

Nº 187
251



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

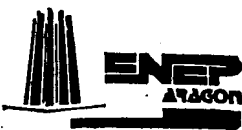
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

ARAGON

**IMPORTANCIA DE LA FORMA
NOTARIAL EN LA TRANSMISION DE
BIENES INMUEBLES.**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE MANUEL HERNANDEZ VERDEJO

Asesor: Lic. Pilar Nava Reyes



SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1992

**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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

I N D I C E

IMPORTANCIA DE LA FORMA NOTARIAL EN LA TRANSMISION DE BIENES INMUEBLES.

PAG.

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL NOTARIO

1.1. CULTURA HEBREA	1
1.2. CULTURA EGIPCIA	2
1.3. CULTURA HELENICA	4
1.4. CULTURA ROMANA	5
1.5. ESPAÑA VISIGOTICA	8
1.6. ESPAÑA ARABE	10
1.7. EPOCA DE LA CONQUISTA	29
1.8. MEXICO DESDE LA INDEPENDENCIA HASTA EL AÑO DE 1945 . . .	41

CAPITULO SEGUNDO

EL NOTARIO

2.1. DEFINICION	51
2.2. REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE	54
2.3. FORMA DE OBTENER LA PATENTE	61
2.4. NATURALEZA JURIDICA DE LA FUNCION NOTARIAL	73
2.5. ACTIVIDAD, FUNCION Y ACTUACION	78

CAPITULO TERCERO

	PAG.
LA FORMA NOTARIAL	
3.1. DEFINICION	93
3.2. LA FORMA EN LOS ACTOS JURIDICOS	103
3.3. DIFERENCIA ENTRE FORMA Y PUBLICIDAD	111
3.4. DOCUMENTOS POR LOS CUALES SE FORMALIZA NOTARIALMENTE UN ACTO JURIDICO	113
3.5. SANCION POR FALTA DE FORMA	122

CAPITULO CUARTO

ACCION DEL DOCUMENTO PUBLICO NOTARIAL

4.1. LA FE PUBLICA COMO ELEMENTO DE FORMA	129
4.2. LA FORMA COMO CONDICION DE VALIDEZ DEL DOCUMENTO PUBLICO	134
4.3. LA PUBLICIDAD DEL DOCUMENTO	144
4.4. VIDA DEL DOCUMENTO DESPUES DE PUBLICADO	152
4.5. SITUACION JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE TRANSMITIDO . . .	159

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

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

La elaboración de un trabajo de tesis, constituye una responsabilidad para con la sociedad donde hemos de desarrollarnos profesionalmente, con nuestra Universidad y con nosotros mismos; y como egresado en la licenciatura en Derecho, tengo la particular inquietud en abordar el tema de la "Importancia de la Forma Notarial en la Transmisión de la Propiedad Inmueble", problema que aqueja a nuestra sociedad actual, en todo el orbe nacional, surgiendo de la falta de información o recursos de tipo económico o bien de carácter técnico-jurídico que dan como resultado - que la tenencia de la tierra sea para muchos, casi un sueño que muy difícilmente cristalizará.

Ante esta panorámica socio-jurídica, enmarcada principalmente por la inobservancia de las disposiciones legales en materia de formalización del acto jurídico por virtud del cual se transmite la propiedad de un inmueble; y ante la inmejorable posibilidad que se me brindó para laborar en Registros Públicos - de la Propiedad y del Comercio de el Estado de México, así como en Notarías Públicas donde convivimos con sujetos en problemas para acreditar su propiedad, es que surge nuestra inquietud, -- que a fuerza de ser francos, conforme se avanzaba en la elaboración e investigación en torno al presente trabajo; esta inquietud se convirtió en un real compromiso, para que de una u otra forma, los sujetos que pretendan adquirir un bien inmueble, lo

hagan asesorándose por un perito en la materia o bien, los sujetos que se encuentran en el supuesto de error, lo subsanen, formalizando el acto jurídico por el cual detentan el bien pseudo-adquirido.

No violemos la Ley, existen disposiciones que nos "obligan" legalmente a cumplir con el requisito de la Forma Notarial, tal y como se alude en este trabajo.

Para su mejor comprensión, el presente se divide en cuatro partes, la primera que contempla aspectos históricos tendientes a mostrar cronológicamente, la evolución de la figura del Notario, por ser este el núcleo de la actividad Notarial, que tiene como fin la creación del documento público. Continuando, en la segunda parte, analizamos todo lo concerniente a la figura del Notario actualmente, tal y como lo contempla nuestra legislación vigente; de tal suerte que el lector, tome conciencia de que la intervención del Notario es indispensable, por su pericia en el ramo y su facultad de fedatario. El tercer punto a tratar es el relativo a la Forma Notarial, y su importancia en la autenticación del acto jurídico tendiente a transmitir la propiedad inmueble, y por último el capítulo cuatro, nos habla de la acción del documento, de la vida misma, de la Forma Notarial, cuando ésta ha sido publicada, recalcando que el sujeto que adquirió el título de propiedad, no sólo está siendo autor del acto formado, sino que se opondrá a cualquier tercero por la seguridad jurídica

que en su favor se otorgó.

Estamos concientes de que el problema existe, motivo por el cual, someto a la consideración del lector el presente trabajo, con el cual espero obtener el título a nivel licenciatura, no sin antes externar, que esta investigación no es obra de la casualidad, sino que es el fruto de años de arduo trabajo y de muchas noches sin dormir.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL NOTARIO

1.1. CULTURA HEBREA

Los hebreos conocieron la figura del escriba; éste tenfa funciones propias ya que era un autenticador de las decisiones y hechos del Rey, denominado escriba del Rey. Existfa también el escriba del pueblo y su actividad consistfa en redactar pactos, convenios, compraventas, así como convenciones matrimoniales y toda clase de contratos y, en ocasiones, se concretaba a ser intérprete con una gran fuerza moral y una gran jerarquía - suficiente como para que su dicho fuera tomado en cuenta.

En el nuevo testamento se habla con frecuencia de los escribas, de los fariseos y de los sacerdotes, con una jerarquía superior a la de la plebe y características especiales, ya que podfan interpretar el antiguo testamento y, como los sacerdotes, podfan anatemizar, lo podemos considerar como el escriba - de la ley.

Los escribas del Estado tenían una función comparable -- con la de los cancilleres del Estado moderno y colaboradores de

los tribunales de justicia. (1)

Los escribas del pueblo son los que más se acercan a la figura del notario ya que eran redactores de diversos documentos, convenios o contratos, aunque se les usaba más que nada - por sus conocimientos caligráficos.

En relación con el tema, se considera que tenían fé pública, aunque no por sí o por sus personas, sino porque ésta - dimanaba de la persona de quien el escriba dependía.

La contratación en la Biblia se llevaba a cabo siempre - delante de testigos, para darle publicidad, tratando siempre de realizar los actos jurídicos ante la población, tal es el caso que nos relata el Génesis en su capítulo 23. (2)

1.2. CULTURA EGIPCIA

Existió en Egipto el escriba equiparado al sacerdote - - egipcio, al que por su valoración fonética, se le tiene como posible antepasado del escribano.

(1).- Pondé Eduardo Bautista. Origen e Historia del Notariado. - Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina 1967. Pág. 22.

(2).- Pondé Eduardo Bautista. Pág. 23 Obra citada.

Comenta Eduardo Bautista Pondé a Miguel Fernández Casao, en su tratado del Notario y en su comentario relacionado con el escriba, de como lo une con la deidad Thot que era el escriba - divina y su reino era el del intelecto, tratando de que compagnaran éstos con el escriba, erudito en jeroglíficos, geograffa, cosmograffa y el ritual de las ceremonias y dar fé de lo que -- ocurría.

Fue el escriba un funcionario burocrático de una organización estatal en la que la administración se apoyaba en los -- textos escritos.

Todo magistrado o funcionario de categoría tenía la colauboración de escribas. El escriba era quien notificaba el pago del Impuesto.

Era el redactor de documentos, pero estos documentos no tenían ninguna calidad fedante, ya que, para que tuviera valor probatorio era necesario asentar el sello del sacerdote o magistrado, pues este sello era el que le daba al documento el carácter de público. No puede considerársele como antecedente del - notario, ya que era simple redactor de documentos. puesto que - no tenía la potestad fedante que hubiera debido delegarle el Estado.

1.3. CULTURA HELENICA

En Grecia, donde florecieron las artes, las ciencias y el comercio, es lógico pensar que existió perfectamente definido en sus funciones un personaje que tenia las características del notario.

Sanahuja y Soler habla de los funcionarios conocidos como el *innemón*, que eran técnicos en la memorización, el *promenón* o el *sympromnemón* quienes estaban encargados de formalizar y registrar los tratados y actos públicos y las convenciones y contratos privados. Considerando al *promenón* un magistrado de mayor autoridad, una especie de administrador supremo.

Se habla también sobre los funcionarios públicos encargados de redactar los documentos de los ciudadanos, conociéndose a éstas con el nombre de *singraph* y los *apógrafos*, teniendo los primeros la obligación de llevar un registro público. Mengual y Mengual hace referencia del *hyeromnemón* sacerdote depositario de archivos y textos sagrados, como aquéllos que realizaban durante los juegos olímpicos y los juegos píticos, así como del *mnemón*, *promenón* y *sympromnemón*.

1.4. CULTURA ROMANA

El ensayo más antiguo de la función legitimadora se ofrece en Roma, con la "cessio in jure"; su origen es anterior a -- las XII tablas; alcanza su desarrollo con éstas. Según las XII tablas, si se demanda a una persona y era llevada ante el magis trado injure, ante quien confesaba afirmativamente la demanda, se le tenfa por condenado sin necesidad de sentencia, "confessus pro indicato est".

En el derecho romano existió la figura del notario, conociéndose con el nombre de Tabellio, dándosele también los nombres de scriba, tabularius, notari, tabelion, accenci, viatres y librarius, amanuensis, notarius, consiliarius, librarif.

Estos funcionarios eran por lo regular agregados de la - autoridad y en sustitución de ésta o por su mandato daban el se llo de certeza a los documentos o edictos oficiales.

