopilación. En el Fuero Real se decretó la creación y funcionamiento de los escribanos públicos, siendo éste el primer órgano del notariado en que se de termina su actuación. En las Siete Partidas se dedicó el título XIX de la Tercera, a la organización y funcionamiento - del cuerpo notarial.

El notario en esta época era nombrado o designado - por el Rey, tal disposición fue aplicada durante la colonia; sin embargo, esta determinación fue poco acatada en las tierras descubiertas, pues a los virreyes, gobernadores, alcaldes y cabildos les correspondió esta atribución, nombrando-- los provisionalmente mientras eran confirmados por el Rey.

Tenemos como antecedentes de esta función notarial la primera acta del Cabildo de la Ciudad de México, que co rresponde a la sesión celebrada el 8 de marzo de 1524, de la que dió fe Francisco de Orduña, escribano del Ayuntamiento; el acta del Cabildo de fecha 13 de mayo del año precitado, - en la que se hace constar la negativa a la petición formula-

da por Hernán Pérez, quien pretendía desempeñar el oficio de escribano, similar constancia se hace de la solicitud presentada por Pedro del Castillo para ejercer el cargo de escribano público. No obstante las negativas aludidas, en fecha 18 de junio de 1524 se redactó el acta en donde se hace constar que se recibieron como escribanos a Hernán Pérez y a Pedro del Castillo en obediencia del Rey.

En el acta de 21 de julio de 1525, se asentó la solicitud hecha por Hernán Pérez y otros escribanos para que se aceptara a Juan Fernández del Castillo como escribano público. Esta petición fue obsequiada por el Cabildo, siendo significativo, este hecho ya que es el de Juan Fernández del Castillo el protocolo más antiguo que se encuentra en el Archivo General de Notarías del Distrito Federal.

"La actividad del escribano fue muy importante durante la Colonia, pues no obstante la falta de estabilidad política y el cambio de funcionarios (alcaldes, regidores, etc.), el escribano fue permanente y daba la seguridad y continuidad en los negocios, constituía un factor muy valioso de recaudación fiscal, sin el cual las finanzas públicas no progresaban". (25)

(25) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Historia de la escribanía en la Nueva España y el Notariado en México".

Epoca de la Independencia.

En términos generales se puede afirmar que una vez consumada la independencia de México se siguieron aplicando no obstante los decretos provisionales y cédulas reales provenientes de Castillos, así tenemos que el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano, dispuso expresamente la vigencia de estos ordenamientos jurídicos.

En este contexto histórico y en base a la Constitución de 1824, se decretaron disposiciones tendientes a regular las funciones de los escribanos. De esta manera fueron creadas la Providencia del 13 de noviembre de 1828; la Circular de la Secretaría de Justicia, de agosto de 1831; el Decreto de 1834 y el Arancel de 1840, disposiciones que en su conjunto fueron definiendo clases de escribanos que, según la Curia Filipica Mexicana, eran nacionales, públicos y de diligencia. (26)

Durante el segundo Imperio Mexicano, encabezado por Maximiliano de Absburgo, fue decretada la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribanos de fecha 30 de diciembre de 1865, que en su contexto general regula la materia --

(26) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Ob. Cit. (Apuntes para la Historia...) págs. 38 a 43.

del notariado, del oficio del notariado, de las cualidades y requisitos para ejercer el oficio, un capítulo especial de los notarios, otro de las disposiciones que deben observarse por los notarios en la autorización de instrumentos públicos y disposiciones generales, estableciendo las diferencias entre notario y escribano.

Epoca de la Reforma y de la Revolución.

El ideario de Juárez fue pugnar, como de hecho lo logró por la separación de la Iglesia y el Estado, de ahí la explicativa de la Ley de Desamortización de bienes y las demás que vinieron a consolidar el poder político del Estado, cuyo gobierno estaba en manos de los liberales. La legislación respecto a notarios y actuarios y la situación legal de la escribanía fue regulada expresamente distinguiendo, según el artículo 1° de la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios -- del Distrito Federal 1867, promulgada por el Ejecutivo el 29 de noviembre del mismo año, a unos y a otros.

En este contexto se va precisando dentro del ordenamiento jurídico nacional la figura del Notario, sus colegios, las formalidades y requisitos para hacerlo y la proyección de éstas en forma centralizada, en virtud del sistema de go-

bierno en federal, estatal y municipal, teniendo al Distrito Federal como lugar de radicación de los poderes federales, - así "se expiden en su orden el Reglamento del Colegio Nacional de Escribanos de 1870, Ley de Notariado de 1901, Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales de 1932, Ley del Notariado para el Distrito Federal 1945, resaltando en este apartado el papel sellado y la Ley del Timbre; como el Archivo General de Notarías". (27)

Epoca Postrevolucionaria.

Al triunfo de la Revolución el Constituyente de Querétaro proyectó la expedición de una nueva constitución en la que se incluyeron las garantías individuales, pero también las garantías sociales (28); el Derecho de propiedad fue reafirmado en los artículos 14, 16 y 27 comprendiendo este último todas las tierras y aguas que están dentro de los límites del territorio nacional, correspondiendo a la nación la propiedad originaria y reservándose el derecho de transmitir su dominio para la constitución de la propiedad privada.

(27) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Ob. Cit. (Apuntes para la Historia...) págs. 53 y siguientes.

(28) Trueba Urbina Alberto, El Derecho Social Mexicano, Ed. Porrúa.1980.

Asimismo, como consecuencia del reclamo revolucionario se --
plasmó en la fracción VII del citado artículo 27 la propie--
dad comunal, dándose un tratamiento específico y fijándose -
procedimiento para la resolución de los problemas que impli-
ca esta propiedad, observando en el análisis de las fraccio-
nes VIII, IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, y XX -
del mismo precepto constitucional la importancia concedida -
al ejido y la manera de explotar las tierras dotadas para --
tal efecto.

C A P I T U L O S E G U N D O

EL NOTARIADO, LA FE PUBLICA Y OTROS ASPECTOS

C A P I T U L O S E G U N D O

EL NOTARIO, LA FE PUBLICA Y OTROS ASPECTOS.

Al elaborar el presente trabajo mi intención es dejar plasmados los mayores antecedentes del protagonista del tema, por tanto es conveniente definir al notario conforme a lo establecido en la Ley actual para el Distrito Federal y a las definiciones de algunos autores, más adelante mencionaré algunas de las especies de fe pública, siendo más explícita al analizar la fe pública notarial; posteriormente enunciaré los requisitos para ser notario y el procedimiento para adquirir la patente, tanto de aspirante como de notario. También considero importante señalar los elementos de que se vale el notario para su actuación.

1. EL NOTARIO.

Iniciaré con la definición del notario conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, reformada y publicada en el Diario -

Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986.

"Artículo 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."

De la transcrita definición legal se desprende que la función notarial es encomendada para su desempeño únicamente a Licenciados en Derecho, quienes deberán demostrar en su favor la expedición de las patentes respectivas (Título y Cédula Profesional).

La Ley Reglamentaria del Artículo 5° Constitucional relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal comprende en la lista de profesiones que requieren título para su ejercicio a la de notario, según lo dispuesto en el Artículo Segundo Transitorio del Decreto de Reformas a dicha Ley, que fue publicado el 2 de enero de 1974 en el Diario Oficial de la Federación.

Por su parte, la Ley del Notariado establece en su artículo 7° que: "Los notarios tendrán derecho a obtener de los interesados los gastos erogados y a cobrar los honorarios que se devengan en cada caso, conforme el arancel co -

rrespondiente y no percibieran sueldo alguno con cargo al --
Presupuesto de Egresos del Distrito Federal".

Por disposición de la Ley, la prestación de servi--
cios es obligatorio para los notarios, quienes sólo pueden -
rehusarse válidamente en los siguientes supuestos:

Artículo 34.- "El notario podrá excusarse de actuar:

- I. En días festivos o en horas que no sean de ofi--
cina, salvo que se trate del otorgamiento de --
testamento, casos de extrema urgencia o de intere
s social o político.
- II. Si los interesados no le anticipan los gastos -
salvo que se trate del otorgamiento de un tes-
tamento o de alguna emergencia que no admita di
lacion."

Expongo a continuación las definiciones que algunos
autores han propuesto respecto a la figura y función del No-
tario.

"El notario, es la base y núcleo de la seguridad ju
ridica contractual y testamentaria. No lo es el instrumento
que no es sino su obra. Lo es él, como su autor. Si el nota-
rio no responde a su función, si carece de la moralidad, com
petencia jurídica y dedicación profesional debidas al instru-
mento público padecerá las consecuentes imperfecciones".(29)

(29) Vallet de Gattisolo, Juan-Prólogo al Libro "Derecho Notarial", del
Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. México, 1981, pág.XIII.

"El notario, es un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y a solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada Jurisdicción voluntaria". (30)

"Títulos de la función pública consistente de manera esencial en dar fe de actos jurídicos que ante él se celebran". (31)

"El notario es la magistratura de la jurisdicción voluntaria que con autoridad y función de justicia, aplica la Ley al acto jurídico que se celebra en esa esfera con la obligación de cada uno; lo aprueba, legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución autorizada y dirige su cumplimiento con el proceso documental". (32)

Ahora bien, el artículo 28 de la Ley del Notariado vigente en el Distrito Federal prevee que:

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

(30) Giménez Arnau, Enrique. "Derecho Notarial". Pamplona, 1976. pág. 44.

(31) De Pina, Rafael "Diccionario de Derecho". México, 1980. pág. 355.

(32) Lavandera, citado por Bañuelos Sánchez, Froylán, "Derecho Notarial". México, 1984, pág. 97.

- I. Otorgar la protesta ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal o el servidor público en el que éste delegue esa facultad;
- II. Proveerse a su costa de protocolo y sello;
- III. Registrar el sello y su firma, rúbrica o media firma, ante las Direcciones Generales Jurídica y Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal y en el Colegio de Notarios;
- IV. 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.

En todo caso, deberá presentarse la póliza correspondiente ante la Dirección General Jurídica

ca y de Estudios Legislativos del propio Departamento, y

- V. Establecer la oficina para el desempeño de su cargo, iniciar funciones y dar aviso de todo ello a las unidades administrativas y Colegio indicados en la fracción III anterior, dentro del plazo señalado en el artículo 27.

El Departamento del Distrito Federal publicará la iniciación de funciones de los notarios, en el Diario Oficial de la Federación y la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal sin costo para el notario".

2. LA FE PUBLICA

Si partimos del análisis del capítulo precedente podremos señalar que el concepto de la fe pública corre paralelo al desenvolvimiento de las instituciones jurídicas, que asoman en una etapa determinada conforme a la época en donde detengamos el análisis y que se explica de igual manera en el entorno del individuo considerado en lo particular o bien formando parte de una comunidad, desde la simple familia hasta la conformación misma del Estado, por los valores que se

persiguen en la búsqueda de la felicidad personal o como miembro de la comunidad política.

Todos los actos del ser pueden atender la explicación del concepto desglosándolo para su comprensión, cuestionando la fe como parte del todo que se integra por la fe pública. Podemos decir que la fe pública surge cuando el hombre pretende explicarse el porqué de la naturaleza, el porqué del día y la noche, la luz, el agua, el fuego, etc., al grado de conjugar la idea de que todo lo fundado y creado es por voluntad divina, en donde resulta el tratamiento de la fe como parte de las virtudes teológicas por las que, sin ver, se cree en las verdades de una religión determinada, sustentada en la ideología del sujeto.

De igual forma, cuando el individuo pertenece a un grupo cuyas costumbres, ritos y dogmas lo llevan a la explicación de los fines que se persiguen para la satisfacción en beneficio de la comunidad y explican la integración de las Instituciones de la ciudad en base a esos ritos y costumbres religiosas. Foustel de Coulanges (33), da fiel testimonio de ellos.

La Ley como principio jurídico, se va implicando en

(33) Cfr. La ciudad Antigua, Colección Sepan Cuantos, Ed. Porrúa, S.A., 1979.

en las realizaciones de personas y cosas, significando esto la confianza que se tiene en una persona. La fe en este orden de ideas es la creencia, el crédito, la seguridad, la aseveración de que una cosa es cierta o que un documento certifica la verdad de una cosa:

El diccionario de la Real Academia de la Lengua define la voz "FE", en los términos siguientes: "La primera de las virtudes teológicas que nos permite creer, aún sin comprenderlas, las verdades que nos enseña la Iglesia. Confianza. - Tener fe en las afirmaciones de otro. Seguridad, Testimonio, Dar fe de una cosa. Fidelidad. Documento que acredita una cosa: Fe de Vida, Fe de Bautismo. Hacer fe: ser suficiente un dicho o escrito para creer algo. Fe de erratas: lista de erratas, con sus enmiendas, que suele ponerse al final o al principio del libro en el que se encuentran."

Al proyectar el concepto de fe en la vida jurídica podríamos, en términos generales, significar que se tiene creencia o seguridad en las Leyes, actos e instituciones de un Estado de Derecho, en que lo programado y actuado por el gobierno, por decir las titulaciones de vivienda de interés social, es real y auténtico, conforme a derecho, que tenemos la creencia, la seguridad de que se va a realizar, que existe confianza de la comunidad en los postulados que regulan -

la materia y que los fines por alcanzar se dirigen a la población de escasos recursos económicos, en el ejemplo que se acaba de citar.

Joaquín Escriche (Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia) propone la siguiente definición: "La creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice, la palabra que se da o promesa que se hace a otro con ciertas solemnidades o publicidad, la fidelidad en el cumplimiento de las promesas; la confianza y seguridad que uno tiene de conseguir la cosa deseada o prometida; el dictamen de la conciencia en cuya aceptación se llama fe; la persuasión en que uno está de que una cosa es suya o ajena; la equidad considerada en los contratos y en este sentido se dice que - hay ciertos contratos... de buena fe y otros de riguroso derecho; la seguridad o aseveración de que alguna cosa es cierta; y el testimonio o certificación que se da la certeza de alguna cosa". (*)

Por tanto, la fe pública implica no sólo el reconocimiento y veracidad en las cuestiones públicas que corresponden al Estado, sino la suposición fundada de que existe - una verdad oficial, legal, cuya creencia se impone en el sen

(*) VOZ:FE.

tido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda al arbitrio personal, sino por virtud de un imperativo jurídico, mismo que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos.

Algunos autores incorporan en la definición de Fe Pública el desempeño de la función notarial, definiendo así a la fe pública como la "Presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos, facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos." (34).

Por tal motivo los conceptos tratados trascienden la convicción o creencia del espíritu, en lo que no se ve, a la necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a la autenticación del Notario, quien conforme al ordenamiento jurídico se encuentra facultado para dar fe; así, técnicamente se define la fe pública como "La función específica, de carácter público, cuya misión es robustecer con su presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo". (35)

En suma, la fe pública, me atrevo a señalar, nace -

(34) Giménez-Arriau, Enrique, Ob. Cit. pág. 25.