Todos ejercían la función de redactores de instrumentos y en especial el tabellio al que podríamos considerar como el - antecedente más directo del notario, ya que éste inclusive conserva los instrumentos en su poder. El librarif no era sino el encargado de los libros y las bibliotecas. Los accenci eran -- los colaboradores de los magistrados con imperio, redactaban, -

corregían, registraban y anotaban para después distribuir los edictos. El notarii era el que exponía por escrito la voluntad de un tercero, es decir, equivaldría a la función de un amanuense. El scriba extendía las actas, decretos y custodiaba los archivos de cuentas del Estado al acompañar a los pretores de Roma que salían a las provincias. Todo y cada una de estas figuras tuvieron un especial interés dentro de la vida pública del Estado Romano.

Los romanos llamaban tabulla al documento porque en un principio se usaban tablas recubiertas con algo parecido a la cera, escribiéndose por medio de un punzón, de donde se tomó el nombre de Tabellio o Tabularii.

Los tabularii eran funcionarios públicos ("personae publicae") encargados de hacer la lista de impuestos, y en principio desempeñaban funciones oficiales del censo. Recibían declaración de nacimientos, del estado civil de las personas; eran redactores, llegaron a tener la función de contadores, guardadores de la comuna, registraban las cosas de propiedad pública y privada, entregándose a ellos los contratos cuya conservación era de especial interés, por lo que concluimos que desempeñaban una función como integrantes de la administración pública.

Debe hacerse referencia más detallada al Tabellio, ya --

que para la mayoría de los autores, es el antecedente más directo del notario actual, función que se dividirá en tres etapas.

Al principio, tenía carácter privado, dedicándose a redactar y conservar instrumentos relacionados con la actividad privada, dando en algunos casos asesoramiento jurídico, pero éstos sólo adquirían fuerza probatoria por la intervención de los testigos.

Algunos autores (3) afirman que el tabelion apareció con sus funciones bien determinadas, con posterioridad al reinado de Alejandro Severo, ejerciendo sus funciones en la proximidad del Foro, dando a los documentos privados una mayor eficacia, a pesar de que no llegaron a ser considerados como instrumentos públicos.

La especial condición de actual en los negocios privados y tener una intervención particular, su asesoramiento jurídico, hace pensar en el tabelion como antecesor del notario.

En la constitución 115 de León el Filósofo, se exige que para ser tabelion debería sustentarse un examen primicerio, en

(3).- Aguilar Maximiliano. Antecedentes Sobre la Institución Notarial. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias de la Universidad de Buenos Aires.- 1929. Pág. 161.

el que se exigían requisitos de carácter intelectual y elevadas condiciones morales.

Los instrumentos que redactaba el tabelio llegaron a considerarse como públicos, no porque lo fueran, sino porque se le dió una fuerza similar a aquéllos.

1.5. ESPAÑA VISIGOTICA

Los visigodos, pueblo eminentemente guerrero, proyecta - su invasión a la Península itálica, después a Francia y de ahí cruzan los Pirineos y ocupan la Península Ibérica.

Los visigodos fueron empujados desde Oriente por el pueblo de los Hunos, cuyo jefe era Atila, que tenía como principal idea acabar con el Imperio Bizantino.

Los bárbaros trajeron aportaciones a las reglas, leyes y disposiciones romanas que sumadas a las costumbres, originaron, leyes y disposiciones de derecho notarial.

El Breviario de Aniano inicia la codificación de las leyes de los visigodos, aún cuando sólo entra en vigor durante el reinado de Alarico II, que llamó a la compilación "Lex Romana - Wisigthorum", a la que dieron diferentes nombres tales como Ley

Teodosiana, Código de Alarico o Breviario de Alarico. Esta codificación, que fué escrita el 2 de febrero de 1506, en Tolosa, siendo su autor el jurisconsulto Geirk, tuvo una clara influencia romana germánica; contiene entre otras cosas, doce novelas de Valentino, una de Severo Augusto, dos de Mazonfano, dos libros sobre estado civil de los Institucos de Gayo, dieciséis libros del Código de Teodosiano y cinco libros del Código Gregoriano, Sentencias de Paulo, dos fragmentos del Código Hermogeniano y una respuesta de Papiano. Según el escriba presenciaba, confirmaba y juraba en derecho, pero nunca intervenía si las partes libremente no se lo solicitaban, siendo necesario que estuvieran presentes los otorgantes y los testigos presenciales - que llegaron en ocasiones a ser hasta doce.

Aproximadamente en los años 649 y 672 en el reinado de - Rocesvinto, se publica el "Farum Judicum", que al igual que - otras codificaciones, se les da diversos nombres tales como Código de las Leyes, Libro de las Leyes, Libro de los Godos o Libro de los Jueces.

Esta fuente de derecho, que fué escrita en su totalidad en latín, está formada por doce libros y un título preliminar, dedicado a la elección de reyes y a la enseñanza y observancia del derecho, en estos libros se hacen ligeras menciones sobre los escribas, mostrándonos que había escribanos del Rey y es-

cribanos comunales o del pueblo, siendo estos últimos, posteriormente, se les denominó escribanos de ciudades o de villas a los que también se les llamó de número encontrando que le daban la categoría de funcionario público y su nombramiento pertenecía al Rey.

1.6. ESPAÑA ARABE

Por el sur de la Península Ibérica, las fuerzas del Islam la invasión que perduraría durante siete siglos, los cuales necesariamente dejaron una honda huella al grado de poder afirmar -- que hubo un amalgamiento de ambas culturas tales como en arquitectura, filosofía, química, música, literatura, matemáticas y derecho, llevaron el papel, aminorando el elevado costo que representaba escribir en pergamino o sobre papiro, desarrollando la industria bibliográfica y una de las aportaciones más valiosas en el aspecto notarial, ya que permitió una configuración documental escrita, aunque también tenemos que recordar que si bien es cierto que estaban dominados los romanos visigóticos, también lo es que gozó el pueblo español de una gran libertad, ya que se respetó su religión y los principios políticos y civiles que los habían gobernado hasta antes de la invasión, siendo tal la libertad que en el aspecto civil eran juzgados por sus condes y por sus propios jueces.

La unificación de las coronas de los reinos de Castilla y de León sobre los años 1217 y la reconquista a 1252, en Fernando III el Santo, trajo consecuencias sumamente importantes para la expresión legislativa dándose en España en forma oficial, vida a la función notarial con particular contenido jurídico contemplándose y realizándose durante el reinado de su hijo Alfonso X, también conocido como Alfonso el Sabio. A mediados del siglo XIII aparece el Fuero Real, conocido también como Fuero de las Leyes, Libro de los Consejos de Castilla, Flores de las Leyes o simplemente Flores, codificación que tiene muchas dificultades para su aplicación, pues la fuerza del Rey -- era muy restringida, es decir el Rey no dictaba las leyes y no las hacía cumplir por la fuerza, sino más bien actuaba por medio del convencimiento y por la fuerza del Fuero Real.

El Fuero Real con un contenido eminentemente nacionalista, fué aceptado fácilmente tanto por juristas como por el pueblo español, cumpliendo su cometido al lograr la unificación legislativa de la Península Ibérica.

Sin embargo, aún de mayor trascendencia es el aspecto legal fueron las Siete Partidas, ya que a pesar de no haber tenido mucha aceptación en un principio, constituyen el esquema jurídico que mejor organizó las normas notariales, siendo base y fundamento del desenvolvimiento posterior del derecho español.

En relación a nuestro tema el Fuero Real señala a los escribanos en el título VIII del Libro I, Ley I que tiene como título "Cómo deben ser dados en los lugares", citando:

"Onde establecemos, que en las ciudades, é villas mayores, que sean puestos escribanos públicos é que sean jurados; é puestos por el Rey, ó por quien él mandare, é non por otro - - home". (4)

La Ley II se intitula: "Como los escribanos públicos deben tener en sí las notas de lo que ante ellos pasa", y, al - - efecto, se cita el siguiente párrafo:

"Los escribanos públicos tengan las notas primeras que - tomaren de las cartas que ficieren, quien de los juicios, qualquier, si carta fuera en de fecha; porque si la carta se perdiera, ó viniere sobre ella alguna dubda, que pueda ser probado por la nota donde fue sacada". (5)

En la Ley III se aprecia: "Como el Escribano es obligado de dar la carta; y en que manera la debe signar, y dar a la parte".

(4).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V Pág. 585.

(5).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V Pág. 585.

"Pues que el oficio de los Escribanos es Público, é hon-
raro, y comunal para todos: mandamos a todos los Escribanos, --
que aquellos que mandaren facer cartas para sus pleitos; quier
por mandado del Alcalde, quien por otra guisa, que la haga sin
todo otro alongamiento, é no la dexé de facer por amor, ni por
desamor, ni por miedo, ni por vergüenza de algún home: é todos
las cartas que ficiere el Escribano, meta e su señal conocida;
por que pueda ser sabido, é conocida la carta, quél Escribano
la fizo; é después que la carta fuere fecha, y sacado de la no-
ta porque la fizo ponga que es carta fecha della". (6)

La Ley IV: "Como Escribano que sucede en lugar de otro -
puede facer, é sacar, de la nota del otro lo que pasó por el --
otro".

"Si el Escribano Público ficiere nota, para facer carta
sobre algún pleyto; é ante que la carta haya fecha, muriere - -
aqueel Escribano, el Alcalde mande facer á otro Escribano Públi-
co aquella carta, por aquella mesma nota, si alguna de las par-
tes la demandáre; é aquella carta vala, así como si el Escriba-
no, que la nota la habiese fecha: é quando el Escribano moriere,
los Alcaldes recauden luego las notas del registro de todas las
cartas que aqueel escribano fizo, é devendolo dar al otro Escri-

(6).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 585.

bano que viniere en su legar, por mandato del Rey". (7)

Ley V.- Se refiere a "cómo ningún escribano debe poner en la carta sino lo que ante él paso".

"Ningún Escribano no sea osado de poner en las cartas -- otros testimonios sino los que fueren delante de presentes, -- quando ambas partes se avenieren en el pleyto ante él, é le mandaren ende facer carta". (8)

Ley VI.- Nos señala "como el Escribano es tenuto de dar la carta al que la debe haber; sino fuere mandado por el Alcalde que la no dé".