(35) Ibidem pág. 26.

con el desenvolvimiento del hombre como miembro de una comunidad, tanto en la explicación del mundo que lo rodea como en la consecución de los fines que se ha trazado a lo largo de la historia; que en mi concepto tiene su antecedente en la religión básicamente, por virtud de la cual se cree en lo que no se ve y que se explica a la fecha bajo la perspectiva de que todo ha sido creado por un ser superior, en contraposición de la creencia de que todo es materia y que, por tanto, la explicación del mundo en que vivimos corresponde a su propia evolución. La aceptación de cualquiera de las dos tendencias depende desde luego de la ideología del ser o del grupo que incursione en el campo que nos ocupa. Por otra parte, la acepción de la fe en un campo jurídico implica la veracidad como creencia, confianza, seguridad de las actuaciones hechas por el Estado, del que forma parte la fe notarial, para la satisfacción de los fines que persigue, a la prestación de los servicios a su cargo, dentro de los cuales destaca el programa integral de vivienda, donde es objetiva la función propia del notario, que es precisamente otorgar veracidad, autenticidad y legitimidad a los actos celebrados en la vida jurídica de una sociedad determinada, mediante su función reconocida como válida y permanente por el Estado, que es la de otorgar Fe Pública.

Considero que sin fe pública cualquier sociedad se expondría a que imperara la anarquía o la inseguridad jurídica y esta función del Notario es sumamente importante, máxime cuando se trata de legitimar o generar la confianza en el adquirente de una vivienda de interés social.

¿Cómo hacer para que quienes intervengan en estas operaciones tengan la plena seguridad de que lo pactado y -- que consta en el documento tiene valor entre los contratantes y frente a terceros?.

No puede hablarse de orden y seguridad jurídica respecto de las relaciones con consecuencias de derecho que se den en un tiempo y espacio determinados, si no existe fe pública que la garantice, por ello los contratos que se celebran para el otorgamiento de viviendas de interés social demandan la intervención del Notario Público. La población adquirente que resulta beneficiada con esta prestación social tiene fe en los efectos positivos que ésta reporta y tiene certeza en el derecho de propiedad sobre el inmueble que adquiere; confía en el respeto de su esfera jurídica basado en el orden jurídico; finca su confianza fundamentalmente en la actuación de los profesionales cuya función es dar fe pública del acto celebrado, en base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, que tienden a la consecución de la jus

ticia como valor máximo por alcanzar en las sociedades de todos los tiempos, pasados, presentes y futuros.

Eduardo Bautista Pondé señala en su libro "Triptico Notarial", que el fundamento de la fe pública "Se haya en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del Derecho y en su Estado normal". (36)

Y define a la fe pública como "el asentamiento que, con carácter de verdad y certeza prestamos a lo manifestado por aquellos a quienes el poder público reviste de autoridad, asignándoles su función". (37)

Basándose en el hecho enunciativo de las distintas denominaciones de "Fe Pública", como lo señala el autor - Eduardo Bautista Pondé, es decir, que dentro de la "fe pública", debiéndose atender fundamentalmente a la clase de hechos de que se da fe, no obstante lo cual la "fe Pública" es

(36) Bautista Pondé, Eduardo, "Triptico Notarial", Edit. de Palma, - Buenos Aires, 1977, pág. 28.

(37) *Ibidem*, pág. 28.

permanentemente una sola. Pueden hacerse distinciones o distinciones en razón de las diversas funciones, por lo que podemos hablar de diferentes es la clase de hechos diversos que, a su vez, la "fe pública" pueden aceptar posibles distinciones basadas en esa clase de los que se exterioriza, pero que no obstante, permanentemente sigue siendo una".(38)

El tratadista José Ma. Sanahuja, y Soler afirma que la "Fe Pública es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al derecho son ciertos, los hechos que interesan al derecho son de varias clases: 1° Las normas jurídicas o actos creadores del Derecho, 2° Las resoluciones mediante las cuales el Poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica general. 3° Los actos de ejecución del derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones. Y 4° los hechos previstos en la norma jurídica general y de los cuales derivan derechos, obligaciones y sanciones.

"Los hechos a que se hace referencia en 1°, 2° y 3° lugar actos de normación jurisdicción y ejecución son objeto en su caso de la fe pública legislativa judicial y administrativa. Los indicados y 4° lugar, en los casos que se exami

(38) Ob. Cit. págs. 33 y 34.

paran, lo son de la fe pública notarial". (39)

3. CLASIFICACION DE LA FE PUBLICA.

La fe pública como principio y función base en la actuación del Estado se divide en distintas especies, en atención a la de los hechos y actos que se pretenden autenticar y en virtud del órgano que tiene a su cargo otorgar dicha autenticidad legal. En este orden de ideas podemos dividir a la fe pública en administrativa, judicial, registral y notarial, cada una con características propias, como se expone a continuación.

A. La Fe Pública Administrativa.

Con la aplicación de la fe pública administrativa se da notoriedad y valor de hechos auténticos, a los actos realizados por el Estado y por las personas de Derecho Público dotadas de autoridad, de autonomía o incluso de soberanía.

(39) "Tratado de Derecho Notarial". Obra premiada por el Ilustre Colegio Notarial de Barcelona, Tomo 1 Bosh, Casa Ed., Apartado 928. Barcelona 1945, pág. 15.

Esta fe pública corresponde no sólo a los actos emanados de las autoridades y servidores públicos pertenecientes al poder ejecutivo, sino también a los actos originados como consecuencia de la actividad legislativa inclusive, que constan en documentos expedidos por las propias autoridades.

No obstante lo expuesto, la fe pública administrativa se refiere básicamente a la actividad unilateral de la administración en sus relaciones con los administrados. En los casos de celebración de actos bilaterales, especialmente en materia contractual; el equilibrio de intereses exige la intervención del Notario, la que constituye una eficaz garantía de la legal contratación y de la autenticidad de las obligaciones y de los derechos correspondientes a cada una de las partes que intervienen en la contratación.

B. Fe Pública Judicial.

Se contrae básicamente a la función de los Secretarios del Poder Judicial, independiente de la gama casi innumerable de juzgados y tribunales locales y federales que lo constituyen. Es el Secretario el que, con su intervención otorga el sello de credibilidad, de autenticidad a lo actuado, es importante esta función por la trascendencia de las

actuaciones realizadas por y ante los tribunales civiles, penales, laborales o administrativos. La necesidad de confiar en estas actuaciones, de estimar fundadamente que son la verdad legal y que la función fundamental de los tribunales es impartir justicia, con respeto absoluto del principio de legalidad, resulta claro que existe seguridad jurídica al tener las actuaciones un sello de autenticidad, que se logra en virtud de la fe pública judicial.

C. Fe Pública Registral.

Se conoce y explica en la transcripción siguiente - "La escritura establece una verdad para toda la existencia del acto y la fecha a momento de celebrarse y comenzar sus efectos. Para extenderlos a terceros debería publicarse notificándose solemnemente para que llegase a su conocimiento y ninguno lo ignorase. La forma documental era pública y auténtica, con el acto de probar el acto plenamente entre las partes y para todos. Pero sólo podría producirlos cuando se abriese el protocolo para ejercicios del derecho en la vía judicial y en sus preliminares!" (40)

(40) Giménez-Arnau, Enrique, Ob. Cit. págs. 30, 31, 32.

Con el estudio precedente podemos afirmar que la clasificación de la fe pública nos da una panorámica global de los actos en los que ella se constata. Sin embargo, también es válido concluir que la función de dar autenticidad a los actos jurídicos realizados entre particulares pertenece en suma al notario público, que conforme a la norma vigente reafirma con su actuación la creencia o convicción que debe prevalecer en las relaciones que surgen en la vida jurídica y, por tanto, en los contratos de traslación de dominio de las viviendas motivo de la presente tesis, esto es, la vivienda de interés social; consecuentemente, abordaré el concepto de fe pública notarial, para una mejor exposición del tema.

D. Fe Pública Notarial.

Origen de la fe pública notarial.

Durante el imperio vizantino surgió la estructura técnica del notario y de la correspondiente organización corporativa. Con el trascurso del tiempo fue resurgiendo en accidente lo que fuera el imperio romano de antaño, con sus instituciones, agregándose, en la materia que nos ocupa, la fe pública de que carecían el tabelión y el tabulario del ba

jo imperio.

El tabelión romano era conocido antes que se hiciera la obra compilatoria que dirigió Trigoniano y también antes de la Novela de Justiniano.

Los hechos acaecidos en una y otra parte de los setores del imperio romano, dividido por Teodocio ocasionaron.

En el ámbito asignado Arcadio, con capital en Constantinopla un progreso tabelionar que las leyes modelaron -- pulcramente; sin embargo, en el correspondió a Onorio, con capital en roman, la aún incipiente institución del tabelionato las invasiones y el acercamiento de los pueblos con la legislación diferente, hicieron difícil su evolución, no obstante con posterioridad se respeto al derecho romano por la influencia que ejerció en los ordenamientos jurídicos de los mismos pueblos invasores.

La iglesia creó una corporación de notarios eclesiásticos, entre cuyas labores está la de elaborar las actas en las que se relatan los martirios sufridos por los cristianos en las periódicas persecuciones habidas como consecuencia de los enfrentamientos religiosos provocados por el ideario, cada vez más ascendente del cristianismo y la concepción de lo que genéricamente se dió en llamar paganismo, esto ocurrió así a finales del siglo III de nuestra era.

Estos notarios eclesiásticos tuvieron una significación trascendental en la fe notarial.

En la declinación cultural devenida de la fuerza -- destructora y la violencia de las conquistas de los invasores, el notario eclesiástico fue el mejor depositario del sa ber, del conocimiento y por la configuración moral emanada -- de la rapidez de su religiosidad, inspiraba confianza tan -- firme que se elevaba a los sutiles estratos de la fe.

En orden de la religión cristiana, que pasa a ser -- dominante exclusiva en el medioevo, las aseveraciones de -- los notarios eclesiásticos inspiraron fe, fe eclesiástica pa ra toda la comunidad creyente. Habría que aceptar que se de -- sarrolló una fe pública que trascendió las fronteras de la -- órbita estrictamente religiosa; los notarios eclesiásticos -- incursionaron en el ámbito de la actividad negocial laica. -- Cuando la instrumentación de un negocio jurídico se hacía -- con intervención de un notario eclesiástico la confianza y -- seguridad jurídica que la inspiraba alcanzó grado de fe erga omnes, de fe pública.

Por las razones anteriores es conveniente dejar -- plasmada una de las afirmaciones de un jurista que trata en forma clara el concepto de fe pública notarial.

Dice el tradista, consultado: "La fe notarial en --

los distintos grados de su desenvolvimiento tiene una clara finalidad: se encamina a evitar cuestiones litigiosas. Los particulares acuden al notario para que les arregle bien sus asuntos y no surjan dudas y dificultades en la interpretación y aplicación de los negocios jurídicos. Las cuestiones sobre incertidumbre del hecho quedan eliminadas dotando al documento de tal fuerza probatoria que permita rechazar sin riesgo cualquier ataque a su autenticidad.

La función notarial viene a ser, en este sentido, una función preventiva o de higiene jurídica que persigue la invulnerabilidad de los derechos es decir, su desenvolvimiento normal." (41)

4. PRINCIPIOS NOTARIALES.

A. Seguridad Jurídica.

Este principio es tratado por la doctrina como una garantía individual que proviene de la norma constitucional y que en términos generales va implícito en la conformación

(41) Sanahuja y Soler José Ma. Ob. Cit. págs. 22 y 23.

de los derechos que tiene todo gobernado frente al Estado, - incluso en la delimitación de sus funciones de los Poderes - Ejecutivo, Legislativo y Judicial, particularmente en la definición de los preceptos que atienden las materia procedi-- mentales, ya sea civil, penal o laboral, sólo por citar algunas. La existencia de la seguridad jurídica garantizada, en suma, el orden y vigencia prevalente en un Estado de Derecho.

Por lo que respecta al tema en estudio diremos que en base a éste se garantiza la vida jurídica de una sociedad determinada y que puede explicarse, por ejemplo, cuando se otorga un contrato entre las partes y éstas acuden al Nota-- rio para que lo legitime y una vez agotados los trámites notariales se de, a quienes intervienen en una relación jurfdi ca, la seguridad en lo convenido, esto se puede corroborar - con la repercusión que esta operación llegaría a tener frente a terceros. En suma, sólo habrá respeto y seguridad sobre las convenciones jurídicas y el derecho de los terceros en - la medida en que se respete este principio básico de la convivencia social.

El maestro Rafael Rojina Villegas, con relación a - este principio aplicado al Registro Público de la Propiedad nos dice: "El Registro Público de la Propiedad como Institu-- ción, realiza la Seguridad jurídica, en la adquisición de la

Propiedad y de los derechos reales registrales, porque se -- tiene la certeza absoluta en la adquisición de dichos bienes. En Alemania Federal ya lo hemos dicho, debe gran progreso en buena parte a un magnífico sistema de Registro Público de la Propiedad" (42).

B. Legitimidad.

La práctica jurídica nos muestra que todo acto de -- consecuencias jurídicas demanda legitimación; entendiendo -- por ésta a la comprobación de que lo convenido o actuado es -- verídico, para ello, debe comprobarse la autenticidad de la firma de quienes celebran un contrato, la identificación en base a sus características personales, precisando el lugar y fecha de nacimiento, estado civil, profesión, domicilio y si tuación frente al estado (Nacional o Extranjero), así como -- el cumplimiento en las obligaciones fiscales, apegándose a -- los documentos que hacen prueba plena en estas operaciones; desde luego, la legitimación es prioritaria en la vida notarial, porque es el notario quien, conforme a la fe pública -- que le confiere el Estado, legitima los actos jurídicos que

(42) Derecho Civil Mexicano.- Tomo II (Bienes, Derechos Reales y Posesión), Ed. Porrúa, México 1976, pág. 825.

requieren de su intervención conforme a la Ley.

La norma sustantiva, en sus diversos numerales, señala los actos y documentos que requieren para su validez y legitimación la intervención del notario, lo que significa - que existe otro tipo de actos jurídicos que no requieren la actividad notarial, en los que la simple identificación de - las partes contratantes producen efectos jurídicos, incluso frente a terceros.

Consecuentemente, en el Derecho Mexicano el principio básico para autenticar los actos jurídicos celebrados in terpartes.

Otros autores desglosan el tema con amplitud, hablándonos de la legitimación en general, que significa justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa o de una persona, asimismo establecen clasificaciones en donde se habla de legitimación ordinaria y extraordinaria, - deteniéndose a establecer requisitos para que la protección legal, que implica este principio, funcione. A continuación expongo lo que sobre el particular, nos dice el autor Luis - Caral y de Teresa:

- "1. Que el derecho del transferente esté registrado para que la legitimación podamos presumir que el derecho existe y pertenece al Título (aparente);

2. Que el derecho que pase al tercero mediante acto traslativo (Tracto sucesivo);
3. Que el adquirente inscriba su derecho pues si no cumple con esa elemental obligación, no merece ser protegido por el mismo registro que parece serle indiferente;
4. La ineficiencia debe ser en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Esto significa que se desechan los títulos y las causas ocultas; y que si la existencia de los títulos o las causas de invalidez si aparecen en el registro, no se protege al que a sabiendas tomó el riesgo;

5. Para otorgar la protección legal, se requiere -- buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero, la buena fe está en la base de toda la teoría de la apariencia. Consiste en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación aparente, o sea que no está acompañada de titularidad. Si el adquirente conocía dicha situación, hay ma

la fe y no hay protección;

6. Que la adquisición sea hecha a título oneroso -- por equidad no se protege a los actos que son a título gratuito" (43).