"Después que el Escribano público hiciere la nota de la carta, a la parte que la habiere de haber, é no lo dexede facer maguer la otra parte gelo defienda; mas si al parte que lo contradixere, mostrare alguna razón ante el Alcalde: por que la otra parte no debe haber la carta, y el Alcalde gelo defendiera, no gela dé." (9)

Ley VII.- "Cómo el Escribano debe conocer a los que an-

(7).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 586.

(8).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 586.

(9).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 586.

te él otorgaren alguna cosa".

"Ningún Escribano público no faga carta entre ningunos - homes, menos de los conocer, é de saber sus nombres, si fueren de la tierra: é si no fueren de la tierra los testigos sean de la tierra, é homes conocidos". (10)

Añadiremos otras citas por considerarlas que esclárecen la figura objeto de nuestro estudio:

En el Libro II título IX que habla de las cartas y traslados se dice en la Ley I.

"Todas las cartas que fueren fechas de compra, ó de heredades, ó de otras cosas, ó de otros pleytos qualesquier por los escribanos publicos fueren puestos, así como manda la ley, faganse con tres testigos al menos, sin el Escribano, é valan: é si por aventura murieren los testigos no dexen valer las cartas". (11)

Ley III del Libro II nos dice:.- "Que cosa debe haber el instrumento público para que valga".

(10).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 586.

(11).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 586.

"Los Escribanos Públicos pongan en las cartas que ficieren, el año, y día, é la hora en que las ficieren, é su señal: é faganlas derechas en todas las otras cosas, así como mandan las leyes: é si de otra quisa las ficieren, no volan". (12)

Ley IV del Libro II señala.; "Si es dubda de algùn instrumento, ó carta que fizo algùn Escribano, cómo se debe hacer comparación á otras cartas suyas".

"Quando alguna dubda viniere, en juicio sobre carta alguna, si la fizo el Escribano que en ella yace escripto; y el Escribano, y las testimonios de la carta fueren muertas, el Alcalde cote las otras cartas que aquel Escribano fizo: é vea si - - aquella carta si acuerda con aquellas otras en la letra, y en las señales; y si se acordare con las otras cartas en estos casos sobre dichas, vala la carta". (13)

Ley V del Libro II.- "Como las escrituras, e instrumentos públicos el Juez las puede mandar renovar con razón, y causa derecha".

"Si algunos homes hubieren cartas que quieren renovar -- por viejéz, o por otra cosa quisada, trayanlas ante el Alcalde:

(12).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 587.

(13).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 587.

é si el Alcalde las fallere derechas, é fechas por mano de Escribano Público, é jure por lo han menester por alguna de las razones sobredichas, fagalas renovar á otro Escribano Público, é las que así fueren renovadas, valan también como las primeras: é si no fueren fechas por mano de Escribano público, llame el Alcalde á aquellos contra quién aquellas cartas son fechas; é si las otorgaren, fagalas renovar el Alcalde, é valan: é no de otra quisa". (14)

Ley VI.- "Como traslado simple no autorizado, no face fé alguna".

"Ningún home pueda probar su demanda por ningún traslado de carta, fueros si fuere traslado renovado, así como manda la Ley de Suso". (15)

Ley VII.- "Como deben valer las cartas que la parte -- trahe en juicio, si se contradicen la una ó la otra.

"Quén aduxiere cartas algunas ante el Alcalde para probar su demanda, é las cartas se contradixeren la una a la -- otra, nunguna de ella no vala: ca en su poder era de mostrar -- aquella carta que ayudaba á su pleyto, é no otra". (16)

(14).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 588.

(15).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 587.

(16).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 587.

Ley VIII.- "Cómo debe valer carta de Rey, ó de Obispo, en que está puesto su sello destos, ó de Consejo: é la carta -- que alguno ficiere de su mano".

"Toda carta que sea fecha entre algunos homes, y sea -- puesto el sello del Rey, ó de Arsobispo, ó de Obispo, ó de Abad, ó de Consejo, por testimonio, vala: fuera se aquel contra quién fuere la carta, la pudiere desfacer con derecho. Otro sí mandamos, que si algún home ficiere carta con su mano, ó la selláre con su sello mismo que deuda que deba, ó de pleyto que faga sobre sí, vala contra aquel que la fizo, ó la selló". (17)

Ante la claridad de éstos, no podemos menos que reconocer que algunos de estas características han perdurado hasta la actualidad.

Encontrando que el Fuero Real habla de los escribanos, - del documento notarial cuando se refiere a cartas y traslados; fijando determinadas características y requisitos para el escribano tales como ser nombrado por el Rey o por quien dispusiere; deberfan prestar juramento y hacer sus cartas con lealtad. Debiendo los escribanos conservar las notas para recurrir a ellas en plan de consulta.

(17).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice V. Pág. 587.

Entre otras características que se mencionan, encontramos el silencio profesional, a que está obligado el escriba, -- así como la disposición de conocer a los otorgantes y, en su defecto, a los testigos, ya que desde aquel entonces debería hacerse todas las cartas entre tres testigos.

Otra obra de don Alfonso X, el Sabio, es el Speculum, -- que significa espejo de todos los derechos, de todas las leyes, tratando los mismos temas en esta obra que en el fuero real y -- las siete partidas, obras a las que les damos una gran importancia, ya que dentro del derecho del notario latino, nos referiremos en múltiples ocasiones haciendo referencia a estos libros.

Al iniciarse la Reconquista, los territorios recuperados se organizan primitivamente en condados que posteriormente originan reinos de pequeña extensión superficial o sea que existió una multiplicación de dominios autónomos en lo que antes era un territorio unido bajo la Corona Visigótica, y de este modo quedan constituidos León por una parte y Castilla por la otra, con reyes propios que no llega a ligarse sino bajo el reinado de -- Fernando III el Santo. A partir de esa época corren unidos ya para siempre ambos reinos primitivos constituyendo la Corona de Castilla.- León; la organización de este Reino, igual que los -- demás de la Península, se basó en la división de poderes; por -- un lado, el Rey con su potestad correspondiente a nuestro ejecu

tivo actual, las Cortes como poder legislativo para los casos - muy importantes, así como para la declaración judicial, con Consejo como tribunal de apelación de las audiencias. Las Cortes se integraban por representantes de la nobleza, de ciertas ciudades y del clero; en consecuencia, estaban representados los tres estados como sucedía en los demás países de Europa. La potestad de las Cortes no era puramente nominal, sino era verdaderamente efectiva, recuérdense si no, las penalidades que sufrió Carlos V, cuando trató de obtener la corona del Santo Romano Imperio Germánico y necesitó dinero para ello al ocurrir a las Cortes de Aragón éstas le votaron en contra, no le dieron nada y a regañadientes las Cortes de Castilla le dieron algo de dinero para su campaña.

Al sobrevenir el descubrimiento, apenas si el grupo de los reinos de la corona de Aragón y el grupo de los reinos de la corona de Castilla, estaban unidos por el "tanto monta" entre Fernando e Isabel y no había ni siquiera una unidad personal de esas coronas.

Aún cuando indudablemente Fernando interviene en las negociaciones con Colón, estas negociaciones siempre se entendieron que eran por la exclusiva cuenta de Castilla. La fusión de las dos coronas fué tan débil, que muerta Isabel, mucho antes de que muriera Fernando y habiendo heredado los dominios de Cas

tilla Juana, porque ya habfa fallecido el único hijo varón del matrimonio, que fué el infante don Juan, Fernando el Católico - contrajo matrimonio con Germaine de Foix, e hizo el máximo esfuerzo por obtener un infante varón, lo que logró. Muerto Fernando, Juana la Loca, hereda también los dominios de Aragón que, mediante ella, van a parar a manos de Carlos V, como Emperador de Alemania.

La conquista de México opera bajo el reinado de Carlos, de acuerdo con los lineamientos impuestos por Isabel la Católica y claramente definidos por Carlos V en múltiples reales órdenes que se extractan o se indican en la bibliografía.

Los territorios conquistados no eran colonias, por el -- contrario, eran un territorio nacional, parte integrante de la Corona y, como tal, inalienable en absoluto, a diferencia de -- las colonias que sí eran y siguen siendo objeto de comercio. - Los nuevos territorios se cubrieron de audiencia; el que actualmente corresponde a nuestra patria, tuvo cuatro, de los cuales trece nos corresponden en total de territorios; Mérida de Yucatán, Guadalajara de Nueva Galicia y México y una parte importante de los confines con capital en Guatemala.

Como comprobación absoluta de lo anterior, véase lo real Orden de Carlos V, que le da a la Muy Noble y Leal, insingie e

imperial Ciudad de México, los mismos derechos que las ciudades del territorio castellano peninsular, para nombrar procuradores en Cortes y en otra real orden, del mismo, que da un derecho similar a El Cuzco, aunque un poco más vago y menos preciso que el conferido a la ciudad de México.

Es innegable, que la política de centralismo absolutista que se inicia con Felipe II, que se va afianzada y que culmina definitivamente bajo la dinastía de los Borbones, especialmente con Carlos III, hizo desaparecer la influencia y el verdadero papel de las audiencias, pero ello no quita que al organizarnos como territorio castellano, no estuviéramos manejados por un gobierno indudablemente representativo; a lo anterior habrá que agregar la fuerza que tenían los Cobildos, con plena potestad de nombrar justicias, levantar milicias, o sea como una organización celular autónoma y muy celosa de sus derechos.

La habilidad política de Hernán Cortés, para independizarse de Diego de Velázquez, fue la de aprovechar la autonomía de los Cobildos y crear el de Veracruz el 20 de mayo de 1519.

Esbozada la situación política que guardaban los territorios castellanos en el momento de nuestra incorporación a ellos, cabe ahora exponer que papel representaba el escribano dentro de esa organización gubernamental; el escribano era un auténtico

cador de todas las actividades gubernamentales, lo utilizaba en primer lugar el Rey, para todos sus actos públicos, y, como es natural, todo lo que correspondía a la organización de un ejecutivo con el concepto actual; intervenía a tal grado, en las actividades del monarca, que el Escribano del Rey no sólo se ocupaba de los asuntos de trascendencia política o patrimonial, sino aún de los asuntos personales como los matrimonios y la autenticación de la consumación de los mismos matrimonios reales para asegurar la correcta descendencia de un futuro infante.

Igualmente utilizaban escribanos los tribunales, con escribanos actuarios que conservamos hasta después de nuestra independencia.

Como es natural, había los escribanos actuantes, o sean los que se dedicaban a autenticar los hechos y los actos que interesaban sólo a los particulares, con una actuación intensísima, como puede verse de la cantidad de escrituras y de las cosas que eran objeto de escrituras en nuestro magnífico Archivo de Notarías de la Ciudad de México.

Finalmente, los ayuntamientos también tenían sus propios escribanos para la autenticación de sus actos. Era tan fuerte la organización de escribanos y su intervención en toda la vida pública que, en el momento de nuestra incorporación, ya estaba

claramente definido que los llamados notarios o escribanos eclesiásticos, no podrían autenticar de ninguna manera hechos o actos de trascendencia puramente civil y tenían que ocurrir a los escribanos seculares.

LA CONSTITUCION DE MAXIMILIANO

Maximiliano I de Austria tuvo una gran influencia en la historia de Europa occidental, no sólo por su persona sino por las situaciones políticas y territoriales que fueron creadas -- por su matrimonio y sus descendientes.

Contrae matrimonio con María de Borgoña, heredera de los Países Bajos, El Charolai, El Franco Condado y Artois, que unidos a los propios de Maximiliano se extendieron a todo lo largo de los límites con Francia.

Ocupa el trono imperial en 1493, siendo un gobernante -- con espíritu constructivo, expide el 8 de octubre de 1512, en la Ciudad de Colonia la constitución conocida como "Constitución Imperial Sobre el Notariado", aplicándose en todo su imperio e inclusive fuera de él, a excepción del sur de Europa.

Destaca la utilidad y trascendencia de los Tabeñones, -- como él llama al notario, diciendo que no sólo son útiles para

conservar la justicia y la paz, sino que contribuyen a perpetuar la memoria de los hechos y de los hombres, anunciando que una de las causas por las cuales dictó la constitución, es que existen muchos Tabeliones que carecen de la ciencia suficiente y no está hecho a un vivir de buenas costumbres.

Señala en su constitución que no pueden ser Tabeliones -- los siervos domésticos, los infames, los condenados con excomu-
nión mayor, los bandidos y, en general, todos los que no pueden testificar, puesto que el notario es considerado como un testigo calificado. Afirma que el notario debe de ser requerido, reiterando el principio de la rogatoria, considerando que el Tabelión o notario es un servidor de la República.

"Está obligado por virtud de su oficio a extender los ins
trumentos, al menos cuando sea requerido con ofrecimiento de pagarlos, si se trata de cosas lícitas y no prohibidos, salva si -
fuere hecho doctor, Decurión, Monje o Clérigo". (18).

Reitera el principio de la obligatoriedad del ministerio profesional, prohibiendo renunciaciones arbitrariamente a su oficio, pues no podía hacerlo a no ser que depositara la renuncia en ma
nos del príncipe por cuya autoridad fué creado.

(18).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Apéndice VII. Cons
titución Imperial sobre el Notariado Maximiliano I de --
Austria. Pág. 604.

Dentro de los requisitos que debe tener el documento nos dice: ha de consignarse el año de redención; la invocación del nombre de Dios, substituyendo la obligación de determinar la indicación han de consignarse el año de redención; la invocación del nombre de Dios, subsistiendo la obligación de determinar la indicación, han de escribirse el mes, el día, el lugar y también la hora, a continuación del nombre del príncipe que gobierna y el año de su reinado.

Narrando los hechos o la serie de hechos, así como expresando con claridad los nombres y apellidos de los testigos debiendo poner su signo y autorizar el documento. Señala que los notarios han de cuidarse de no anotar ni expresar en el documento nada más ni nada menos que lo acontecido ante ellos y los testigos y que lo hayan percibido con sus sentidos corporales, señalando en su constitución, no sólo a la vista y al oído previendo que cuando se tratare del sentido del gusto o del tacto o del olfato, los testigos ante el propio notario, gustarán, tocarán u olerán y estando presentes los partes, tanto los testigos como el propio notario. La actividad del notario debía limitarse a dejar constancia de la percepción sensorial hecha por los testigos, reiterando en esta forma que los tabeliones eran fundamentalmente un testigo calificado.

En cuanto al protocolo, el notario tenía la obligación

de custodiarla, mantenerlo ordenado y anotar por sí y no por ma no extraña, todos los actos que fueren pasados ante él, conservando copias literales de los documentos que autorizare, ya que asentada, firmada y autorizada una escritura, su contenido es inmodificable por la condición de instrumento público, éste no podía destruirse, a pesar de que lo consintieran las partes, -- confirmando que el protocolo no es propiedad del notario sino -- pertenecía al Estado.

El documento notarial se extiende en el protocolo por el propio notario y no por otra persona, pero la carta extraída -- del protocolo puede ser pasada por un colaborador, pero llevando la firma y signo del notario.

"El Notario debe leer a las partes y a los testigos el -- contenido del documento, pues el consentimiento y la intención son la sustancia del acto jurídico celebrado" señalando que (19) "Si el Notario fuera requerido para mudar, añadir o quitar algo, autorizará un nuevo documento, pero nunca variará el contenido del autorizado en el protocolo" (20). El texto, entonces, debe escribirse con palabras enteras, legibles y que sean conocidos, debiendo asentarse en el protocolo en pergamino y/o en papel --

(19).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Pág. 260.

(20).- Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Pág. 261.

con lo que se buscaba perennidad, utilizando como idioma indistintamente el latín o el alemán; pudiendo ser salvados en el -- cuerpo del documento las raspaduras notables, los interlineados y los agregados al margen, indicando los requisitos y el procedimiento a seguir en cada uno de los testamentos, así como para el mandato en favor de procuradores para los pleitos.

Los notarios no deben actuar de noche, ni en lugares - - ocultos, ni tampoco clandestinamente, en razón de que pueda pres- tarse a sospechas; admitiéndose sólo por causa de suma urgencia, dejando expresa constancia de ello. Ractifica el sentido de la responsabilidad profesional, culpándolos por los perjuicios que por su impericia causaren a las partes, debiendo por lo mismo - ser gente preparada en derecho, señalando por último que no deben contentarse con los enunciados de la constitución, "sino -- que cada día han de aprender y asesorar otras reglas relativas al oficio del Tabelianato", (21) y cuando se vieren avocados -- por dificultades para los actos que han de autorizar, recurran a otros más competentes para no causar perjuicios a terceros.

Esta Constitución imperial, no tuvo una aplicación inme- diata, pero debemos de considerar que estas leyes constituyen - el pilar de las leyes notariales actuales.

(21) Pondé Eduardo Bautista. Obra citada. Pág. 263.

1.7. EPOCA DE LA CONQUISTA

El 12 de octubre de 1492, se descubre por Cristóbal Colón, el nuevo Continente, al que después se le llamaría América, hecho que viene a alterar la vida de todas las naciones.

Cristóbal Colón en sus tres embarcaciones, además del -- conjunto marino, llevó elementos que tenían asignadas otras tareas, uno de ellos fué don Rodrigo de Escobedo; que fué el escribano obligado a participar en la empresa por el Consulado -- del Mar, que era quien regía el derecho mercantil marítimo. El escribano llevaba el diario de abordo; registraba los fletes y mercaderías; autorizaba entradas y salidas de buques, llegandose al extremo de que si se comprobaba alguna irregularidad en -- sus actuaciones, se le amputaba la mano derecha.

El desembarco de Cristóbal Colón en las tierras descu- -- biertas, trae como consecuencias, la toma de posesión a nombre de los Reyes Católicos, ya que la expedición se llevó a cabo -- con recursos de la corona, especialmente de la reina Isabel la Católica.

El desembarco de Colón a tierra, fue en compañía del es- -- cribano del mar, que formalizó la toma de posesión debiendo con- -- siderar por ello que fué el primer notario de América don Rodri- -- go de Escobedo.

Posteriormente cada expedición traería, a su escribano o escribanos, para que de acuerdo con la verdad y con las Leyes Españolas (Las Siete Partidas), recogieron, todo lo relativo a los nuevos descubrimientos.

Llegando a la figura del conquistador, a la cual le daremos una faceta diferente y desconocida, de las que nos presenta la historia, ya que ésta nos habla de un audaz aventurero, valiente guerrero y atinado político, pero para nuestro estudio veremos al hombre culto, además de las características enunciadas, situación para la cual dió una gran importancia a todo lo relacionado con el escribano.

Hernán Cortés trabajó como escribano en Valladolid, en donde, según Suárez de Peralta, "tomó notas y estilo de escribano, lo cual solía muy bien hacer" (22), iniciando por su espíritu aventurero y con el deseo de alistarse en las tropas reales en contra de los piratas bereberes, trata de viajar a Italia, lo que no logra posiblemente por la escasez de recursos, empleándose con un escribano de Sevilla.

En la isla Santo Domingo solicitó que se le nombrara es-

(22).- Cita de Francisco Vázquez Pérez y Mario Monroy Estrada, - Notarios del Distrito Federal, en su ponencia presentada al Cuarto Congreso Nacional del Notariado Mexicano denominado ANTECEDENTES, EVOLUCION HISTORICA, ESTADO ACTUAL Y TENDENCIAS DEL NOTARIO EN CADA ENTIDAD DE LA FEDERACION.- Diciembre de 1962. Pág. 5.

cribano del Rey; sin embargo sólo merced a sus hazañas guerreras, obtiene una encomienda de indias y la escribanía del Ayuntamiento de Azua.

Después de cinco años de desempeñar la actividad notarial, la cual debe de considerarse que le sirvió para darse a conocer y como un punto vital para su carrera de gran conquistador, posteriormente obtuvo una escribanía en Santiago Varacoa al ser fundada por Diego Velázquez en el año de 1512.

Inició Cortés propiamente la conquista de la Nueva España, con su desembarco en San Juan de Ulúa y la consuma con la caída de Tenochtitlán, el 13 de agosto de 1512, quedando iniciada la incorporación de la Nueva España a la corona de Castilla, como uno de sus reinos integrantes sujeto plenamente a su legislación.