C. Certeza.

Este principio se enlaza con los demás, porque tener certeza de algo es partir del supuesto de que ese acto existe, que es válido y auténtico, que hay constancia o documento fidedigno que identifica a las partes y en donde se -- puede verificar lo realizado, por ejemplo, conocemos la existencia de un contrato de mutuo celebrado entre una Institución de Seguridad Social para beneficiar a un trabajador mediante la adquisición de una casa o un departamento de interés social, la cantidad mutuada, modo, forma y plazo para el pago puntual, precisamente porque este acto se hace constar en una escritura pública en la que se mencionan las disposiciones que sobre la materia contienen las Leyes de seguridad social, inscribiéndose este documento en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de oponibilidad frente a -

(43) Ob. Cit. Págs. 158 y 159

terceros. Todo esto se logra en base precisamente del principio que nos ocupa.

D. Autenticidad.

Principio que corre paralelo a la fe pública, porque no puede hablarse de ésta sin la función de autenticación del profesional que con su patente y en base a los principios de honestidad que dignifica su actividad debe obrar de tal forma en la sociedad que el principio regulador de su acción se convierta en principio de observancia universal, en este contexto, toda la práctica notarial debe abreviar del principio que nos ocupa, así todas las operaciones serán válidas y seguras entre los contratantes, con repercusión válida y eficaz frente a terceros. El cumplimiento de este principio se observa, se comprueba, se conoce, tanto en el protocolo como en la inscripción que realice en el Registro Público de la Propiedad, haciéndose patente su deseo de conservar la integridad de su profesión; esto viene a colación porque en ocasiones se observan vicios por la falta de inscripción en el Registro Público mencionado.

Podríamos cuestionar la vigencia del principio que nos ocupa, sin embargo, no es esta la finalidad del presente

parágrafo, lo importante es decir que sin autenticidad no po demos hablar del desarrollo integral de la función del notario como profesional y de la existencia de la fe pública. Se gún el autor Jose Ma. Sanahuja y Soler: "Autenticación, en sentido genérico, es la acción de garantizar, mediante un ac to oficial la certeza de un hecho convirtiendo en creíble pú blicamente aquello que por sí mismo no merece tal credibilidad. Responde a una necesidad jurídica, en cuanto a ciertos hechos que son base del derecho, si la certeza de éstos no se halla garantizada por sus caracteres ni por las circuns-- tancias que concurren, en el sentido indicado, autenticación equivalente a certificación oficial."(44)

El mismo autor consultado agrega que: "La función - autenticadora, si ha de producir testimonio de indudable cre dibilidad para todos, ha de ejercerla una persona que tenga la confianza de la comunidad jurídica; y al propio tiempo me recer la de los particulares que necesiten sus servicios. Se trata de declarar la veracidad, precisamente cuando faltan - notas o caracteres del hecho que lo hagan patente sí mismo. Es decir, que el autenticante es depositario de la verdad en virtud del ministerio de que se le inviste, sin posibilidad

(44) Ob. Cit. Pág. 25.

en gran parte de controlar en cada caso concreto el buen uso que haga de su función. Ha de ser pues, una persona de intachable moralidad y tener la confianza absoluta de las dos -- partes interesadas en sus declaraciones". (45)

E. Reproducción del Documento.

En este apartado y siguiendo la forma en que se -- abordaron los puntos precedentes, podemos decir que el principio de la reproducción se explica fundamentalmente en la -- praxis cotidiana de la actividad notarial, el notario primeramente plasma los negocios jurídicos en los libros de su -- protocolo, que en su oportunidad deposita en el Archivo General de Notarías. En ambos casos se pueden reproducir los documentos, ya sea por el propio notario o por el Archivo de -- Notarías. Estos documentos reproducidos son certificados al momento de ser expedidos a los interesados.

En estas condiciones los interesados pueden solicitar, cuando lo requieran y previos los requisitos de Ley, la expedición de constancias o copias auténticas de los instrumentos jurídicos donde consten los actos que sean de su inte

(45) Sanahuja y Soler José Ma. Ob. Cit. Pág. 25

rés.

5. REQUISITOS PARA SER NOTARIO.

Conforme al Sistema Actual en el Distrito Federal, para ocupar el cargo de Notario se requiere participar en un examen de oposición cerrado y obtener resultado satisfactorio, amén de cumplir con todos los requisitos restantes que establece la ley de la materia.

Previamente a la sustentación del examen de oposición para notario es indispensable adquirir la patente de aspirante al ejercicio del Notariado, para que con posterioridad se obtenga la de Notario.

El artículo 13 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal textualmente establece:

"Artículo 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 derechos, tener 25 años cumplidos y no más

(46) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Ob. Cit. pág. 138.

de 60 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".

Por su parte el artículo 14 enumera los requisitos que se deben satisfacer para obtener la patente de notario, como se desprende de la transcripción siguiente:

"Artículo 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".

Una vez concedida la patente de notario el profesional titular de la misma ve restringida su libertad de ejercicio profesional, en los términos del numeral 17 de la Ley de la materia, que a la letra dispone:

"Artículo 17.- Las funciones del notario son incompatibles con todo empleo, cargo o comisión públicos, con los empleos o comisiones de particulares, con el desempeño del mandato judicial y con el ejercicio de la profesión de abogado, en asuntos en que haya contienda; con la de comerciante, agente de cambio o ministro de cualquier culto.

El notario sí podrá:

- I. Aceptar cargos docentes, de beneficencia pública o privada o concejiles;
- II. Ser mandatario de su cónyuge, ascendiente o descendiente por consanguinidad o afinidad y -

hermanos;

- III. Ser tutor, curador o albacea;
- IV. Desempeñar el cargo de secretario de sociedades, sin ser miembros del Consejo;
- V. Resolver consultas jurídicas;
- VI. Ser árbitro o secretario en juicio arbitral;
- VII. Patrocinar a los interesados en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento, registro o trámite fiscal de las escrituras que otorgare."

En relación a los exámenes que se deben sustentar para obtener tanto la patente de aspirante al Notariado, como la patente de Notario considero que son positivos, pues permiten tener la certeza de que quienes van a ejercer la función notarial realmente son personas ampliamente preparadas, profesionalmente del derecho, con vocación de servicio y que tienen la confiable atribución de asesorar a las partes en cuanto a la forma y al fondo del negocio que va a ser motivo del instrumento notarial, estando además revestidos de fe pública.

Los exámenes de oposición nos permiten presumir fundadamente que los notarios y los aspirantes al ejercicio de esta función tienen conocimientos profundos de las leyes sus

tantivas y adjetivas aplicables, primordialmente de las civiles, mercantiles y de derecho registral, así como el conocimiento de todas aquellas disposiciones y ordenamientos jurídicos de naturaleza administrativa y fiscal que deben aplicarse en cada caso particular, lo cual determina que la actividad del Notario constituya una verdadera especialidad dentro del campo jurídico y que sus conocimientos estén sólidamente cimentados y edificados, lo que se logra solamente por medio de un amplio estudio y de una práctica adecuada, que en ningún caso admite improvisación.

Si bien es cierto que previamente a los dos concursos de oposición ya mencionados el sustentante debe haber obtenido el título del Licenciado en Derecho y la correspondiente Cédula Profesional, debiendo cumplir también de manera previa con una práctica bajo la dirección de un Notario y sustentado en su oportunidad el examen de aspirante, con cuyo resultado favorable ha probado tener los conocimientos sólidos para el ejercicio de la función notarial, como ésta no es libre y el número de notarías está limitado en cada jurisdicción territorial, las plazas que resultan vacantes y las que se incrementen por nueva creación deben entregarse a quienes de entre los aspirantes aprobados demuestren mayores aptitudes.

Debido al procedimiento de exámenes de oposición para el ingreso al ejercicio de la actividad notarial, los cargos se asignan a profesionales competentes, preparados, eliminándose así la práctica viciosa de designar a una persona acatando única o fundamentalmente razones de oportunismo político, de amistad o de parentesco en cualquiera de sus especies, líneas y grados.

Una vez aprobado el mencionado examen de aspirante a notario el sustentante obtiene la patente que lo acredita legal y formalmente como tal, siéndole expedido por el Jefe del Departamento del Distrito Federal el documento respectivo.

Con posterioridad al otorgamiento de esta patente, el aspirante a notario podrá solicitar, mediante escrito dirigido al Jefe del Departamento del Distrito Federal, Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, Subdirección General del Notariado, se le considere como aspirante a sustentar el correspondiente examen de oposición para obtener la patente de Notario.

5. ELEMENTOS INTEGRADORES DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL.

El enunciado precedente obedece a que considero que tales elementos forman parte del todo que es la actividad notarial, fundamentando mi aseveración en la praxis de dicha actividad y en lo establecido en los supuestos normativos -- contenidos en los preceptos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal que se citan en los apartados que se exponen a continuación.

A. Del Sello de Autorizar.

Bajo este rubro la Ley impone al notario la obligación de tener un sello, de forma circular, con un diámetro - de cuatro centímetros, que lleve en el centro el escudo nacional y, alrededor, la inscripción "México, Distrito Federal", el número de la Notaría y el nombre y apellidos del notario.

Con este sello se autoriza el documento público y - es el instrumento que emplea el notario para acreditar objetivamente el ejercicio de la función fedataria, permite o impide en suma la actuación notarial, es el medio material simbólico a través del cual el Estado otorga fe pública; sin el

sello de autorizar los instrumentos notariales están afectados de nulidad, lo anterior, se puede apreciar en la lectura de los siguientes artículos:

"Artículo 39. El sello de cada notario tendrá forma circular, con un diámetro de cuatro centímetros, en el centro el Escudo Nacional y alrededor de éste la inscripción -- "México Distrito Federal", el número de la notaría y el nombre y apellidos del Notario".

Por su parte, el precepto siguiente dispone que:

"Artículo 40. El sello de autorizar se imprimirá en el ángulo superior izquierdo del anverso de cada hoja del libro o en cada folio que se vaya a utilizar, debiendo imprimirse también cada vez que el notario autorice una escritura, acta, testimonio o certificación".

También se prevén las medidas de seguridad y de reposición que deben observarse para el supuesto de alteración o extravío de dicho sello; así lo establece el artículo 41 - cuyo texto es al tenor siguiente:

"Artículo 41. En caso de que se pierda o sea alterado dicho sello, el notario lo hará del conocimiento de las - Direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y levantará acta ante el Ministerio Público, con la que gestionará

la autorización del Departamento del Distrito Federal, para obtener otro a su costa. En el nuevo sello se pondrá un signo especial que lo diferencie del anterior".

Artículo 41 Bis. En el caso de deterioro del sello de autorizar debido a su uso, el Departamento del Distrito Federal autorizará a los notarios para obtener uno nuevo sin necesidad de levantar acta ante Ministerio Público".

"En el supuesto del párrafo anterior, el notario deberá presentar el sello en uso, y el nuevo que se le haya autorizado ante el Archivo General de Notarías en el que se levantará acta por triplicado, en cuyo inicio se imprimirán -- los dos sellos y se hará constar que se inutilizó el ante--rior, mismo que con uno de los ejemplares quedará en poder -- del Archivo indicado y con los demás ejemplares, el notario procederá a registrar su nuevo sello ante las Direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro -- Público de la Propiedad y del Comercio".

"El nuevo sello llevará un signo especial que lo -- distinga del anterior".

B. Gufa.

En realidad la gufa no es un documento oficial, ni

requisito formal de validez para el ejercicio de la función notarial, pero en la práctica viene a ser de gran ayuda para el notario, porque en ella se lleva el control y la historia de las operaciones realizadas en la notaría; en esta guía se anota comunmente: número de escritura, día, mes, año, número progresivo, volumen, folio, nombre de los otorgantes, contrato celebrado, aviso preventivo, pago del impuesto de adquisición de bienes inmuebles, manifestaciones y avisos, expedición testimonio, todos los datos de inscripción en el Registro Público, entrega de documentos y todos aquellos datos -- que el notario considere pertinentes para el mejor control administrativo de la Notaría de que es titular.

C. Indice.

El indice es un elemento complementario que generalmente consiste en una libreta donde se localizan, por orden alfabético, los nombres de los interesados y de los comparecientes en cada uno de los instrumentos que ha autorizado el notario; se lleva por duplicado y por cada uno de los juegos del protocolo; en él se precisa también la naturaleza jurídica del acto celebrado u otorgado o bien del hecho jurídico objeto del documento, la fecha y el número del instru--

mento notarial.

El objeto de llevar por duplicado el índice es que al entregar en el Archivo General de Notarías cada juego del protocolo, se acompañe de su índice, conservando el otro - - ejemplar el Notario, siendo de gran utilidad éste para informar a los interesados respecto de los instrumentos otorgados ante su fe, cuando así le sea solicitado. En este aspecto - establece el artículo 59 de la Ley que: "Los notarios tendrán la obligación de llevar por duplicado y por cada juego de libros, un índice de todos los instrumentos que autoricen, por orden alfabético de apellidos de cada otorgante y de su representado, en su caso, con expresión de la naturaleza del acto o hecho, el libro y número de páginas y el número y fecha de la escritura o acta".

D. El Protocolo.

La alusión primera de que se tiene noticia aparece en la Novela 44 de Justiniano y coincide con el concepto actual de protocolo.

Algunos autores afirman que el protocolo en realidad vino a nacer con la Pragmática de Alcalá, de 7 de junio de 1503, en este mandamiento de los Reyes Católicos decían:

"mandamos, que cada uno de los Escribanos haya de tener y -- tenga un libro de protocolo, encuadernado de pliego de papel entero, en el que haya de escribir, y escriba por extenso -- las notas de las escrituras que ante él pasaren y se hubie-- ran de hacer". (47)

"El Protocolo está constituido por los libros y vo-- lúmenes en los cuales el notario debe asentar las escrituras públicas y las actas notariales que respectivamente, contengan los actos hechos jurídicos sometidos a su autorización". (48)

A continuación transcribo para su mejor comprensión los artículos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal que regula este aspecto de la función notarial.

"Artículo 42. Protocolo es el libro o juego de li-- bros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente Ley, las escrituras y ac-- tas notariales que se otorguen ante su fe".

"Artículo 43. El notario no podrá autorizar acto al-- guno sin que lo haga constar en su protocolo y sin que obser

(47) Giménez-Arnau, Enrique, "Derecho Notarial Español", Pamplona, Ma-- drid 1964, pág. 172.

(48) Otero y Valentín, Julio, "Sistema de la Función Notarial"

ve el procedimiento establecido al efecto en esta Ley. El notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias o certificados a los interesados conforme lo establezcan las Leyes".

"Artículo 44. Los notarios deberán solicitar al Departamento del Distrito Federal la autorización del número de los libros que pasarán a formar parte del protocolo a su cargo. No podrán autorizarse más de diez libros en cada ocasión".

"Artículo 45. Los libros del protocolo deberán estar siempre en la notaría, salvo en los casos expresamente permitidos por esta Ley, o cuando haya que recoger las firmas de quienes no puedan asistir a la notaría".

"Cuando exista la necesidad de sacar los libros de la notaría lo hará el propio notario o bajo su responsabilidad dos personas designadas por él".