Ya en su figura de conquistador, siguiendo a Bernal Díaz del Castillo, al cual citan Vázquez Pérez y Monroy Estrada, no relata que Cortés llevó consigo a Diego Godoy, que era escribano del Rey y "que al tratar Cortés de desembarcar en las costas de Tabasco, en el Río Grijalva, y se encontró frente a la actitud hostil de los aborígenes, ordenó a Diego Godoy que, con su carácter de escribano del Rey, hiciera a los indios un requerimiento de paz, que los aborígenes rechazaron, (por no entender),

lo que dió lugar al primer combate en forma, llevando la peor parte los indígenas, que fueron dispersos por los conquistadores, y Cortés tomó posesión de esas tierras a nombre de los reyes castellanos, todo ello ante la fé del escribano, quien tomó nota de lo acontecido". (23)

Siguiendo la tradición española se hace una recopilación de leyes, a la que se le dió el nombre de Leyes de indias.

Encontrando en la Ley la. título VIII, la deficiencia -- con que se trasladó el instituto jurídico Notarial a América, -- la designación del notario era facultad exclusiva de la corona prohibiendo a los virreyes, presidentes de audiencia, gobernadores, jueces de comisión, visitas o residencias, alcaldes ordinarios hacer ellos el nombramiento de escribano, señalaremos para nuestro estudio las facultades y requisitos de la figura del escribano:

I.- Tenían que obtener título y notaría.

II.- Eran personajes indispensables en todos los actos y acontecimientos evolucionados, producto de esa, llamémosle, revolución, que produjo el descubrimiento de América. De sus escritores resultaba el hecho histórico que revelaba la legítima posesión de la tierra, puesto que el acta del escribano acumula

(23).- Vázquez Pérez Francisco y Monroy Estrada Francisco. Obra citada. Pág. 6.

ba prueba de una voluntad de poseer sin oposición, a pesar de los atónitos aborígenes.

Poco a poco la rigidez para nombrar escribanos, se fué perdiendo por razón de distancias, relajamiento en las actuaciones y por la mayor o menor conveniencia del tener un escribano a mano, que le diera fuerza a hechos que de otro modo carecerían de relevancia. Por otro lado, era importantísima la necesidad que había del escribano, tanto en pueblos como en ciudades, para todos aquellos actos que llevados a cabo conforme a derecho, necesitaban de una manera determinada de solemnidad de la escritura notarial.

III.- Era sometido el escribano a un examen ante la Real Audiencia. Este es un punto muy importante, puesto que concuerda con nuestra actual realidad notarial. El título de escribano que le acreditaba capacidad, no era más que un derecho potencial; la selección era mediante un examen hecho ante la Audiencia: Examen de oposición.

IV.- La limpieza de sangre fue condición para aquellos que pretendían ejercer la escribanía.

Los encomenderos no podían ser escribanos. También se prohibió a los escribanos del Virreinato de Nueva España que --

otorgaran escrituras de trato de oro y plata; bajo la sanción de que serían privados de la facultad de autorizar escrituras de venta y de poderes en general.

Los escribanos debían guardar "registros de todas las escrituras, autos e informaciones y todos los instrumentos públicos que ante ellos se hicieren y se otorgaren". (24).

Debían evitar el uso de abreviaturas, escribir las cantidades con letra y redactar el documento con minuciosidad.

Los registros debían signarse y coserse.

La Ley XXXVI habla que, sin diferencia ni distinción, hicieran las notificaciones o informaciones de oficio o de pedimento de parte, sin que se le impida la realización de un trabajo.

La mencionada legislación de Indias en el Libro VII, título XXIV, Ley XVIII, establece en sus reglas, que las actuaciones de los escribanos se tienen que hacer sobre papel sellado.

Hay cuatro diferentes tipos de sellado:

A).- Despachos de gracias y mercedes que se hicieran en

(24).- Ley 10, título 14, Libro de las Leyes de Indias.

las provincias de indios por virreyes, presidentes u otras autoridades.

B).- Se escribían escrituras, testamentos y contratos.

C).- Demás hojas en el sello tercero.

D).- Despachos de oficios de pobres de solemnidad.

Estos papeles tenían una duración de dos años y sólo se podían imprimir si daba licencia el Rey. Anotadas así las características atribuidas a los escribanos o notarios Españoles, no nos resta si no referirnos a las leyes u ordenamientos que justificaban la ampliación de éstas Leyes. La ley I, del título I, del libro II, de la recopilación de las leyes de Indias - señala: "habiendo considerado cuanto importa que las leyes dadas por el buen gobierno de las Indias, Islas, Tierras firmas - del mar océano norte y sur, que diferentes cédulas, provisiones, instrucciones y cartas se han despachado, se juntasen y redujesen a éste cuerpo y forma de derecho y que sean guardadas, cumplidas y ejecutadas. Ordenamos y mandamos que todas las Leyes en él contenidas e guarden conforme a la presente Ley. (25).

En lo relacionado a la función notarial, en la nueva Es-

(25).- Ley Uno, título primero, libro segundo. Recopilación de las Leyes de Indias.

pañã el 9 de agosto de 1525, empezó a trabajar el volumen primero del protocolo de Juan Fernández del Castillo otorgada en él la escritura del 9 de agosto de 1525, que contiene "mandato de Mendo Suárez, vecino de Tunustitlán, a Martín del Río, para cobrar de Pedro de Maya sesenta y dos pesos y cuatro tonines de oro de minas". (26).

El cedulario de fuga comprende dos reales cédulas, "una relativa a que el real escribano de minas debe desempeñar personalmente su función y la otra referente a que no debe cobrar honorarios excesivos. El cedulario Indiano de Diego de la Encina incluye regulaciones sobre características y uso de libro protocolar, sistema de activación y manejo del oficio para el escribano de gobernación y para el escribano de Cámara de Justicia". (27).

Las inapreciables expresiones en las pandectas Hispano - Mexicanas de Juan N. Rodríguez de San Miguel, que constituyen una síntesis del derecho de la denominación aún intocado, en gran parte en las fechas de sus ediciones por disposiciones genuinamente Mexicanas en cuanto a la organización del Notariado.

(26).- Vázquez Pérez Francisco y Monroy Estrada. Obra relacionada.

(27).- Vázquez Pérez Francisco y Monroy Estrada Marino. Obra citada.

En el año de 1573, los escribanos de la ciudad de México, se unieron en una cofradía que se llamó de los "cuatro evangelistas", tomó éste nombre por ser el día de San Juan evangelista.

Esta cofradía, decayó con el tiempo a pesar de haber tenido indulgencias especiales concedidas por su Santidad Sixto V en su bula de 8 de junio de 1588.

En el año de 1786 se hacen otra vez gestiones para la -- constitución de un colegio de escribanos y no es sino hasta el reinado de Felipe V, que se extiende la real cédula conocida como real cédula de Aranjuez, que fue firmada el 19 de junio de 1792 y que por ser de gran interés para nuestro estudio la transcribo a continuación:

"REAL CEDULA DE ARANJUEZ"

Al margen de cada foja obra un sello con un escudo que dice: "Archivo General de Indias", Sevilla". Una rúbrica. Al centro: a la audiencia de México.-

Cédula Participándola concedido licencia a los Escribanos de Cámara, públicos, Reales, y demás de aquella Ciudad para que puedan establecer Colegio con el título de Real con lo demás que se expresa.- Duplicado.- Derechos: 275 reales plata.- 275-550-

550 &. 1108 reales vellon.- Sentado en 22/ Hay una rúbrica./ En 19 de junio de 1792./ El Rey Regente y oidores de mi Real Audiencia que reside en la Ciudad de México.- en carta de veinte y siete de octubre del año próximo pasado, disteis cuenta con Testimonio del Expediente formado a instancia del Cuerpo de Escrivanos de Cámara, Provincia, Públicos, Reales, Receptores, y demás de (esa) Capital sobre que se erigiese un Colegio para -- ellos á imitación del que tienen los de la Villa de Madrid, y - ocurrir por este medio al socorro y auxilio de sus individuos - en las urgencias, y necesidades á que por lo común veían reducidas a sus familias, viudas y huérfanos, para cuyo logro havía - dispuesto los Estatutos y Constituciones que les parecieron - oportuna para su gobierno y permanencia adaptada a la actual sistema de ese Reyno, las quales os presentaron exponiendo que los objetos de su erección no podían ser más útiles ni piadosos pues conspiraban principal-/ hoja (1) vuelta/ mente al socorro de la orfandad y viudez, alivio de los escrivanos encarcelados o enfermos, y exterminar los abusos que han deslustrado y obscurecido la estimación y decoro del oficio de escrivano tan recomendado por la legislación suplicándoos que en su vista os sirviéseis corregir, ó enmendar las expresadas constituciones, y - a/u/ ciliando la pretención que diéseis cuenta para que me dignase aprobar las condecorando al Colegio con el título de Real, recibiendo vajo mi inmediata protección y el tratamiento de - Don a los matriculados en él; en cuya vista y de lo expuesto --

por el Fiscal de lo Civil Don Lorenzo Hernández de Alba acordásteis que los escrivanos arreglasen y modificasen los varios Capítulos que expresó este Ministro, y executando presentasen las nuevas Constituciones, como lo hicieron con fecha de veinte y seis de agosto del año próximo pasado, compuestas de veinte y dos Capítulos de los quales me acompañasteis testimonio con vuestra referida Carta expresando no hallavais inconveniente en que siendo de mi soberana agredo me dignase conceder mi Real -- permiso para la fundación del citado Colegio distinguiéndosele con el título de /Hoja (2)./ Real, y reciviendola vajo mi inmediata protección. Y habiéndose visto en mi Consejo de las Yndias con lo expuesto por mi Fiscal, teniendo presenta otra Carta del Conde Revillagigedo mi Virrey Governador y Capitan General de esas Provincias de veinte y nueve de octubre del mismo año en que igualmente recomienda la instancia de los expresados Escrivanos y lo expuesto a nombre de estos en Memorial de diez y seis de Febrero del corriente, en punto á que se aprobasen -- los cuatro Capítulos de las primeras constituciones reformados por voz conforme á lo pedido por vuestro fiscal y que se diese tratamiento de Don por los Tribunales, y demás personas, á los escrivanos que acreditasen su nobleza, á ejemplo de la que se practica en el referido Colegio de Madrid; ha parecido avilatar, como por esta mi Real Cédula avillito a los mencionados Escrivanos de la Cámara, los de Provincia, públicos, Reales, Receptores y demás de esa Capital para que funden el insinuado Colegio;

á cuyo fin aprueba las constituciones formadas con los adictamentos resueltos por vos, excepto en la parte de no prevenirse que los Escribanos no puedan celebrar juntas sin que se presidan/ hoja (2) vuelta/ por los Ministros Reales que se nombren para ello, y concedo al propio Colegio el título de Real, recibiendo, como le recibo vajola inmediata protección del referido mi Consejo de las Yndias, é igualmente que pueda usar de mi Sello Real con una inscripción que diga, Real Colegio de Escribanos de México, y en el medio mis Reales Armas para que -- con él autorice los instrumentos que se comprueben, y que su producto ceda en Media Annata correspondiente con arreglo a lo dispuesto por punto general sobre que se pague toda gracia; y por lo que respecta al tratamiento de Don, no deberán usar de él sus individuos en lo que actuasen como tales escribanos interin que no acrediten su nobleza con Despachos de propio mi Consejo auxilatorios de las executarias libradas a su favor -- por los Tribunales competentes que son las Chancillerias de Valladolid, y Granada; y que así es mi voluntad, y que de ésta -- mi Real Cédula se tome razón en la contaduría general de él. -- Fecha en Aranjuez a diez y nueve de junio de mil zeteientos -- noventa y dos. Yo el Rey por mandato del Rey nuestro Señor. -- Antonio Ventura de Toranco. Esta con tres rúbricas.-- tómesese razón en la Contaduría General de los Yndios.- Madrid 22 de junio de 1792".

Este Colegio de Escribanos, sigue funcionando hasta nuestros días, con el nombre de "Colegio de Notarios de la Ciudad de México" como un gran ejemplo para nuestros países hermanos de la tinoamérica y con la consideración de que fué el primero de todos en el continente.

1.8. MEXICO DESDE LA INDEPENDENCIA HASTA EL AÑO DE 1945

Este periodo abarca el lapso que comprende el fin del vi-reinado al consumarse la independencia de México, por Don Agustín de Iturbide, el 27 de septiembre de 1821. La consumación de la independencia no quiere decir que hayan expedido de inmediato nuevas leyes; ni que dejaron de utilizarse tampoco las leyes españolas, ya que como veremos, éstas siguieron teniendo aplicación dentro del ámbito nacional independiente, ya que hubo necesidad de que pasara un periodo más o menos largo en el que el -- país, en una serie de luchas internas entre centralistas y federalistas, por obtener el poder, no permitían que entraran en vigor las nuevas leyes, esto se entiende hasta el año de 1867.

En 1834 se expide el Decreto del Gobierno sobre organización de los juzgados del ramo civil y criminal en el Distrito Federal, pero éste, a pesar de darnos algunas reglas sobre los escribanos, no es aplicado siguiéndose utilizando todavía las leyes que nos dejó la dominación española. En 1853, Antonio López

de Santa Anna, expide la "Ley para el Arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales del Fuero Común para todo el país", incluyendo dentro de estos preceptos una nueva organización para los escribanos, organización de tipo nacional en la que se exige; ser mayor de 25 años, haber estudiado además de otras materias algo de derecho civil, relacionado con el oficio de escribano; exigiéndose además, práctica forense y otorgamientos de documentos públicos además de una práctica de dos años, haciendo la inscripción en el Colegio de Escribanos, confiriéndoles el título de Escribanos Públicos de la Nación, después de "haber sido examinado y aprobado en México por el Supremo Tribunal y en los Departamentos, por los Tribunales Superiores Colegiados" , debiendo tener su firma y signo totalmente determinados y debidamente inscritos en el Colegio de Escribanos, debiendo éstos ser diferentes a los de los demás, estableciendo reglas de distribución, suplencia, substitución en caso de muerte, privación y suspensión.

Esta ley fué muy importante para el Derecho Mexicano, -- porque comprende la primera organización nacional del notariado.

Estando en el poder Maximiliano de Austria, se expide la Ley de Organización de Tribunales, dando dentro de esta ley 11-

(28).- Vázquez Pérez Francisco y Monroy Estrada Mario. Obra citada. Pág. 15.

neamientos y preceptos, relativos a los escribanos actuarios.

La ley de 29 de noviembre de 1867, conocida como "Ley Orgánica de Notarios y Actuario del Distrito Federal", divide a los escribanos en notarios y actuarios, dándole al notario las siguientes características:

A).- Define al notario como funcionario que reduce a -- instrumento público los actos, contratos y últimas voluntades.

B).- Como cualidad intelectual, exige el requisito de - ser abogado o, a falta de ello, haber estudiado algunos años de derecho civil, mercantil además de la preparatoria.

C).- Como cualidades físicas, exige el hecho de ser mexicano por nacimiento, estar físicamente normal, tener buenas - costumbres, y nunca haber sido condenado a pena corporal.

D).- Como requisito de forma, se exige hacer dos exámenes, el primero ante el Colegio de Escribanos que tenía una duración de dos horas, y el segundo ante el Tribunal Superior de Justicia que tenía una duración de una hora, los aprobados en - estos exámenes recibían del Tribunal la correspondiente certificación, ocurriendo por el título ante el Supremo Gobierno para que les expidieran el fiat.

E).- Se exigía además que los notarios tuvieran su despacho fuera de su casa habitación, que estuviere céntrico, vigilando el Gobierno los protocolos, mediante visitas, considerando que tenían jurisdicción en toda la entidad, no existiendo límite en el número de notarios.

Considerando que esta Ley inicia el acceso de los abogados al notariado, y la mayor cultura de éstos, logró que se aumentaran en número estableciendo la costumbre que más tarde se convirtió en Ley.

La Ley de 19 de diciembre de 1901, que entró en vigor el 10. de enero de 1902, es la primera que abarca al Distrito Federal y a los Territorios Federales, ésta Ley explica que la "fe pública no es ni puede ser más que un atributo del Estado", (29) por lo que quien la realiza es un funcionario público, que el notario aparte de su título científico debe obtener nombramiento del Poder, que el gobierno lo vigile y que queda sujeto a / este, exigiéndole aspectos personales como la probidad y discreción, crea los aspirantes adscritos a los notarios para que sustituyan a los testigos instrumentales, produciendo la creación de un cuerpo de aspirantes al notario, disponibles a ocupar la vacante; fija los deberes e impedimentos, suprime el sistema de

(29).- Vázquez Pérez Francisco y Monroy Estrada Mario. Obra citada. Pág. 17.

la acumulación y resucita el sistema de protocolo en libros, autorizando al notario a llevar hasta cinco libros a la vez, según fueran su necesidad, debiendo además llevar un libro llamado extractos; conserva el carácter vitalicio del ejercicio notarial, imponiéndole por primera vez la obligación de otorgar una fianza para poder desempeñar la labor de notario; las faltas -- temporales se suplían con los adscritos y, a falta de éstos, se depositaban los libros en el Archivo General de Notarías, que se crea por primera vez en el Distrito Federal, incluyendo un arancel respectivo, limitando el número de notarios a cincuenta en la Ciudad de México, con uno más en Tlalpan.

Esta ley fué derogada por la del 9 de enero de 1932, con servando los mismos lineamientos, insistiendo que la función -- del notario es de orden público y que sólo puede ser conferido por el Ejecutivo de la Unión. con intervención del Departamento del Distrito Federal y Gobiernos de los Territorios Federales, nos dice esta Ley, que el notario es un funcionario público, -- que tiene fe pública, subsistiendo los notarios titulares y -- adscritos, limitando al adscrito a uno sólo, dando como número máximo de notarios en el Distrito Federal el número de 62, se prohíbe el ejercicio de la profesión como abogado postulante, -- amplía el ejercicio profesional pudiendo desempeñar los cargos de Consejero Jurídico o Comisario de Sociedades, puede ser árbitro o secretario en juicios arbitrales, regula la responsabili-

dad notarial, reiterando la organización del Archivo General de Notarías y del Consejo de Notarios cuyo número de miembros se reduce a nueve.

- LEY NOTARIAL DE 1945 PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Esta ley fué expedida el 31 de diciembre de 1945, habiendo sido redactada por una comisión bipartita, formada por el -- maestro doctor don Manuel Borja Soriano, con la colaboración -- del notario licenciado Francisco Vázquez Pérez, a solicitud del Gobernador del Distrito Federal, licenciado Javier Rojo Gómez.

Esta ley reitera que el ejercicio del notario en el Distrito y Territorios Federales, en una función de orden público, a cargo del Ejecutivo de la Unión, quien delega su función en -- profesionales del derecho; "estando investido el notario de fe pública, para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes , mismos que deben ilustrar a las partes en materia jurídica.

Señalando que su función es incompatible con todo empleo,

(30).- Vázquez Pérez Francisco y Monroy Estrada Mario. Obra citada. Pág. 22.

cargo o misión, tanto pública como particular, con el desempeño de mandato judicial, con el ejercicio de la profesión como abogado postulante, comerciante, agente de cambio o ministro de -- cualquier culto; esta Ley conserva los lineamientos de la expedida en el año de 1932 en cuanto a la aceptación del desempeño de determinados cargos que si son compatibles con el ejercicio de la función notarial. Desaparecen las divisiones territoriales, el notario para el Distrito y Territorios Federales o para los Territorios puede actuar en toda la entidad en la cual es nombrado, tiene la obligación de guardar el secreto profesional. El protocolo sigue constituido por libros, con un número máximo de diez en juego para cada notario, siendo las características y uno de los libros objeto de una reglamentación detallada. La escritura debe constar exclusivamente en español, impone al notario la obligación del conocimiento de los otorgantes, de su capacidad y de la lectura de la escritura, da testigos de conocimiento e intérpretes en su caso, explicando su valor y consecuencias legales, que manifestaron estar conformes con el documento y expresar la fecha en la cual fué firmada.

Suprime los testigos instrumentales, lo que implica la plena fé en la actuación del notario en lo personal, obligada a anotar con indicación de no pasó las escrituras que no hubieren sido suscritas en el término de un mes, ajustándose esta ley a las modernas tendencias latinas de no exigir unidad en el acto

o sea que todos los intervinientes concurren simultáneamente, - salvo en los casos de los actos solemnes, como es el caso del - testamento.

Concede fuerza probatoria plena a las escrituras y a los actos a sus testimonios o copias, mientras no sean declaradas - legalmente falsas, regula las causas de nulidad de las escrituras de las actas de sus testimonios o copias auténticas, suprime las minutas o sea los precontratos, señala, las causas de -- responsabilidad del notario y las penas administrativas en que puede incurrir, conserva la limitación de número de notarios -- ahora a 150, pero faculta al Ejecutivo para crear más notarías, pero las nuevas serán provistas por oposición.