"Si alguna autoridad con facultades legales ordena inspección de uno o más libros del protocolo, el acto se efectuará en la misma oficina del notario y en presencia de éste".

"Artículo 46. En la primera página útil de cada libro, el Departamento del Distrito Federal, a través de la Unidad Administrativa correspondiente, pondrá la razón de --

autorización en la que consten el lugar y la fecha de la misma, el número que corresponda al libro según los que se hayan autorizado a la notaría, el número de páginas útiles, inclusive la primera y la última; el número de notaría, nombre y apellidos del notario y por último la expresión de que ese libro solamente debe utilizarse por el notario o por su asociado, suplente, o quien sustituya en el cargo".

"Al final de la última página del libro se pondrá una razón de entrega sellada y suscrita por el titular del Archivo General de Notarías del Departamento del Distrito Federal".

"Artículo 47. Inmediatamente después de la razón a que se refiere el artículo anterior, el notario anotará la fecha en la que empiece a utilizar el libro y estampará su firma y el sello de autorizar después de ella".

"Cuando con posterioridad a la fecha de apertura de un libro haya cambio de notario, el que va actuar asentará, a continuación del último instrumento extendido en cada libro en uso, su nombre, apellidos, firma y sello de autorizar. Igual requisito se observará cuando hubiera convenio de designación para suplirse".

"Artículo 48. Los libros del protocolo, deberán estar encuadernados y empastados, y cada uno constará de cien-

to cincuenta hojas foliadas, o sea trescientas páginas, más una hoja al principio, sin numerar destinada al título del libro".

"Las hojas de los libros del protocolo serán de papel blanco, uniformes, de treinta y cuatro centímetros de -- largo por veinticuatro de ancho, en su parte utilizable con un margen izquierdo de ocho centímetros; separado por una línea de tinta roja. Este margen deberá dejarse en blanco y -- servirá para poner las razones y anotaciones marginales que legalmente deban asentarse en él. Cuando se agote esta parte, se pondrá razón de que las anotaciones se continúan en hoja por separado, especialmente destinada al efecto, la cual se agregará al apéndice".

"Además, se dejará siempre en blanco una faja de un centímetro y medio de ancho por el lado del dobléz del libro y otra faja a la orilla, para proteger lo escrito".

"Cuando se escriba en máquina en el libro se podrá reducir el margen interno de la página izquierda del mismo, en un centímetro y medio más aumentando en igual extensión - el margen izquierdo".

"Artículo 49. Para asentar las escrituras y actas - en los libros de los notarios podrá utilizarse cualquier procedimiento de impresión firme e indeleble".

"No se escribirán más de cuarenta líneas por página y deberán quedar a igual distancia unas de otras".

Otro requisito de los libros del protocolo es que - deben ser numerados progresivamente, como lo establece el artículo 50, siendo por tanto la numeración de las escrituras y actas notariales progresiva, sin interrumpirla de un volumen a otro, aún cuando no pase alguno de los instrumentos, - según lo previsto en el numeral 51, no debiendo existir, entre un instrumento y otro, más espacios en blanco que los in dispensables para las firmas y la autorización.

En los términos del párrafo tercero del citado numeral 51: "Cuando el notario deba expedir testimonios fotográficos o emplear cualquier otro medio de reproducción, podrá iniciar escrituras y actas al principio de una página y, los espacios en blanco que queden antes o después del sello de - la autorización, serán cubiertos con líneas de tinta fuertemente grabadas".

Ahora bien, para obtener un nuevo juego de libros - el artículo 52 de la Ley dispone que: "Cuando esté por concluirse el libro o juego de libros del protocolo del notario que estén en uso, éste lo comunicará por escrito al Departamento del Distrito Federal y le enviará el libro o juego de libros en que habrá de continuar actuando, para que una vez

autorizados, sean remitidos al Archivo General de Notarías".

Por su parte, el numeral 53 de la Ley que se consulta establece que: "Cuando el notario no pueda dar cabida a otro instrumento en el libro o juego de libros que tenga en uso asentará en cada uno de éstos, después de la última escritura pasada, una razón de terminación de este libro, con expresión de la fecha y la hora de su asiento, y el número de páginas utilizadas e instrumentos asentados".

"El notario pondrá su firma y su sello de autorizar y comunicará al Archivo General de Notarías, el contenido de dicha nota de terminación".

También resalta por su importancia el contenido del artículo 54, cuyo texto es al tenor siguiente:

"A partir de la fecha en que se haga la anotación de terminación del libro a que se refiere el artículo anterior, el notario dispondrá de un término de treinta y cinco días naturales para asentar la razón de cierre de cada libro, en la que deberá hacer constar los instrumentos extendidos, el día y la hora en que se cierre el libro, así como los instrumentos que no pasaron, los que estén pendientes de firma o autorización, numerándolos y señalando el motivo por el que están pendientes, su firma y su sello".

"Dentro de los treinta días hábiles siguientes

a la fecha de cierre del libro, el notario los enviará al Archivo General de Notarías y recabará el recibo correspondiente".

"El titular del Archivo General de Notarías extenderá certificaciones de la fecha y la hora en que se cierre el libro, y en su caso, la autorizará con su firma y sello, devolviendo el libro al notario dentro de los cinco días, hábiles siguientes, previa inutilización convenientes de las hojas en blanco que hayan sobrado".

"Cuando el notario tenga su protocolo en varios libros, al cerrar uno, tendrá que cerrarlos todos para los efectos expresados".

Si el notario no cumple con enviar oportunamente -- los libros concluidos, señala el artículo 55 de la Ley que -- "será sancionado por el Departamento del Distrito Federal, a cuyo efecto, el Archivo General de Notarías deberá informar a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, los casos de incumplimiento".

Ahora bien, de suma importancia para nuestro tema -- (Intervención del Notario en la Titulación de la Vivienda de Interés Social), es el novedoso, práctico y jurídicamente -- complejo Protocolo Abierto, regulado en la Sección Quinta de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, según refor--

mas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación del trece de enero de mil novecientos ochenta y seis. - Respecto de este útil sistema la Ley de la materia establece lo siguiente:

"Artículo 59. A. Los notarios llevarán un protocolo abierto especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal. En este mismo protocolo - podrá también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o - con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble. Este protocolo se integrará y utilizará en los términos que previene este capítulo. En los casos señalados con anterioridad, se estará a lo previsto en la presente Ley, sin perjuicio de que se pueda optar por otras formas de titulación que establezcan otros ordenamientos".

Para la integración de este protocolo abierto, señala el artículo 59 de nuestra Ley, "el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, a costa de los propios notarios, les proveerá de los folios necesarios para asentar los instrumentos, los cuales tendrán las características que señalan en el artículo 59-G de esta Ley. Los notarios entregarán los folios al Departamento del Distrito Federal para que

les sean devueltos debidamente autorizados mediante perforaciones".

Al respecto debe decirse que en este protocolo - - abierto se inscriben las enajenaciones hechas por el Gobierno Federal, como lo establece la Ley General de Bienes Nacionales en su Artículo 72, que a la letra dice:

"Los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que sean parte el Gobierno Federal y que en los términos de esta Ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los Notarios de Patrimonio Inmueble Federal que nombrará la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado. El nombramiento se sujetará a las condiciones y trámites que se establezcan en los términos de esta Ley y su reglamentación".

"Las Notarías del Patrimonio Inmueble Federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos e índices de instrumentos y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos materiales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades locales competentes y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien podrá realizar revisiones o requerir información periódica sobre los mismos"

En el párrafo segundo del artículo 73 de la precita

da Ley se prevee que ningún Notario del Patrimonio Inmueble Federal podrá autorizar una escritura de adquisición o enajenación de bienes inmuebles en que sean parte el Gobierno Federal, sin la intervención o aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

En la práctica notarial es indispensable, para que el titular de la Notaría pueda actuar como Notario del Patrimonio Inmueble Federal es necesario, como lo señalan los artículos 46 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y 72 de la Ley General de Bienes Nacionales, el juego de libros que forman el Protocolo, incluyendo el volumen destinado al Patrimonio Inmueble Federal, que deberán ser autorizados por las autoridades locales competentes y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Para que el Notario lo sea también del Patrimonio Inmueble Federal debe solicitar - por escrito tales autorizaciones a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos. Subdirección de Notariado - del Departamento del Distrito Federal; a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Dirección del Archivo de Notarías del Distrito Federal.

E. Del Apéndice.

Parte muy importante de la escritura notarial es el apéndice, respecto del cual la Ley del Notariado para el Distrito Federal prevee lo siguiente:

Artículo 56. "Por cada libro de su protocolo el notario llevará una carpeta denominada "Apéndice", en el que se depositarán los documentos a que se refieren las escrituras y actas, y que formarán parte integral del protocolo".

"Los documentos del apéndice se ennumerarán o señalarán con letras y se ordenarán por legajos en cada uno de los cuales se pondrá el número de la escritura o acta a que se refiere el legajo".

"Los documentos del apéndice no podrán desglosarse y seguirán a su libro respectivo del protocolo".

Estos apéndices debidamente encuadrados deben ser conservados por el Notario y, en su oportunidad, entregados "al Archivo General de Notarías, junto con el libro del protocolo a que correspondan", según lo previsto en el artículo 57 de la Ley, además "El notario deberá guardar durante cinco años los libros del protocolo, contados desde la fecha en que el Archivo General de Notarías puso la certificación de cierre del libro. A la expiración de este término el notario

entregará los libros respectivos al mencionado Archivo en -- donde quedarán definitivamente".

"Dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la devolución de los libros, sujetos a certificación de cierre, el notario ordenará se encuadernen y empaste los legajos del apéndice, de modo que formen volúmenes que lleven el número del libro al que pertenezcan", conforme a lo dispuesto en el numeral 58 de la Ley de la materia; además, "Podrán formarse uno o varios volúmenes del apéndice de cada libro, según el número de hojas que tengan que empastarse".

En relación a la obligación de llevar libros del -- protocolo, el artículo 59 de la Ley dispone que debe elaborarse por duplicado y por cada juego de libros, "un índice de todos los instrumentos que autoricen, por orden alfabético de apellidos de cada otorgante y de su representado, en -- su caso, con expresión de la naturaleza del acto o hecho el libro y número de página y el número y fecha de la escritura o acta".

"Al entregarse los libros del protocolo al Archivo General de Notarías, se acompañará un ejemplar de dicho índice y el otro lo conservará el notario".

F. Oficina.

Es el lugar o despacho en donde el notario atiende a los interesados en la prestación de los servicios como fedatario público y, por ende, es en donde se localizan todos los elementos necesarios para la función notarial, como el protocolo, el apéndice, el índice, la gufa, el sello y el archivo. Por razones obvias de espacio, el legislador previó como requisito el de la oficina o despacho, distinguiéndolo del concepto de notaría, aunque no es clara a la fecha tal distinción, comentario que se deduce del análisis del artículo 28, fracción V, de la Ley del Notariado, donde se exige al notario, para actuar, el establecimiento de la oficina correspondiente.

El precepto en cita dispone a la letra que "Establecer la oficina para el desempeño de su cargo, iniciar funciones y dar aviso de todo ello a las unidades administrativas y colegio indicados en la fracción III anterior, dentro del plazo señalado en el artículo 27". Cabe aclarar que aún cuando la voz "Oficina" hace pensar normalmente en el lugar físico en donde desempeñan sus funciones los servidores públicos, que el Notario no tiene este carácter y que la Notaría no es una dependencia del Estado, lo cierto es que la --

Ley del Notariado le da esta denominación al lugar particular en donde el fedatario va a desarrollar su actividad notarial, esta oficina debe estar ubicada en la Delegación Política a la que esté asignada la Notaría. Al respecto el párrafo segundo del Artículo 3° de la Ley de la materia, establece que "El Departamento deberá proveer lo necesario para que en cada una de sus Delegaciones se preste el servicio Notarial. Para este efecto, el propio Departamento determinará la ubicación de las notarías vacantes y las de nueva creación y en su caso autorizará la reubicación de las ya existentes".

Por cuanto hace al plazo que el notario tiene para establecer su oficina debe estarse a lo dispuesto en el numeral 27 de la Ley que se analiza y que a la letra dice: "La persona que haya obtenido la patente de Notario deberá iniciar sus funciones en un plazo que no exceda de noventa días hábiles siguientes a la fecha de su protesta legal".

Por todo lo anterior podemos concluir afirmando que la oficina es un elemento básico para el desenvolvimiento de la función propia del Notario.

Sólo para efectos prácticos es importante el anuncio colocado en la puerta o en la fachada del edificio en que está instalada la oficina correspondiente. Actualmente -

este anuncio tiene otras características, fundamentalmente - en los edificios de departamentos sujetos al régimen de propiedad en condominio, en los que lo usual es que haya un directorio, con el nombre y apellidos del notario, incluyendo el número de la notaría. El anuncio, independientemente del medio usado para hacerlo, resulta de gran utilidad para el - usuario.

H. Archivo.

El archivo particular de cada notaría se localiza - en la oficina correspondiente y es muy importante en aten--- ción a las funciones de conservación del documento que emana del desempeño de la función notarial.

La característica básica de este archivo es su naturaleza privada, particular, en estricto derecho corresponde únicamente al notario. La existencia de este archivo es - una característica del Notario Latino y tiene como finalidad la consecución del principio de conservación del instrumento y del secreto profesional. El Notario guarda primero los documentos en el apéndice y luego los remite a la oficina del Archivo General de Notarías. "El Archivo del Notario está -- conformado principalmente por los documentos que integran el

apéndice y los protocolos pendientes de cierre los cuales --
deberán remitirse a la oficina del Archivo General de Nota--
rias, así como de diversos documentos de índole privado del
notario, como lo son recibos, empadronamiento, nómina, etc."
(49).

C A P I T U L O T E R C E R O

LA IMPORTANCIA DE LA INTERVENCION DEL NOTARIO EN LA
TITULACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

C A P I T U L O T E R C E R O

LA IMPORTANCIA DE LA INTERVENCION DEL NOTARIO EN LA TITULACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

En este trabajo pretendemos acreditar la importancia de la intervención del notario público en la formulación e instrumentación de los contratos de traslación de dominio que realiza el Estado en beneficio de determinados particulares; nos referimos de manera específica y única a las compraventas de viviendas de interés social. La intervención del notario en este tipo de operaciones jurídicas es de suma importancia, en primer término porque la mayoría de las personas que efectúan esta clase de contrataciones, por lo general, carecen de conocimientos suficientes que les permitan comprender el procedimiento para adquirir las viviendas, así como el alcance de los derechos y obligaciones que contraen por tales adquisiciones, desconociendo asimismo las trascendencia de la interpretación de los instrumentos que se generan, ignorando si los mismos están acordes con los ordenamientos legales en vigor.

Por otra parte, tampoco conocen los interesados, ni comprenden, si posteriormente estos documentos fueron debidamente tramitados para su inscripción en el Padrón de Contribuyentes del Impuesto Predial en la Tesorería del Distrito Federal y en el Registro Público de la Propiedad, no obstante que estos documentos son los medios jurídicos idóneos para acreditar posteriormente su legítima propiedad y que en caso de contener errores les produciría problemas graves y probablemente controversias judiciales, al tratar de enajenar, gravar, constituir su patrimonio familiar o, con posterioridad, disponer de ese bien para después de su muerte.

Toda esta posible problemática se puede evitar mediante la intervención de personas profesionales del derecho, que en el caso particular son los notarios, quienes dan certeza jurídica de que lo actuado es conforme a derecho y que, por tanto, existe seguridad de que el adquirente del bien -- efectivamente es propietario de la vivienda y que, por ende, se puede usar, gozar y disponer de ella dentro del marco jurídico en que vive.

Con el ánimo de criticar sanamente y no de destruir lo ya realizado podemos decir que, fundamentalmente por lo que hace al Departamento del Distrito Federal, actualmente el personal que formula la documentación para hacer constar

la enajenación de viviendas de interés social, por regla, carece de conocimientos jurídicos y, por lo general, los formulan mecánicamente, basándose en formatos preimpresos, comúnmente denominados "machotes", por lo que carecen de una revisión acuciosa y profesional por parte de personal capacitado para tales efectos. Por otra parte, en virtud del volumen de escrituras que se está manejando consideramos que su elaboración deja mucho que desear, además de que a la mayoría de estos documentos no se les da la rapidez requerida en cuanto a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que viene a entorpecer el tráfico jurídico de estos bienes.

Para una sistemática exposición del tema dividiremos nuestro estudio en los siguientes apartados.

A. PERSPECTIVA GENERAL.

Siguiendo la temática ya expuesta, una vez analizada en los capítulos precedentes la evolución de la función notarial y las particularidades que ha presentado en épocas determinadas, así como su consecuente regulación dentro de los ordenamientos jurídicos aplicables, abordaremos ahora el tema reflexionando en primer término sobre las cosas que van a ser objeto de los contratos de traslación de dominio de vi

viviendas de interés social; al respecto analizaremos, en subsecuentes incisos, la clase de viviendas que van a constituir el objeto de dichos contratos, es decir, si son bienes del dominio privado o del dominio público; igualmente aludiremos a los órganos del Estado y organismos descentralizados encargados de realizar objetivamente las enajenaciones; nos referiremos asimismo al procedimiento a seguir y al marco jurídico que regulan estas actividades.

B. PATRIMONIO DE LA FEDERACION.

Ya sabemos que el Patrimonio es "Un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituye una universalidad de derecho (Universitas Iuris)" (50), que los bienes que constituyen el patrimonio son de contenido pecunario, aunque hay autores que consideran que también lo forman los bienes de contenido moral; en relación al presente trabajo aludiremos únicamente a los primeros, es decir, a los de contenido económico. En cuanto a éstos, igualmente sabemos que el legislador hace --

(50) Rojina Villegas Rafael, Ob. Cit., pág. 67.

una clasificación de ellos y los agrupa, en los artículos -- 747 al 789 del Código Civil, primeramente en bienes del dominio público o del Estado y en bienes del dominio privado o de los particulares; a los bienes del dominio público, que son los que están a efectos a la creación de viviendas de interés social, son a los que nos referimos en el presente inciso.

Como persona moral que es, el Estado cuenta con un patrimonio propio, que se integra por Bienes del Dominio Público y del Dominio Privado de la Federación, comprendiendo en los primeros los de uso común, los señalados en el artículo 27 párrafos cuarto, quinto y octavo y 42 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, -- siendo los primeros aquellos que por propia naturaleza se encuentran destinados al uso común y servicios públicos, considerados inalienables e imprescriptibles. Pueden ser aprovechados por todos los habitantes del lugar en que se encuentran, con las restricciones establecidas por la Ley y para cuyo aprovechamiento especial se necesita concesión otorgada con los requisitos prevenidos en la Ley misma.

Además, no obstante contar con la característica de que son intransferibles a particulares en forma individual, por enajenación o por prescripción, cuando sean desafectados

del servicio público al cual estaban destinados pueden pasar patrimonio los particulares.

Los Bienes de Dominio Privado de la Federación son los denominados Bienes propios y que están destinados única y exclusivamente al servicio de la federación.

"ART. 36.- Los inmuebles del dominio privado se detinarán, preferentemente, al servicio de las distintas dependencias del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios o de instituciones públicas o privadas que contribuyan al beneficio colectivo."

"ART. 37.- Los inmuebles de dominio privado que no sean adecuados para destinarlos a los fines a que se refiere el artículo anterior, se podrán enajenar:

I.- En favor de las entidades oficiales que tengan a su cargo resolver el problema de habitación popular para atender necesidades colectivas;

II.- Para disponer del importe de su enajenación, en la adquisición de otros inmuebles que se requieran para la atención de los servicios a cargo de las dependencias del gobierno federal;

III.- En favor de personas de derecho privado que requieran disponer indispensablemente del inmueble, por razón de su ubicación u otras características, para la crea-

ción, fomento o conservación de una empresa que beneficie a su colectividad; y

IV.- En los demás casos en que la enajenación se -- justifique por razones de interés general o de beneficio colectivo."

"ART. 38.- (Reformado en su segundo párrafo por el Artículo Décimotercero del decreto que reforma diversas Leyes para concordarlas con el decreto que reformó el Artículo 43 y demás relativos de la Constitución Política Mexicana, - publicado en "Diario Oficial" de 23 de diciembre de 1974, en vigor noventa días después, como sigue):

ART. 38.- Los inmuebles de dominio privado de la Federación son inembargables.

Los particulares podrán adquirir dichos bienes por prescripción, con excepción de los terrenos nacionales y cualesquiera otros bienes declarados legalmente imprescriptibles. La prescripción se regirá por el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República - en Materia Federal; pero se duplicarán los términos establecidos por dicho Código para que aquélla opere."

"ART. 39.- Se faculta al Gobierno Federal para enajenar, a título gratuito, a los Estados de la Federación y - Municipios, los bienes de dominio privado que se encuentren

dentro de sus respectivas jurisdicciones, para que se destinen a los servicios públicos locales, a fines educativos o de asistencia social, y también para que dispongan de ellos con el fin de arbitrarse fondos para aplicarlos al financiamiento, amortización o construcción de obras públicas.

El Gobierno Federal podrá igualmente, ceder a título gratuito bienes de dominio privado a las asociaciones o instituciones privadas cuyas actividades sean de interés social y no persigan fines de lucro".

Por cuanto hace a la aplicación práctica de la Ley Federal de Vivienda se observa que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología juega un papel preponderante, porque a ella corresponde formular el Programa Sectorial de Vivienda, instrumento fundamental de la actividad del Gobierno Federal en materia de vivienda, como se desprende de la lectura del artículo 8° de la Ley en cita, que a la letra dice: "El Programa Sectorial de Vivienda será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, de los grupos sociales y de los particulares interesados.

Dicha Secretaría, previo dictamen de la Secretaría

de Programación y Presupuesto, someterá el programa a la con sideración del Ejecutivo Federal y una vez aprobado por éste, deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en dos diarios de mayor circulación en el país, pudiendo publi- carse en estos últimos, en forma abreviada. Asimismo, la ci- tada dependencia matendrá para consulta del público dicho -- programa sectorial".

"Artículo 9º.- El Programa Sectorial de Vivienda dé berá contener:

I.- El diagnóstico de los problemas habitacionales en el país;

II.- Los objetivos que se persigan y que regirán el desempeño de las acciones habitacionales de la Administra- - ción Pública Federal;

III.- La estrategia general que comprenderá las ac- ciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsi- ble impacto en el sistema económico y social;

IV.- Los lineamientos para la programación institu- cional y anual, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;

V.- La articulación del programa con el gasto públi co y su vinculación presupuestal;

VI.- Las bases de coordinación con las entidades fe

derativas y los municipios;

VII.- Las bases de concertación con los sectores so
cial y privado;

VIII.- El manejo de instrumentos de políticas económic
ica y social, relacionados con la vivienda y los responsabl
es de su ejecución;

IX.- La ejecución, en su caso, de proyectos estraté
gicos; y

X.- Los demás que señalen el Plan Nacional de Desarr
ollo y otros ordenamientos legales".

"Artículo 10.- Las acciones y lineamientos básicos
que comprenda el Programa Sectorial de Vivienda serán, cuando
menos, los siguientes:

I.- Suelo para vivienda y oferta púb
lica en fracciona
mientos populares;

II.- Producción y distribución de materiales para -
construcción;

III.- Producción y mejoramiento de la vivienda urba
na;

IV.- Producción y mejoramiento de la vivienda rural
y apoyo a las comunidades rurales para su desarrollo;

V.- Fomento a la autoconstrucción y apoyo a la vien
da de construcción progresiva;

VI.- Fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social;

VII.- La tipificación y aplicación de diseños en la construcción de vivienda, la coordinación modular de elementos y componentes y de espacios arquitectónicos y la aplicación de criterios ecotécnicos;

VIII.- La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de amplia cobertura para vivienda de interés social;

IX.- Medidas de asistencia técnica, organización y capacitación social; y

X.- Promoción y apoyo a los programas de vivienda - de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios".

"Artículo 11.- Para el cumplimiento del Programa -- Sectorial de Vivienda, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en la programación de sus actividades, deberán:

I.- Promover la canalización de recursos financieros o tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda;

II.- Apoyar la producción y distribución de materia

les básicos para la construcción de vivienda;

III.- Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivos, agilizando los trámites y procedimientos;

IV.- Apoyar la constitución, registro y operación de sociedades cooperativas dedicadas a la producción y mejoramiento de vivienda;

V.- Establecer medidas para capacitar y dar asistencia técnica a los grupos sociales organizados, con el fin de formar instructores y promotores sociales del desarrollo habitacional; y

VI.- Establecer, en su caso, el otorgamiento de estímulos para la ejecución de los programas de vivienda y - - transmitir los inmuebles de su patrimonio que para ello sean necesarios".

Así, la legislación vigente prevé, como lo observamos en las transcripciones precedentes, la posibilidad de -- que la Federación destine bienes para satisfacer la necesidad de vivienda, desde luego, no sólo en beneficio de los -- trabajadores o empleados, sino también en favor de quienes - destinan parte de su patrimonio en la adquisición o construcción de viviendas de interés social, bien sea para darles en arrendamiento o para financiarles la construcción.

No obstante la importancia de la Ley Federal de Vivienda, ésta no es sino reglamentaria del párrafo cuarto del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Y que la Ley establecerá los instrumentos de apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

El contenido de este párrafo del artículo 4° Constitucional, transcrito con antelación, dió pauta al legislador para emitir su reglamentación y así surgió la Ley Federal de Vivienda, orientando los programas de vivienda de los órganos públicos y determinando la competencia de las Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos que integran la Administración Pública Federal centralizada. Esta Ley viene a complementar, subsanar y llenar vacíos que los otros ordenamientos como la Ley ISSSTE y la del FOVISSSTE pudieran contener.

Por su trascendencia normativa consideramos prudente citar de manera textual el artículo 1° de la Ley Federal de Vivienda, que es al tenor siguiente:

"Artículo 1°. La presente Ley es reglamentaria del Artículo 4°, párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e inter-

rés social y tiene por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de los estados y municipios y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda".

Hecho el bosquejo precedente, a continuación realizaremos un estudio de los ordenamientos jurídicos que reglamentan la materia de la vivienda de interés social.

C. ANALISIS DE LOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES AL OTORGAMIENTO Y ADQUISICION DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL,

El estudio de los diversos ordenamientos jurídicos aplicables a la adquisición de viviendas de interés social y, por regla, a su otorgamiento, debe hacerse partiendo de la -

estructura piramidal propuesta por el ilustre jurista Hans - Kelsen.

En líneas anteriores hemos hecho la cita textual -- del párrafo cuarto del artículo 4° Constitucional, que establece el derecho, con el rango de garantía individual, de obtener una habitación digna y decorosa para la familia.

Por otra parte, encontramos también en nuestra Carta Suprema el artículo 123, Apartado "A", fracción XII, que establece de manera clara y tajante que "Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas".

"Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y -- establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en -- propiedad tales habitaciones".

"Se considera de utilidad social la expedición de -- una Ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de-

vivienda".

"Dicha Ley regulará las formas y procedimientos, -- conforme a las cuales los trabajadores podrán adquirir en -- propiedad las habitaciones antes mencionadas".

El citado precepto Constitucional, en su apartado - "B", fracción XI, inciso f), establece en beneficio de los - trabajadores al servicio de los Poderes de la Unión y del Go bierno del Distrito Federal, que "La seguridad social se o rganizará conforme a las siguientes bases mínimas:.... f) Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en - arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que - haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y esta - blecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a és tos crédito barato y suficiente para que adquieran en propie - dad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construi r las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por - estos conceptos".

"Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social, re gulándose en su Ley, y en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a las cuales se administrará el cita-

do fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos".

Partiendo del principio de que las garantías contenidas en el artículo 123 son de carácter social, podemos concluir que la habitación a que hace referencia en sus dos --- apartados es la conocida como de interés social, a la que podemos definir como aquella que, reuniendo los requisitos de seguridad, comodidad e higiene, se vende o se renta en beneficio de personas de escasos recursos económicos, a un precio menor del existente en el mercado de bienes y servicios y que tratándose de enajenaciones en abonos, se otorgan al --- adquirente plazos mayores y con menor cobro de intereses.

Ahora bien, para lograr este fin debe tenerse presente que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es --- el órgano del Estado encargado de regular y conducir, en términos generales, la política de asentamientos humanos, urbanismo, vivienda y ecología, así como determinar los bienes --- que van a ser afectados a la creación de la vivienda de interés social, que por regla son bienes que pertenecen al dominio privado de la Federación o al dominio público, previa --- desafectación, para ser puestos en aptitud jurídica de apropiación particular, como lo establecen la Ley Federal de Vivienda, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley del Ins-

tituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores y otros ordenamientos jurídicos vigentes.

Por todo lo anterior "Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales", según lo previsto textualmente en el artículo 19 de la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro.

No obstante todas las consideraciones jurídicas que han quedado anotadas y de que es verdad que la pretensión del Estado es dotar de vivienda a precio bajo a la clase trabajadora, proporcionándole los medios necesarios, tales como la adquisición de terrenos para la construcción de habitaciones o para reservas en la edificación de éstas, previendo precisamente el bajo costo para su adquisición por parte de los trabajadores, eliminando el pago de impuestos federales, así como el pago de los honorarios a los Notarios que participan en la escrituración de la adquisición de estos bienes, de que, en suma, existe la buena intención por parte de la Federación, el objetivo aún no se logra totalmente, porque en la vida diaria no dejan de surgir problemas de carácter legal y práctico que impiden la consecución de esta finali-

dad.

Otro ordenamiento jurídico muy importante en la materia es la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado Reglamentaria del Apartado "B" del artículo 123 Constitucional, cuyo numeral 43, fracción VI, incisos g) y h) establece que "Son obligaciones de los titulares a que se refiere el artículo 1º de esta Ley:.... VI.- Cubrir las aportaciones que fijen las leyes especiales, para que los trabajadores reciban los beneficios de la seguridad y servicios sociales comprendidos en los conceptos siguientes:... g) propiciar cualquier medio que permita a los trabajadores de su Dependencia, el arrendamiento o la compra de habitaciones -- baratas; h) Constitución de depósitos en favor de los trabajadores con aportaciones sobre sus sueldos básicos o salarios, para integrar un fondo de la vivienda a fin de establecer sistemas de financiamiento que permitan otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad o condominio habitaciones cómodas e higiénicas; para construir las, repararlas o mejorarlas o para el pago de pasivos adquiridos por dichos conceptos, Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, cuya Ley regulará los procedimientos y formas conforme

a los cuales se otorgarán y adjudicarán los créditos correspondientes".