El reconocimiento de la capacidad notarial se inicia con la expedición del título de aspirante a notario, para lo que se requiere:

a).- Ser mexicano por nacimiento, tener 25 años cumplidos y no más de 70, no distingue sexo y no debe de tener ninguna enfermedad ni impedimento físico.

b).- Ser abogado y comprobar práctica notarial de cuando menos ocho meses.

c).- Aprobar examen consistente, en el desarrollo de un tema práctico de redacción de una escritura o sus derivados.

La notaría se concede a aspirante cuando existe una vacante y triunfe en el examen de oposición, que consiste:

A).- Se presenta ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal o su Delegado, el Presidente del Consejo de Notarios, y tres notarios en ejercicio.

B).- Posteriormente, recibe un tema único el opositor para la realización de la redacción, de una escritura para lo cual, tendrá un término de cinco horas.

C).- Después se presenta al examen teórico en que el jurado examina al opositor sobre temas absolutamente libres pudiendo preguntar sobre cualquier materia jurídica.

D).- Concluida la réplica teórica, el sustentante lee el trabajo escrito calificando el jurado.

Esta ley, admite la suplencia, que se puede llevar a cabo con la asociación de dos notarios, que actúan dentro del mismo protocolo y se suplen recíprocamente en toda la actuación -- misma y la otra forma de suplencia que admite nuestra ley, es aquella en que se celebran convenio de suplencia dos notarios con oficinas en distintos lugares.

La Ley Notarial actual, con sus respectivas reformas, será objeto de nuestro próximo capítulo, y con el fin de no redundar, lo contemplamos en los aspectos teóricos en relación con la figura del notario, como centro de la actividad notarial.

CAPITULO SEGUNDO

EL NOTARIO.

2.1. DEFINICION

Antes de abordar de lleno el presente capítulo, cabe -- aclarar, que se incluye en el presente trabajo, en virtud de -- que el Notario público, es la figura central o medular de el te -- ma en sí, pues es el ente materializador de un acto jurídico -- formal, el cual se enviste de la fé pública, que como repetimos, emana de el notario público. Dicho lo cual, podemos iniciar el presente rubro con la definición o acepción que se da de "el No -- tario", tanto por la ley; así como por la doctrina.

El maestro Rafael de Pina Vara define al notario público como "El titular de la función pública, consistente de manera -- esencial en dar fé de los actos jurídicos que ante él se cele -- bran". (31)

Definición con la cual estamos de acuerdo en parte, pues le faltan factores que nuestra legislación contempla como es el caso de que el Notario, antes de ser Notario, es un Profesionis

(31).- De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, México 1985.

ta del derecho. También hay que considerar el factor principal de la función Notarial: la FÉ pública, que si bien es cierto - que emana de este, la definición no menciona la forma en la que el titular de esta FÉ, la obtiene.

Algunos otros tratadistas, entre los que destacamos al licenciado Luis Carral y de Teresa, definen al Notario público, tal y como lo define la ley Vigente Del Notariado Para el Distrito Federal, en su Capítulo II, Sección Primera, Artículo 10; El cual versa: "Notario es un Licenciado en derecho, investido de fé pública, facultado para Autenticar y dar forma En los términos de ley, a los Instrumentos en que consigne Los hechos y - Actos jurídicos.

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

De el análisis de el texto anterior Podemos desprender - las siguientes interrogantes:

- 1.- ¿Qué es fé publica?
- 2.- ¿En qué leyes o disposiciones legales se apoya el - notario Para autenticar y dar Forma?
- 3.- ¿Cuáles son los instrumentos en los que el notario

consigna actos y hechos jurídicos?

Las respuestas a estas interrogantes se tratarán a lo largo de este trabajo, sin querer esto decir, que las cuestiones -- planteadas sean el centro mismo de esta tesis, pero cabe mencionar que es importante manejar los conceptos de Fé pública, Leyes aplicables al acto jurídico, y por último instrumento público Notarial, para poder comprender la importancia de el notario y su función, para formalizar un acto jurídico.

Para Finalizar con el presente tema, ponemos a consideración de ustedes el siguiente concepto de la figura de el Notario.

"El Notario público, es un licenciado en derecho, facultado por la autoridad correspondiente (en el Distrito Federal el Departamento del Distrito Federal a través del Regente capitalino, en los Estados restantes o a nivel local el Gobernador Estatal) para autenticar y dar forma, de los hechos o actos jurídicos que pasan ante su Fé, vía, acta notarial o escritura pública respectivamente, y siempre y cuando se encuentren dentro de un marco de legalidad.

Aclarando lo anterior, casi todos los tratadistas que se consultaron, en relación a este punto, enfatizan en la facultad del Notario, para dar Fé y "formalizar" un acto jurídico, razón

por la cual, consideramos que sin la función Notarial, no existiría la forma, como elemento intrínseco de un acto jurídico -- oponible a un tercero.

2.2. REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE

Este punto del capítulo que nos ocupa, tiene como fin, - establecer los requisitos y modos de obtener el documento que - acredita al Notario Público, y comenzaremos por definir genéricamente, lo que es una "patente", entendiéndose por tal: "la autorización expedida por autoridad competente, para el ejercicio de alguna actividad o función, que se hace constar en un documento auténtico". Particularizando, aplicaremos al caso concreto de la autorización expedida por el Ejecutivo local (Jefe del Departamento del Distrito Federal y/o Gobernador Estatal) para ejercer la función Notarial, y que se hace constar en un documento auténtico denominado Patente Notarial.

Esta Patente, no se obtiene fácilmente, pues es el resultado de una serie de exámenes, dos para ser exactos; así como - de una trayectoria basta en el campo del derecho notarial, y -- por último, cubrir las exigencias que la Ley del Notario marca a manera de requisitos.

Antes de entrar de lleno en los requisitos que marca la

Ley para ser objeto de examen, debo aclarar que de las dos pruebas de conocimientos jurídico-notariales, la primera tiene el fin de otorgar la Patente de aspirante a Notario, la cual se convierte en requisito indispensable, para la segunda parte o examen "final" para obtener la Patente Notarial.

Los requisitos, encuentran su fundamento legal en el Artículo 13, de la sección segunda, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, y el maestro Luis Carral y de Teresa, en base al precepto citado con anterioridad, los divide en: (32)

- Requisitos físicos.
- Requisitos morales.
- Requisitos intelectuales.

Los requisitos físicos, según el autor en cita, son: - - "ser mexicano por nacimiento, tener 25 años cumplidos y no más de 70; no tener enfermedad habitual que impida el ejercicio de las facultades intelectuales, ni impedimento físico que se oponga a las funciones del notariado.

En lo concerniente a los requisitos morales, Carral y de

(32).- Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, México 1988. Págs. 114 y 115.

Teresa cita "haber tenido y tener buena conducta". (33)

Finalmente, el mismo autor señala como requisitos intelectuales: "ser abogado con título legalmente reconocido y registrado en la Dirección General de Profesiones. También tiene que comprobarse una práctica mínima de 8 meses ininterrumpidos, bajo la dirección y responsabilidad de algún notario, quien al iniciarse en la práctica, debe cerciorarse de que el practicante ya posee su título profesional de abogado. El último requisito de este tipo, para ser aspirante al Notariado, es el pasar el examen a que aluden los Artículos 100 a 109 inclusive de la Ley". Aclarando: cita anterior, se hizo textualmente, y la actual Ley del Notariado del Distrito Federal menciona los supuestos de calificación de examen y aprobación en Artículo 23 de la Ley, el cual reza: "concluida la prueba teórica de cada sustentante, los miembros del jurado emitirán cada uno y por separado la calificación en escala de 10 a 100, se sumarán los promedios y se dividirá entre 5 (por la razón de que el jurado se integra con 5 miembros) para obtener la calificación final, y el mínimo aprobatorio será de "70".

Ahora bien, de los anteriores requisitos analizaremos el

(33).- Carral y de Teresa Luis. Obra citada. Pág. 115.

(34).- Carral y de Teresa Luis. Obra citada. Pág. 115.

porqué de éstos, toda vez que, la función notarial es de orden público, "concesionado" a particulares, estos, deben cubrir un máximo de intelecto y honorabilidad para desempeñar su función, razón por la cual se requiere del aspirante lo siguiente:

- 1.- Ser mexicano por nacimiento en pleno ejercicio de sus derechos. Este requisito se sustenta en una medida proteccionista de la soberanía y autonomía nacional, pues existen puestos, cargos y comisiones que no se otorgan a extranjeros, pues dada la naturaleza de las funciones, deben desempeñarse por mexicanos y la forma más simple de acreditar este requisito, es presentando el acta de nacimiento respectiva.
- 2.- Tener 25 años cumplidos y no más de sesenta: aclarando que la Ley del Notariado del Distrito Federal, anteriormente decía "y no más de setenta", reformándose a 60 años actualmente. Este requisito se sustenta en la idea del legislador de que una persona termina sus estudios y obtiene un título universitario entre los 23 y 25 años; ahora bien, en relación con la edad máxima o de 60 años para aspirar al ejercicio del notariado, es en virtud de que se requieren personas aptas y al cien por ciento de sus

facultades físicas e intelectuales para desempeñarse.

- 3.- Tener buena conducta, la honorabilidad de los aspirantes es pilar para laborar y desempeño de la función notarial, pues el sujeto aprobado se enviste de fé pública, y ésta en manos de un sujeto sin principios y buena conducta, es como una arma letal que se usará por y para beneficio propio.

- 4.- Ser licenciado en derecho, con la correspondiente cédula profesional y acreditar por lo menos tres años de práctica profesional, a partir de la fecha del examen de licenciatura. Este requisito parece, a simple vista no tener la importancia que reviste realmente, pues considerando que el derecho notarial es una parte del universo jurídico, es obvio que se encomendará la función notarial a un licenciado en derecho, porque quien más sino éste para conocer de asuntos meramente jurídicos; imagínense a un médico cirujano o a un arquitecto desempeñando tal función". No es concebible, "zapatero a sus zapatos". En relación con los 3 años de práctica profesional, se sobre entiende que es en cualquier rama o aplicación del derecho.