En relación a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, podemos decir que, perteneciendo al Derecho Social, tiene un espíritu protector hacia todos los derechohabientes del ISSSTE, pues no solamente les concede facilidades para cubrir los adeudos que tengan con el Instituto, sino que los ampara incluso con la exigencia de un contrato de seguro, el cual es exigible para el caso de que el asegurado deudor fallezca, a fin de que con el monto de la suma asegurada se cubra el adeudo y, en consecuencia, los herederos reciban el bien adquirido libre de todo gravamen, es decir, totalmente pagado el crédito, aunque el de cujus no lo hubiera terminado de pagar. Además de los beneficios establecidos en la Ley del ISSSTE no concluyen aquí, sino que la Ley extiende su protección al asegurado deudor, estableciendo una exención en el pago de impuestos durante todo el tiempo que abarque el plazo concedido para redimir el crédito, es decir, por quince años como máximo, este beneficio está contenido en el artículo 118 que prevee:

"Artículo 118.- Todos los inmuebles adquiridos o construidos por los trabajadores para su propia habitación -

con los recursos del Fondo para la Vivienda administrados -- por el Instituto, quedarán exentos a partir de la fecha de su adquisición o construcción de todos los impuestos federales y del Departamento del Distrito Federal por el doble del crédito y hasta por la suma de diez veces el salario mínimo del Distrito Federal elevado al año durante el término que el crédito permanezca insoluto.

Gozará también de exención los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones, los cuales tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo la -- constitución del régimen de propiedad en condominio que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte. Los gastos que se causen por los referidos conceptos serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los trabajadores; para tal efecto la Junta Directiva tomando como base el arancel que establece los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción en los mismos, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50%. Las exenciones quedaran insubsistentes si los inmuebles fueran enaer

jenados por los trabajadores o destinados a otros fines.

El Instituto gestionará los convenios correspondientes con los gobiernos de los Estados y Municipios para que los trabajadores protegidos por esta Ley gocen de las exenciones de impuestos que corresponden a la propia raza, en los términos de este artículo".

Respecto de la adquisición de casas habitación para los trabajadores al servicio del Estado cabe destacar la importancia fundamental de los artículos de la Ley del ISSSTE que se copia a continuación:

"Artículo 100.- Para los fines a que se refieren -- las fracciones XI, inciso f) del Apartado B del artículo 123 Constitucional; el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado; y las fracciones XIII y XIV del artículo 3 de esta Ley, se constituirá el Fondo de la Vivienda que tiene por objeto:

I.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria. Estos préstamos se harán por una sola vez;

II.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad para los trabajadores que carezcan de ellas; y

III.- Los demás que esta Ley establece."

"Artículo 102.- La Junta Directiva determinará el porcentaje que de los recursos del Fondo se destinara anualmente al financiamiento de adquisición de terrenos; de programas de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; a préstamos hipotecarios y a la construcción, reparación, ampliaciones o mejoras de dichas casas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos".

"Artículo 103.- Los recursos del Fondo se destinarán:

I.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósito constituidos a su favor por más de 18 meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:

A) A la adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a la habitación de los trabajadores;

B) A la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo aquellas sujetas al régimen de condominio cuando carezca el trabajador de ellas;

C) A la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones;

D) Al pago del enganche, en el porcentaje que acuerde la Junta Directiva a propuesta de la Comisión Ejecutiva y de los gastos de escrituración cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social; y

C) Al pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

II.- Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que otorgue el Instituto, directamente o con la participación de entidades públicas y/o privadas;

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

En todos los financiamientos que el Instituto otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas -- ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores,

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen.

III.- Al pago de los depósitos que les corresponden

a los trabajadores en los términos de Ley;

IV.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del fondo conforme a esta Ley;

V.- A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines;

VI.- El precio de venta fijado por el Instituto, se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones para efectos fiscales. Las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables; y

VII.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto".

"Artículo 104. Para los efectos de lo previsto en el artículo 102 la asignación de los créditos y financiamientos con cargo al fondo, se hará conforme a lo dispuesto por la -- Junta Directiva buscando su adecuada distribución entre los -- diversos grupos de trabajadores, así como entre las distintas regiones y localidades del país.

Con sujeción a dichos criterios y, en su caso, a las normas generales que establezca la Junta Directiva del Instituto, se determinarán las cantidades globales que se asignen a las distintas regiones y localidades del país y dentro de -- esta asignación, al financiamiento de los objetivos señalados

en el artículo 100 de esta Ley".

"Artículo 105. Los trabajadores que disfrutarán del beneficio que consagra el artículo anterior, serán los que es ten al servicio de los Poderes de la Unión, del Gobierno del Distrito Federal, de las entidades públicas que estén sujetas al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de esta Ley, así como los trabajadores de confianza y eventuales de los mismos poderes y entidades públicas.

Los gobiernos de las Entidades Federativas y Municipios podrán celebrar convenios con el Instituto para incorporar a sus trabajadores a los beneficios del Fondo.

Los pensionistas gozarán de los beneficios que esta blece este artículo, con sujeción a los acuerdos generales que en los términos y dentro de los lineamientos de esta Ley dicte la Junta Directiva".

"Artículo 108. Para otorgar y fijar créditos a los trabajadores en cada región o localidad, se tomarán en cuenta el número de miembros de la familia de los trabajadores - la antigüedad, el sueldo o el salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo entre los interesados y las características - y precios de venta de las habitaciones disponibles. Para tal efecto, se establecerá por el Instituto un régimen para relata

cionar los créditos.

Dentro de cada grupo de trabajadores en una clasificación semejante, si hay varios con el mismo derecho, se -- asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un sistema de sorteos ante Notario Público".

"Artículo 110.- Los créditos que se otorguen con -- cargo al fondo deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garanticen el pago -- de los créditos concedidos o incurran en las causas de res-- cisión consignadas en los contratos respectivos".

"Artículo 111.- Los créditos que se otorguen esta-- rán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad to-- tal, permanente o de muerte, que libere al trabajador, jubila-- do o pensionista o a sus respectivos beneficiarios, de las obligaciones derivadas de los mismos. El costo de este segu-- ro quedará a cargo del Instituto.

Los trabajadores, jubilados o pensionistas podrán -- manifestar expresamente y por escrito su voluntad ante el -- Instituto a través del Fondo de la Vivienda en el acto del -- otorgamiento del crédito o posteriormente, para que en caso de muerte, la adjudicación del inmueble se haga a quien haya designado como beneficiario. Para que proceda el cambio de --

beneficiario, el trabajador, jubilado o pensionista deberá - solicitarlo igualmente por escrito acompañado de dos testi-- gos ante el Fondo; una vez presentada dicha solicitud éste - deberá comunicar al trabajador, jubilado o pensionista su -- consentimiento y el registro de los nuevos beneficiarios en un plazo no mayor de 45 días calendario. En caso de contro-- versia el Instituto procederá exclusivamente a la liberación referida y se abstendrá de adjudicar el inmueble.

A falta de beneficiario designado la adjudicación - del inmueble deberá hacerse conforme al orden de prelación - que establece el artículo 112.

El Fondo solicitará al Registro Público de la Pro-- piedad correspondiente, efectuar la inscripción de los inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando en consecuencia la que existiere a nombre del trabajador jubilado o pensionista con los gravámenes o limitaciones de dominio que -- hubieren".

"Artículo 127.- El Instituto, proporcionará habitaciones en arrendamiento, con opción de venta, en relación -- con lo dispuesto por el inciso b) fracción I del artículo -- 103, conforme a los programas previamente aprobados por la - Junta Directiva".

"Artículo 132.- Si el trabajador hubiere pagado sus

con los recursos del Fondo para la Vivienda administrados -- por el Instituto, quedarán exentos a partir de la fecha de - su adquisición o construcción de todos los impuestos federales y del Departamento del Distrito Federal por el doble del crédito y hasta por la suma de diez veces el salario mínimo del Distrito Federal elevado al año durante el término que - el crédito permanezca insoluto.

Gozará también de exención los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones, los cuales tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo la - - constitución del régimen de propiedad en condominio que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones - en que sea parte. Los gastos que se causan por los referidos conceptos serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los trabajadores; para tal efecto la Junta Directiva tomando como base el arancel que establece los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción en los mismos, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50%. Las exenciones quedaran insubsistentes si los inmuebles fueran ena-

jenados por los trabajadores o destinados a otros fines.

El Instituto gestionará los convenios correspondientes con los gobiernos de los Estados y Municipios para que los trabajadores protegidos por esta Ley gocen de las exenciones de impuestos que corresponden a la propia raíz, en los términos de este artículo".

Respecto de la adquisición de casas habitación para los trabajadores al servicio del Estado cabe destacar la importancia fundamental de los artículos de la Ley del ISSSTE que se copia a continuación;

"Artículo 100.- Para los fines a que se refieren -- las fracciones XI, inciso f) del Apartado B del artículo 123 Constitucional; el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado; y las fracciones XIII y XIV del artículo 3 de esta Ley, se constituirá el Fondo de la Vivienda que tiene por objeto;

I.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria. Estos préstamos se harán por una sola vez;

II.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad para los trabajadores que carezcan de ellas; y

III.- Los demás que esta Ley establece."

"Artículo 102.- La Junta Directiva determinará el porcentaje que de los recursos del Fondo se destinara anualmente al financiamiento de adquisición de terrenos; de programas de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; a préstamos hipotecarios y a la construcción, reparación, ampliaciones o mejoras de dichas casas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos".

"Artículo 103.- Los recursos del Fondo se destinarán:

I.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósito constituidos a su favor por más de 18 meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:

A) A la adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a la habitación de los trabajadores;

B) A la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo aquellas sujetas al régimen de condominio cuando carezca el trabajador de ellas;

C) A la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones;

D) Al pago del enganche, en el porcentaje que acuerde la Junta Directiva a propuesta de la Comisión Ejecutiva y de los gastos de escrituración cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social; y

C) Al pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

II.- Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que otorgue el Instituto, directamente o con la participación de entidades públicas y/o privadas;

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

En todos los financiamientos que el Instituto otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas --ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen,

III.- Al pago de los depósitos que les corresponden

a los trabajadores en los términos de Ley;

IV.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del fondo conforme a esta Ley;

V.- A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines;

VI.- El precio de venta fijado por el Instituto, se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones para efectos fiscales. Las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables; y

VII.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto".

"Artículo 104. Para los efectos de lo previsto en el artículo 102 la asignación de los créditos y financiamientos con cargo al fondo, se hará conforme a lo dispuesto por la Junta Directiva buscando su adecuada distribución entre los diversos grupos de trabajadores, así como entre las distintas regiones y localidades del país,

Con sujeción a dichos criterios y, en su caso, a las normas generales que establezca la Junta Directiva del Instituto, se determinarán las cantidades globales que se asignen a las distintas regiones y localidades del país y dentro de esta asignación, al financiamiento de los objetivos señalados

en el artículo 100 de esta Ley".

"Artículo 105. Los trabajadores que disfrutarán del beneficio que consagra el artículo anterior, serán los que esten al servicio de los Poderes de la Unión, del Gobierno del Distrito Federal, de las entidades públicas que estén sujetas al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de esta Ley, así como los trabajadores de confianza y eventuales de los mismos poderes y entidades públicas.

Los gobiernos de las Entidades Federativas y Municipios podrán celebrar convenios con el Instituto para incorporar a sus trabajadores a los beneficios del Fondo.

Los pensionistas gozarán de los beneficios que establece este artículo, con sujeción a los acuerdos generales que en los términos y dentro de los lineamientos de esta Ley dicte la Junta Directiva".

"Artículo 108. Para otorgar y fijar créditos a los trabajadores en cada región o localidad, se tomarán en cuenta el número de miembros de la familia de los trabajadores - la antigüedad, el sueldo o el salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo entre los interesados y las características - y precios de venta de las habitaciones disponibles. Para tal efecto, se establecerá por el Instituto un régimen para rela

cionar los créditos.

Dentro de cada grupo de trabajadores en una clasificación semejante, si hay varios con el mismo derecho, se -- asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un sistema de sorteos ante Notario Público".

"Artículo 110.- Los créditos que se otorguen con -- cargo al fondo deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garanticen el pago -- de los créditos concedidos o incurran en las causas de res-- cisión consignadas en los contratos respectivos".

"Artículo 111.- Los créditos que se otorguen esta-- rán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad to-- tal, permanente o de muerte, que libere al trabajador, jubila-- do o pensionista o a sus respectivos beneficiarios, de las obligaciones derivadas de los mismos. El costo de este segu-- ro quedará a cargo del Instituto.

Los trabajadores, jubilados o pensionistas podrán -- manifestar expresamente y por escrito su voluntad ante el -- Instituto a través del Fondo de la Vivienda en el acto de -- otorgamiento del crédito o posteriormente, para que en caso de muerte, la adjudicación del inmueble se haga a quien haya designado como beneficiario. Para que proceda el cambio de --

beneficiario, el trabajador, jubilado o pensionista deberá - solicitarlo igualmente por escrito acompañado de dos testi-- gos ante el Fondo; una vez presentada dicha solicitud éste - deberá comunicar al trabajador, jubilado o pensionista su -- consentimiento y el registro de los nuevos beneficiarios en un plazo no mayor de 45 días calendario. En caso de contro-- versia el Instituto procederá exclusivamente a la liberación referida y se abstendrá de adjudicar el inmueble.

A falta de beneficiario designado la adjudicación - del inmueble deberá hacerse conforme al orden de prelación - que establece el artículo 112.

El Fondo solicitará al Registro Público de la Pro-- piedad correspondiente, efectuar la inscripción de los inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando en consecuen-- cia la que existiere a nombre del trabajador jubilado o pensionista con los gravámenes o limitaciones de dominio que -- hubieren".

"Artículo 127.- El Instituto, proporcionará habita-- ciones en arrendamiento, con opción de venta, en relación -- con lo dispuesto por el inciso b) fracción I del artículo -- 103, conforme a los programas previamente aprobados por la - Junta Directiva".

"Artículo 132.- Si el trabajador hubiere pagado sus

abonos con regularidad durante cinco años o más y se viere -
imposibilitado de continuar cubriéndolos, el Instituto rema-
tará el inmueble en pública subasta y tendrá derecho a que -
del producto, una vez pagado el crédito insoluto, se le en-
tregue el remanente.

Si la imposibilidad del pago ocurre dentro de los -
cinco primeros años, el inmueble será devuelto al Instituto,
rescindido el contrato de venta con garantía hipotecaria o -
de promesa de venta y sólo se cobrará al trabajador el impor-
te de las rentas causadas durante el período de ocupación de
la finca, devolviéndose la diferencia entre éstas y lo que -
hubiere abonado a cuenta del precio. A tal fin se fijará des-
de el otorgamiento de la escritura la renta mensual que se -
le asigne al inmueble".

"Artículo 135.- La enajenación de las habitaciones
a que se refiere esta Sección, podrá hacerse por medio de --
venta a plazos con garantía hipotecaria o con reserva de do-
minio, o por medio de promesa de venta bajo las normas si- -
guientes:

I. El trabajador entrará en posesión de la habita--
ción sin más formalidades que la firma del contrato respecti-
vo;

II. Pagados el capital, intereses y accesorios, se

otorgará el contrato, convenio o acto definitivo que proceda, o se extenderá el finiquito correspondiente en los casos en que se hubiere otorgado contrato sujeto a condición resolutoria;

III. El plazo para cubrir el precio del inmueble no excederá de quince años;

IV. La administración, operación o mantenimiento -- del conjunto habitacional, así como los gastos correspondientes a estos conceptos, se regirán por lo establecido en el artículo 120 de esta Ley; y

V. Se deroga.

VI. Los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones se sujetarán a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 118 de esta Ley.

Los pensionistas gozarán de los beneficios de este artículo en los términos que dentro de los lineamientos de esta Ley fije la Junta Directiva por medio de acuerdos generales.

Por cuanto hace a los miembros del Ejército, la armada y la fuerza aérea mexicana, la Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas establece también el beneficio de la habitación cómoda e higiénica, co

no se desprende de la lectura del artículo 2º, fracciones IV, V y VI que a la letra prevee:

"Artículo 2º. El Instituto tendrá como funciones:

I. Otorgar las prestaciones y administrar los servicios a su cargo que la presente ley le encomienda;

II. Administrar su patrimonio exclusivamente para el fin señalado en la presente ley;

III. Administrar los fondos que reciba con un destino específico, aplicándolos a los fines previstos;

IV. Administrar los recursos del Fondo de la Vivienda para los miembros del activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, a fin de establecer y operar un sistema de financiamiento que les permita obtener crédito barato y suficiente para:

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo las sujetas al régimen de con dominio;

b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y

c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

V. Coordinar y financiar con recursos del Fondo de la Vivienda, programas de construcción de habitaciones destini

nadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del -
Ejército, Fuerza Aérea y Armada;

VI. Adquirir todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de sus cometidos".

La prestación de referencia se regula de manera específica en los siguientes artículos:

"Artículo 99. A fin de atender las necesidades de habitación familiar del militar, el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas deberá:

I. Administrar el Fondo de la Vivienda para los militares en activo.

II. Establecer y operar con ese Fondo un sistema de financiamiento para permitir a los militares en activo obtener crédito barato y suficiente para:

a) Adquirir en propiedad habitaciones incluyendo las sujetas al régimen de condominio.

b) Construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones.

c) Pagar los pasivos que tengan por los conceptos anteriores.

III. Coordinar y financiar, con el propio Fondo, programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del activo del Ejército.

cito, Fuerza Aérea y Armada.

IV. Administrar, conservar, mejorar y, en su caso, ampliar con casas adicionales, las unidades habitacionales - que tenfa la Dirección de Pensiones Militares.

V. Adquirir y construir con recursos diversos al - Fondo de la Vivienda Militar, casas habitación para ser vendidas a precios módicos o militares en situación de retiro.

VI. Construir unidades habitacionales en plazas im portantes del país, para ser rentadas a Generales, Jefes y - Oficiales en situación de retiro y otras de tipo económico - para individuos de tropa en la misma situación.

VII. Construir unidades habitacionales en lugares próximos a los campos militares, bases navales o aéreas y -- cuarteles de las Fuerzas Armadas, para ser rentadas a los Ge nerales, Jefes y Oficiales en servicio activo y otras de ti po económico para individuos de tropa".

"Artículo 100. Los recursos del Fondo de la Vivien da para los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, se integrarán:

I. Con las aportaciones del cinco por ciento sobre los haberes y asignaciones de técnico, de técnico especial y de vuelo de los militares en activo que continde proporcio-- nando el Gobierno Federal.

II. Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título; y

III. Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las fracciones I y II de este artículo".

"Artículo 101. Los recursos del Fondo se destinarán:

I. Al otorgamiento de créditos a los militares en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada que estén percibiendo haberes que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse:

a) A la adquisición en propiedad de habitaciones, incluyendo las sujetas al régimen de condominio.

b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones, y

c) Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

II. Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por militares en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada que estén percibiendo haberes mediante créditos que les otorgue el Instituto con cargo al Fondo.

Estos financiamientos sólo se concederán por con-
curso tratándose de programas habitacionales aprobados por -
el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables
en materia de construcción.

El Instituto en todos los financiamientos que otorguen con cargo al Fondo, para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los - -
construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

Los miembros de las Fuerzas Armadas tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen:

III. Al pago de los depósitos que les corresponden a los militares en los términos de ley.

IV. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo, los que no excederán del uno y medio por ciento de los recursos totales que administre.

V. A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines, y

VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto".

"Artículo 104. El Instituto determinará las sumas

que se asignarán al financiamiento de programas de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los militares y las que se aplicarán para la adquisición, construcción, reparación o mejoras de dichas casas, así como para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos".

"Artículo 105. Para los efectos de lo previsto en el artículo anterior, la asignación de los créditos y financiamientos con cargo al Fondo, se hará equitativamente conforme a criterios que tomen en cuenta, en la aplicación de los mismos, la adecuada distribución entre las distintas regiones y localidades del país.

Con sujeción a dichos criterios y, en su caso, a las normas generales que establezca la Junta Directiva se determinarán las cantidades globales que se asignen a las distintas regiones y localidades del país, y dentro de esta - - asignación, al financiamiento de:

I. La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo los sujetos al régimen de condominio;

II. La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones;

III. El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores, y

IV. La adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a los militares".

"Artículo 109. Los créditos que se otorguen con -- cargo al Fondo, deberán darse por vencidos anticipadamente, si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garanticen el pago de los créditos concedidos o incurren en las causas de -- rescisión consignadas en los contratos respectivos".

"Artículo 110. Los créditos que se otorguen con -- cargo al Fondo de la Vivienda, estarán cubiertos por un seguro que libere al militar o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas del crédito para los casos de inutilización permanente y total para el servicio activo y para otras labores así como para los casos de muerte. El importe de las primas del Seguro señalado será cubierto con los intereses que devenguen los créditos otorgados".

"Artículo 112. Los créditos a los militares a que se refieren las fracciones I y II del artículo 101 de esta Ley, devengarán un interés del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos. Tratándose de créditos para la adquisición o construcción de habitaciones, su plazo no será menor de -- diez años, pudiendo otorgarse hasta un plazo máximo de vein-

te años. La Junta Directiva podrá autorizar créditos a plazo menor de diez años cuando se destinen a la reparación, ampliación o mejoramiento de las habitaciones, o al pago de pasivos en los términos del inciso c) de la fracción I del propio artículo".

"Artículo 113. Los depósitos que se hagan para constituir el Fondo de la Vivienda en favor de los militares en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada que estén percibiendo haberes, Asignaciones de Técnico, de Técnico Especial y de Vuelo, estarán exentos de toda clase de impuestos".

"Artículo 121. La venta de casas habitación construidas con patrimonio del Instituto, podrá hacerse a plazos, con garantía hipotecaria o con reserva de dominio.

Además, el Instituto podrá celebrar contratos de promesa de venta, en cuyo caso el militar entrará en posesión de la casa habitación sin más formalidad que la firma del contrato respectivo y cubrir el pago inicial que corresponda".

"Artículo 122. Las operaciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetarán a las siguientes reglas:

I. El plazo para cubrir el precio del inmueble no excederá de quince años;

II. La tasa de interés será la que fije la Junta -

Directiva, pero no excederá del 8% anual sobre saldos insolutos;

III. Si el militar hubiese pagado sus abonos con regularidad durante cinco años o más y se viere imposibilitado de continuar cubriéndolos, tendrá derecho a que el Instituto remate en pública subasta el inmueble y que el producto, una vez pagado el saldo insoluto y sus accesorios, se le entregue el remanente;

IV. Si la imposibilidad del pago ocurre dentro de los cinco primeros años, el inmueble será devuelto al Instituto, rescindiéndose el contrato y sólo se cobrará al militar el importe de las rentas causadas durante el período de ocupación del inmueble, devolviéndose la diferencia entre éstas y lo que hubiere abonado a cuenta del precio. Para los efectos de este artículo, se fijará desde la celebración del contrato la renta mensual que se le asigne al inmueble; y

V. Los honorarios notariales por el otorgamiento de las escrituras serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los militares. El pago de los impuestos y gastos serán por cuenta exclusiva del comprador.

La Ley Federal del Trabajo, reglamentaria del Apartado "A" del artículo 123 Constitucional contiene las si---guientes disposiciones:

"Artículo 136. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de Vivienda el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio".

"Artículo 137. El Fondo Nacional de la Vivienda -- tendrá por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente -- para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, para la construcción, reparación, o mejoras de sus casas habitación y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos".

"Artículo 141. Las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son gastos de previsión social de las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores que se sujetarán a las bases siguientes:

I. En caso de incapacidad total permanente, de jubilación de muerte del trabajador, se entregará el total de los depósitos constituidos a él o sus beneficiarios con una cantidad adicional igual a dichos depósitos, en los términos de la Ley, a que se refiere el artículo 139.

II. Cuando el trabajador deje de estar sujeto a -- una relación de trabajo y cuente con 50 o más años de edad, tendrá derecho a que se le haga entrega del total de los depósitos que se hubieren hecho a su favor, en los términos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores.

III. En caso de que el trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, las cantidades a que tuviera derecho en los términos de las fracciones anteriores, se aplicarán - a la amortización del crédito, salvo en los casos de incapacidad total permanente o de muerte en los términos del artículo 145 si después de hacer la aplicación de dichas cantidades a la amortización del crédito quedare saldo a favor del trabajador se le entregará a éste el monto correspondiente.

Para la devolución de los depósitos y cantidades - adicionales, bastará que la solicitud por escrito, se acompañe con las pruebas pertinentes".

"Artículo 145. Los créditos que se otorguen por el organismo que administre el Fondo Nacional de la Vivienda es tarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a - sus beneficiarios de las obligaciones derivadas del crédito".

Finalmente, la Ley del Instituto del Fondo Nacio--

nal de la Vivienda para los trabajadores prevé que:

"Artículo 2°. Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propios, que se denomina "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", con domicilio en la ciudad de México".

"Artículo 3°. El Instituto tiene por objeto:

II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y

c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores".

"Artículo 42. Los recursos del Instituto se destinarán:

I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto. El importe de estos créditos deberán aplicar--

se:

- a) A la adquisición en propiedad de habitaciones.
- b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoras, de habitaciones, y
- c) Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores;

II. Al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas --ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen:

III. Al pago de los depósitos que le corresponden a los trabajadores en los términos de Ley:

IV. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, en los términos del Artículo 10, fracción VI;

V. A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines, y

VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionadas con los inmuebles a que se refiere este Artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se lleven a cabo con financiamiento del Instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones, el impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante -

dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el presente Artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se harán extensivos a los trabajadores derechohabientes de este Instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas".

"Artículo 44. Los créditos a los trabajadores a que se refiere la fracción I del artículo 42 devengarán un interés del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos. Tratándose de créditos para la adquisición o construcción de habitaciones, su plazo no será menor de diez años, pudiendo otorgarse hasta un plazo máximo de veinte años. Para los otros créditos mencionados en la citada fracción I, la Asamblea General podrá fijar plazos menores.

Los financiamientos señalados en la fracción II -- del artículo 42 se otorgarán a la tasa de interés que fije -- la Asamblea General y a un plazo máximo de dieciocho meses".

"Artículo 49. Los créditos que otorgue el instituto se darán por vencidos anticipadamente cuando sin su consentimiento los deudores enajenan o gravan las viviendas en favor de personas que no tengan el carácter de derechahabientes y sin que haya mediado autorización previa de aquél, para garantizar el pago de los créditos concedidos. En caso de que arrienden las viviendas o transmitan su uso por cualquier título o incurran en violación de cualesquiera de las causas consignadas en los contratos respectivos, será motivo de rescisión.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si -- los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la -- vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades -- que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se

desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda".

"Artículo 51. Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores, estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas de los mismos. El costo de este seguro, quedará a cargo del Instituto".

D. ANALISIS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS ELABORADOS POR EL ORGANISMO DESCENTRALIZADO INFONAVIT.

Al estudiar los contratos privados entre INFONAVIT y los trabajadores en el caso particular para la adquisición de bienes inmuebles de interés social, encontramos como elementos: 1) La transmisión de propiedad en cualquiera de sus modalidades onerosas, de las construcciones y de las partes alícuotas del terreno y bienes de usos común cuando están -- constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio. 2) La Constitución de garantía hipotecaria. 3) Las estipulaciones del contrato del INFONAVIT que son elaboradas por personal de esta Institución en forma unilateral, pudiendo surgir

malas interpretaciones de la Ley o deficiencias que con posterioridad al trabajador adquirente le puedan crear problemas en materia familiar, patrimonial o de sucesión, lo que es en otras palabras una inseguridad jurídica sobre sus derechos.

En la práctica sabemos de antemano que dichos instrumentos son formulados a base de formatos preimpresos vulgarmente conocidos como "machotes", proporcionados a los empleados en condiciones generales, los cuales no son revisados debido al volumen de documentación que se maneja en este organismo.

Encontramos también que en los contratos privados a que hemos hecho referencia, las enajenaciones se realizan muchas veces mediante la figura jurídica denominada fideicomiso, cuya complejidad legal impide que tanto los empleados del organismo como los adquirentes la conozcan en su totalidad.

Para dar un elemento más de porqué debe intervenir el Notario Público, cabe destacar también que el instrumento contractual objeto de este estudio debe quedar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuya práctica es materia conocida y dominada por los federatarios públicos.

Cabe señalar que al momento de inscribir los con-

tratos celebrados con el INFONAVIT en el Registro Público de la Propiedad, con frecuencia son rechazados porque contienen errores o defectos que sólo son detectados a la hora de ser revisados por el Registrador, quien niega la inscripción, -- acordando simultáneamente que se hagan las correcciones necesarias, las que únicamente podrán hacerse por la vía judicial o con la comparecencia y posterior acuerdo de las partes que intervinieron en el acto, lo que representa serios inconvenientes, contrariamente a lo que sucede cuando un Notario Público, inscribe las escrituras en el Registro Público de la Propiedad, ya que si dicho documento presenta fallas, será el mismo fedatario público quien realice las correcciones necesarias.

Atendiendo a las disposiciones del Código Civil, - los actos jurídicos cuyo precio sea superior a \$ 500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), deberán constar en escritura pública, instrumento que es encomendado para su formación y -- perfeccionamiento a un notario público, que en última instancia es el encargado de dar forma y legitimidad respecto del acto que se celebra, para seguridad de los contratantes.

Tomando en cuenta las funciones notariales, se puede aseverar en forma categórica que la intervención del notario da tranquilidad legal a los interesados que solicitan su

fé pública.

En el caso específico y conforme a las reglas del Derecho Privado, el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial sino cuando recae sobre un inmueble (artículo 2316 del Código Civil), por lo tanto la adquisición de vivienda al INFONAVIT queda comprendida en este supuesto jurídico.

La Ley Federal de la Vivienda en concordancia con la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda, permite que los contratantes adquieran bienes inmuebles sin la formalidad de una escritura Pública en estricto sentido, por lo que es conveniente para seguridad y confianza de las partes interesadas, sobre todo del adquirente, que dichos instrumentos sean elaborados por los notarios, previas instrucciones de los que intervienen en dicho contrato, a fin de que en su calidad de fedatario público y como profesional del Derecho, pueda colocar contractualmente a las partes, en igualdad de condiciones, a fin de contar con los mismos derechos y deberes de cualquier persona, ya sea física o jurídica, así como para evitar que los contratos sean elaborados en forma unilateral por el propio Instituto, el cual solamente establece causas de rescisión a cargo del adquirente trabajador, sin con-

tar el propio comprador con una garantía suficiente para exigir el cumplimiento del contrato que en el último de los casos es de adhesión.

Si bien es cierto que los preceptos legales citados anteriormente, establecen la finalidad de evitar gastos que muchas veces los compradores no pueden realizar, como son los honorarios del notario, cabe formular el razonamiento de si es suficiente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para considerar que esos actos jurídicos que sanciona, cubren todos los requisitos, que en un momento cierto y determinado puedan permitir el cumplimiento del contrato, así como evitar nulidades que pudieran reclamarse por parte de alguno de los contratantes y que la autorización de referencia sea otorgada por el funcionario correcto, tomando en cuenta que los propios contratantes por lo general no tienen trato directo y personal con dicho funcionario.

Otro aspecto relevante es que en ciertos casos para que esos contratos, que realiza el INFONAVIT con los trabajadores para la adquisición de viviendas de interés social, surtan efectos y tengan el carácter de escrituras públicas, se requieren trámites burocráticos para su aprobación por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, situación que no

se presenta con los notarios por que son profesionistas investidos de fé pública y, por ende, efectúan su labor con la mayor brevedad.

E. SITUACION DEL NOTARIO.

En relación a esto el Código Civil en su artículo - 2316 establece que:

El contrato de compra venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble, por ende se entiende que en este tipo de operaciones es importante la intervención del notario.

La Ley del Instituto de Servicio y Seguridad Social de los Trabajadores del Estado en su artículo 118, que a la letra dice:

"El Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte..."

Es por esto que toda operación de compraventa de un bien inmueble en la que intervenga el Instituto de Servicio y Seguridad Social de los Trabajadores del Estado se hará an

te Notario Público.

Ley del ISSFAM..

El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas en todos los financiamientos que otorga destinados a la adquisición en propiedad de habitaciones, construcción, reparación, ampliación, mejoramiento de las habitaciones y al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores, deberán hacerlo ante Notario Público.

La Ley Federal de la Vivienda en su artículo 28 establece:

"Artículo 28.- Las enajenaciones de vivienda y lotes de interés social, que realicen las entidades de la Administración Pública Federal, provenientes de bienes del dominio privado de la Federación, no requerirán de intervención notarial..."

Asimismo el INFONAVIT por se una entidad de la Administración Pública Federal, en todos sus financiamientos que otorga no requiere de la intervención del Notario; ya que los contratos que celebra son instrumentos que acreditan la Titularidad de los derechos de Propiedad.

Ley General de Bienes Nacionales:

En los protocolos para operaciones en que intervie-

ne el Departamento del Distrito Federal. La Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal establece en los artículos 39 y 40, que en las operaciones en las que intervenga esa dependencia, sea en su carácter de adquirente o enajenante, -- tendrá que ser asentada en un protocolo especial para actos del Departamento del Distrito Federal.

Art. 39. "Los notarios llevarán un protocolo especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos o con los demás requisitos que la Ley exija para la validez de los actos notariales.

Los libros de este protocolo llevarán la anotación de su uso especial y serán autorizados en la misma forma que los demás libros de los protocolos de los notarios, conforme a la Ley del Notariado del Distrito Federal",

Art. 40. "Los honorarios de estos notarios se regularán de acuerdo con el arancel, cuando deban ser cubiertos por particulares, pero los que sean a cargo del Departamento del Distrito Federal se reducirán a las dos terceras partes".

La Ley General de Bienes Nacionales establece el -- uso de un protocolo especial que deben llevar los notarios del Patrimonio Inmueble Federal, los cuales están regulados en los artículos 72 y 73 de ese ordenamiento.

Art. 72. "Los actos jurídicos relacionados con inmuebles que en los términos de esta Ley requieran la intervención de Notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal que nombrará la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado. El nombramiento se sujetará a las condiciones y trámites que se establezcan en los términos de esta Ley y sus reglamentos.

Los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos y -- con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades locales competentes y por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, quien -- realizará una revisión periódica de los mismos".

Art. 73. "En los actos jurídicos sobre bienes inmuebles que realicen el Gobierno Federal y las entidades paraestatales en que de conformidad con esta ley, deban intervenir Notarios del Patrimonio Inmueble Federal, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas determinará libremente quiénes deban hacerlo.

Ningún Notario del Patrimonio Inmueble Federal po--

drá autorizar una escritura de adquisición o enajenación de bienes inmuebles en que sean parte el Gobierno Federal o las entidades paraestatales, sin la intervención o aprobación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Los actos que autoricen o realicen en contravención de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, serán nulos de pleno derecho".

Los testimonios de las operaciones, además de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, lo deben ser en el Registro de la Propiedad Federal.

Es conveniente que la actividad notarial, en tratándose de viviendas de interés social, para beneficio del núcleo de familias de escasos recursos, deba registrarse estrictamente por un arancel que, contando previamente con la opinión del Consejo del Colegio de Notarios y del Departamento del Distrito Federal, sea aprobado por el Congreso de la Unión, beneficiando con ello económicamente y otorgando seguridad jurídica a quienes adquieren una vivienda de interés social. Por otra parte, serviría este arancel para regular y mantener uniformes los honorarios de los notarios.

Del estudio que sobre el notario en particular y la actividad notarial en lo general se ha vertido en el presente trabajo concluimos que la función del notario no debe omi

tirse en ninguno de los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles que realizan los particulares, y mucho menos los celebrados entre particulares y organismos encargados de otorgar y garantizar la vivienda de interés social a los beneficiarios de esta prestación. Sostenemos la intervención necesaria del notario y específicamente en el último renglón, toda vez que el Estado, con su potestad, está emitiendo a favor de los particulares que adquieren una vivienda de interés social, un documento con características de privado, que no requiere protocolización notarial, surtiendo efectos plenos de validez; esto obedece a que el artículo 28 de la Ley Federal de Vivienda nos señala que todas las enajenaciones de vivienda y lotes de interés social realizados por la Administración Pública Federal y que son considerados bienes del dominio privado de la Federación, no requerirán de la intervención notarial, dándole legitimidad a los simples contratos privados, lo que en nuestro concepto es erróneo, pues no es posible dejar de observar las formalidades que a través de la historia se han exigido para dar seguridad a quien adquiere un bien inmueble, particularmente una vivienda.

Si bien es cierto que se trata de satisfacer un interés social, también lo es que al no pedir la intervención

del notario se está descuidando el propio interés social, ya que éste debe comprender la garantía de que quien adquiere - lo hace con la certeza de que su propiedad va a ser respetada, que el bien adquirido no presenta vicios en cuanto al antecedente de la propiedad, etc., luego entonces ¿Cómo hablar de interés social descuidando la seguridad pública que debe prevalecer en las relaciones jurídicas que genere la vida en sociedad?.

A lo anterior cabe agregar que, dado nuestro sistema jurídico en cuenta a la forma que deben revestir los actos jurídicos, al considerar como título de propiedad un simple instrumento privado rompemos con los principios básicos de la acción notarial y con la práctica jurídica de que toda adquisición de bienes inmuebles de determinado valor debe -- constar en escritura pública, más aún, en concepto nuestro, cuando se adquiere una vivienda de interés social.

Consideramos que los principios rectores de la actividad notarial no pueden sustituirse, aunque se quiera, porque esa es la práctica de la vida jurídica mexicana, que en opinión nuestra es generadora de múltiples problemas, por -- ejemplo ¿Cómo transmitir la propiedad?, ¿cómo frenar las invasiones u ocupaciones del terreno o vivienda adquirida?, -- ¿Cómo exigir el respeto a la posesión?, etc., problemática -

que puede generar anarquía social, no obstante que la intención es satisfacer un interés social, como la constitución del patrimonio de familia, ya que éste constituye la garantía del bienestar y seguridad social de la familia.

Aún más, debe tomarse en consideración el espíritu de lo preceptuado en la Ley Federal de Vivienda, en su artículo 47 a la letra dice: "En todo caso, los notarios y demás fedatarios públicos deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, que se cumplan las disposiciones contenidas en este artículo."

En los contratos de otorgamiento de créditos, se podrá pactar la afectación de derechos de los acreditados para el efecto de que, una vez liberado el crédito, la vivienda se constituya en patrimonio de familia, en los términos del Código Civil respectivo".

Lo que significa que a pesar de todo el legislador no pudo pasar por alto la intervención del notario en la adquisición de vivienda de interés social.

CONCLUSIONES

1. El origen de la función notarial se remonta al surgimiento de las primeras ciudades, sosteniéndose inclusive que Moisés desempeñó esta actividad al dar forma y autenticidad a las leyes dictadas por Dios.

2. Al igual que el origen del notario, el documento inicia su evolución muchos siglos antes de la Era Cristiana, tal es el caso de los que plasman, la Historia Jurídica de Mesopotamia, Babilonia, Egipto, Grecia y, más reciente, Roma.

A guisa de ejemplo cabe citar los testimonios de contratación escrita atribuidos al Derecho Asirio y el monumental Código de Hammorabi.

3. Los principales sistemas notariales son el Anglo sajón, el Latino y el Germano. En el primero el notario público no es investido de fé pública por el Estado, no requiere ser perito en materia jurídica, no revisa la legalidad del acto celebrado, únicamente da fé de conocimiento y del otorgamiento de las firmas.

En el sistema Latino es el Estado el que enviste de fé pública al notario, quien es perito en materia jurídica, revisa la legalidad del acto celebrado y da autenticidad al documento que lo contiene,

Conforme al sistema Germano, el notario tiene también funciones judiciales, está supeditado a los Tribunales de Segunda Instancia, da fé de la legalidad de los actos celebrados y del conocimiento de las partes interesadas.

4. En México el notario encuentra su antecedente primario en la época Precortesiana con la figura del "Tlacuilo", sin embargo, la historia de la función notarial se inicia, - en estricto sentido, con la conquista española.

5. Actualmente, en México, se puede definir al notario como el profesional del Derecho que, al cumplir los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley, es investido de fé pública por el Estado para que, a petición de parte interesada y a cambio de una remuneración, cumpla la función pública de constatar la legalidad del acto jurídico realizado y dar autenticidad al documento que lo contiene.

6. La fé pública es el principio de veracidad, de autenticidad que se otorga a un acto jurídico y al documento que lo contiene, por haber sido realizado conforme a derecho, bajo la responsabilidad de una persona digna de confianza --

que ha recibido del Estado la atribución de cumplir con esta función de carácter público.

7. La fé pública se divide en administrativa, judicial y notarial, destacando en la primera la fé pública registral.

8. Los principios notariales, que varían a juicio de los tratadistas, son reglas fundamentales que rigen la función notarial.

9. Para cumplir la función notarial, además del notario se requieren determinados elementos integradores, como son: el sello de autorizar, la guía, el índice, el protocolo, la oficina y el archivo.

10. La intervención del notario público en la enajenación de viviendas de interés social es sumamente importante, pues además de dar autenticidad a los actos y seguridad jurídica a los adquirentes, orienta y asesora a éstos en cuanto a los procedimientos administrativos para lograr el registro y empadronamiento del inmueble adquirido y sobre las consecuencias jurídicas que trae consigo su adquisición, que por regla desconocen al ser personal de bajo nivel cultural.

11. La adquisición de viviendas de interés social está regulada por la Constitución, la Ley Federal de Vivien-

da, Ley General de Bienes Nacionales, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Ley Federal del Trabajo, Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas y el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

12. Vivienda de interés social es aquella que, reuniendo los requisitos de seguridad, comodidad e higiene, se vende o se renta a favor de personas de escasos recursos económicos, a un precio inferior al existente en el mercado y, en su caso, en plazos mayores y menor cobro de intereses.

13. Conforme a las Leyes que regulan la materia, en la adquisición de viviendas de interés social no siempre se recurre a los servicio del notario público, por los que en muchos casos existen operaciones no ajustadas a derecho que crean inseguridad jurídica y múltiples problemas que concluyen en ocasiones con la intervención de las autoridades judiciales.

14. En la celebración de enajenaciones de viviendas de interés social, los notarios del Distrito Federal aplican un arancel especial que permite a los adquirentes recurrir a

sus servicios.

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

1. APUNTES para la Historia del Notariado en México, Publicación de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 1979.
2. BAUTISTA Pondé, Eduardo, Tripico Notarial, Edición, De -- Palma, Buenos Aires, 1977, pág. 28.
3. BRAVO González, Agustín; Bialostosky Sara, Compendio de - Derecho Romano, Edit. Pax México, Librería Carlos Cersarmán, S.A.
4. CARRAL y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Registral, - Editorial Porrúa, 7a. ed. 1983.
5. COULANGES, Fustel de, La Ciudad Antigua, Colección Sepan Cuantos, Edición Porrúa 1979.
6. COUTURE, Eduardo J., Estudios de Derecho Procesal Civil, - Tomo II, 2a. Edición de Palma Buenos Aires, 1978.
7. JIMENEZ Arnau, Enrique, Derecho Notarial, Pamplona 1976.
8. GONZALEZ, María del Refugio, Historia del Derecho Mexica-

cano, U.N.A.M. 1983.

9. MUSTAPICH, José María, Tratado Teórico y Práctico del Derecho Notarial, Tomo II, el Oficial Público, Ediar -- Soc. Anón. Ed. Cía. Argentina de Editores, S.R.L. Buenos Aires.
10. OTERO y Valentín, Julio, Sistema de la Función Notarial, Barcelona, España, 1933.
11. PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, Editorial Porrúa.
12. ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo II (Bienes, Derechos Reales y Posesión) Edición, Porrúa, México 1976.
13. SANAHUJA y Soler, José Ma., Tratado de Derecho Notarial, Obra premiada por el ilustre Colegio Notarial de Barcelona, Tomo I, Bosh, casa Ed., apartado 928-Barcelona 1945.
14. TRUEBA Urbina, Alberto, El Derecho Social Mexicano, Edición Porrúa, 1980.

- LEGISLACION CONSULTADA

1o. CODIGO Civil.

2o. CONSTITUCION Política de los Estados Unidos Mexicanos,

3o. LEY del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el "Diario Oficial" del 8 de enero de 1980.

4o. LEY Federal del Trabajo.

5o. LEY Orgánica de la Administración Pública Federal.

6o. NUEVA Ley del ISSSTE.

7o. LEGISLACION de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas,

8o. LEY Federal de la Vivienda,

9o. LEY General de Bienes Nacionales,

- DICCIONARIOS - ,

1. DE PINA, Rafael, "Diccionario de Derecho", México 1980.

2. GARCIA-PELAYO y Gross, Ramón, "Diccionario Enciclopédico Pequeño Larousse", Ediciones Larousse,