- 5.- 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; no estamos de acuerdo con este requisito, pues consideramos que 8 meses de práctica en el vasto campo del derecho notarial no es nada, -- incluso las personas que laboran en una notaría y -- tienen 3 años, en el jurídico, pueden considerar que apenas han adquirido una noción de la función notarial, razón por la cual, consideramos muy poca, la práctica solicitada y esto da como resultado que los sustentantes, si logran pasar el examen correspondiente, en su mayoría, es gracias a conocimientos -- teóricos, y sólo muy pocos tienen la pericia de la práctica, y los que la tienen, es gracias a largos -- años de trabajo y dedicación.
- 6.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional: Este requisito se adicionó a la Ley del Notariado para el Distrito Federal "en publicación en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1980", y es de tipo moral, pues -- aquí se observa nuevamente la exigencia por parte de el legislador de salvaguardar el principio citado de

honorabilidad del sujeto que desempeña la función notarial.

- 7.- Solicitar ante la Dirección General Jurídica de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, el examen correspondiente y ser aprobado en el mismo. Este requisito, lo llamamos de tipo administrativo, pues aquí, el aspirante deberá solicitar -- por escrito su interés para examinarse y deberá comprobar que cumple con los requisitos anteriores y enviará también, escrito firmado por el notario con el cual está practicando, en donde compruebe que tiene el mínimo exigido de 8 meses de práctica ininterrumpida.

Este requisito, que nosotros llamamos administrativo, no se contempla como tal por los estudiosos de la materia, los cuales se tratan el tema, se concretizan a los típicos (requisitos: físicos, morales e intelectuales), a los cuales agregamos el requisito administrativo; por efectuarse de un particular (aspirante o solicitante de examen) ante una autoridad administrativa -- (Dirección General Jurídica de Estudios Legislativos, dependiente del Departamento del Distrito Federal, quien a su vez notifica al Colegio de Notarios del Distrito Federal). Otro requisito administrativo, lo constituye el contenido en la Ley de Hacienda

del Distrito Federal, en su Artículo 84 que cito textualmente - "Artículo 84.- Por la integración de jurado para examen de op s i c i ó n al ejercicio notarial, se pagará el derecho de examen n o t a r i a l conforme a las siguientes cuotas:

- I.- Para aspirantes \$ 7,500.00
- II.- Para notarios \$ 25,000.00

En conclusión, podemos decir que para obtener la Patente de Notario, además de los requisitos señalados, es menester con ta r con la Patente de aspirante.

2.3. FORMA DE OBTENER LA PATENTE

Previo el abordaje del tema de la obtención de la Patente, cabe señalar que este acto constituye por sí mismo, el inicio de la función notarial del sujeto que aprobó y cumplió con lo exi gi do por la Ley; de igual manera, es importante el resumir las antiguas formas por las cuales se obtenía una Notaría, para lo - - cual nos basaremos en la obra del maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien dicho de paso, es uno de los pilares de nuestra doctrina en derecho notarial. Para este autor, "histó ri c a m e n t e se han dado en la República Mexicana las siguientes formas de obtener una Notaría": (35)

(35).-Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa, México 1989. Pág. 167.

- 1) Venta de Notarías.
- 2) Nombramiento Político.
- 3) Por título profesional.
- 4) Sistema de adscripción.
- 5) Sistema de oposición.

1.- Venta de Notarías.

En México colonial, se instaura el funcionamiento del oficio público de escriba e notario; y desde esa época se comerciaba con las oficinas notariales; incluso aún después de lograda la Independencia, se continuaba con esta práctica.

El Decreto del día 17 de julio de 1846, era el fundamento legal de dicha actividad; y así lo disponía:

Artículo 4o.- Los dueños de oficios públicos vendibles y renunciables, tendrán libertad para renunciar-los o venderlos en cualquier tiempo; más la renuncia o venta, no surtirá efecto alguno mientras no se pague a la Hacienda Pública, del Departamento el dos y medio por ciento del valor del oficio vendido o renunciado.

Artículo 3o.- Todo el que pueda adquirir bienes de un modo legal, podrá también adquirir del mismo modo cualquiera de los expresados oficios, pero si no fueran escribanos examinados.

o abogado, eligirá persona que lo sea y se encargue del Despacho en clase de sustituto.

Aprovechamos para abrir un paréntesis y comentar, que en esa época, para ser "notario" o escribano, se necesitaba: Tener la pericia en caligrafía jurídica y poder económico, o bien, -- tan sólo el poder económico, pues si se tenía dinero, aunque no se supiera escribir ni leer se obtenía tal nombramiento "comprando los servicios de alguien que si tuviera la ciencia que se requiera; de ahí que los documentos notariales de esa época comenzaran rezando: "En el nombre de Dios todo poderoso y de la Augusta Trinidad, yo Juan Conde de Fernández, escriba de esta Villa, supliendo al titular Rodrigo Alfonso de Coruña y Lagos, doy FÉ", lo cual se mal interpretó en un principio, pues se prestaba a la errónea comparación con la suplencia del Notario.

A este decreto, vinieron algunos más, de los cuales se destaca la Ley de 187 y el decreto del 14 de octubre de 1887, que lo único nuevo que aportan es que la cantidad que se debería pagar por concepto de herario a Hacienda era de un 6 por ciento.

"El peor inconveniente de este sistema, es sin duda que el notario al adquirir con recursos propios una oficina, lo tomaba más que como una función, como un negocio que tenía que --

explotar; además dizque constituya un acto antidemocrático pues sólo tenían acceso a dicha actividad los que contaran con cuantiosos recursos económicos". (36)

2.- Nombramiento Político.

Desde un muy particular punto de vista, esta manera de obtener una Notaría, es de las más absurdas, pero en su época fué imperante.

Este sistema es una facultad discrecional de los gobernantes de elegir y designar con toda libertad a los notarios, es lo que llaman en el campo de la política "el palancazo del padre"; la designación se hacía por favores recibidos, como premio o recompensa por discreción a la labor y trayectoria política, - en este sistema no se valoran los conocimientos técnicos y jurídicos, ni mucho menos las buenas costumbres del sujeto, el fundamento legal de este sistema, lo encontramos en el Artículo 41 de la Ley de 1901 que decía: "El Ejecutivo procederá desde luego a hacer el nombramiento de los Notarios que faltan para completar el número de los que han de ejercer sus funciones en la Ciudad - de México".

(36).- Pondé Eduardo Bautista. Origen e Historia del Notariado. Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1977. Págs. 199 y 200.

Recientemente, en algunos Estado de la República Mexicana, el Ejecutivo nombraba a los Notarios, caso concreto en Tabasco y Campeche y el Estado de México, este último por cierto, recientemente promulgó su "Ley del Notariado para el Estado Libre y Soberano de México", en el actual gobierno del Lic. Pichardo Pagaza. El anterior texto que data del sexenio de Hank González, en su Artículo 10o. menciona: "Para ser notario se requiere nombramiento otorgado por el Gobernador del Estado", la Ley citada fué derogada a principios de este año de 1992.

3.- Por título profesional.

Este sistema, está extinto en nuestro país, uno de los últimos Estados en donde se aplicó fué en Guanajuato, lugar en el que previa la obtención de la licenciatura en derecho, se estudiaba un Posgrado Notarial y al concluir con éste, obtenían el título y nombramiento de Notario Público.

El mecanismo en este sistema, consiste en obtener el nombramiento, en base a los conocimientos científico-jurídicos adquiridos en una Universidad.

"Actualmente, algunos países como Argentina, Canadá y -- Suiza, en sus respectivas Facultades de Derecho, se imparte un Posgrado en Derecho Notarial, indispensable para obtener el nom

bramiento". (37)

4.-

En este sistema, el Notario Titular, nombra a uno adscrito, el cual adquiere el papel de aspirante a notario (brazo derecho), el cual practica, colabora y substituye al Notario Titular en sus faltas temporales o permanentes y en caso de que el titular falte, ya sea por renuncia o por fallecimiento, el adscrito pasa a la titularidad. Actualmente, este y los anteriores sistemas no se dan en nuestro país; y la ley sólo contempla como único medio para adquirir una Notaría, el sistema de oposición.

5.-

Este sistema es el que nuestra legislación vigente tolera para obtener Patente Notarial, la oposición que opera es de carácter cerrado, pues, este sistema se cierra única y exclusivamente para las personas que han obtenido la Patente de Notario - aspirante, la oposición consiste en una selección a través de la práctica de un examen, el cual deberá de aprobarse con un mínimo de 70 puntos tal y como lo establece el Artículo 23 de la Ley del Notariado vigente en el Distrito Federal.

Expuesto lo anterior, pasaremos a comentar el mecanismo -

(37).- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Obra citada. Pág. 170.

de los exámenes para obtener la Patente Notarial, dividiéndolo en dos partes:

- 1) Patente de Aspirante.
- 2) Patente de Notario.

1.- Patente de Aspirante:

Para obtener este documento que acredite a su poseedor, como aspirante a la función notarial, además de cumplir con los requisitos señalados con anterioridad, es necesario la integración de el Jurado que examinará a los sustentantes. El Jurado se integra con cinco miembros, los cuales son Licenciados en Derecho, a excepción del Jefe del Departamento del Distrito Federal, por la razón de que éste puede o no serlo, toda vez que el nombramiento es político.

Los miembros son:

- A) El Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien funge como Presidente.
- B) El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal.
- C) El Director del Registro Público de la Propiedad y -- del Comercio del Departamento del Distrito Federal.
- D) Notario Público, designado por el Colegio de Notarios.
- E) Notario Público, designado por el Colegio de Notarios.

A estos, los puede suplir el inferior jerárquico inmediato a excepción de los dos Notarios, los cuales serán nombrados por el Colegio de Notarios.

Una vez integrado el Jurado, nombran de entre sus miembros, a un Secretario, sin olvidar, que el Jefe del Departamento del Distrito Federal o la persona que lo suple, será el Presidente de este Organó.

Pues bien, con la integración, se procede a la realización del examen, el cual consta de dos partes; un examen teórico y uno práctico, tal y como lo señala el Artículo 20 de nuestra Ley Notarial vigente del Distrito Federal.

El examen práctico, consiste en la elaboración de un documento Notarial, cuyo tema será sorteado de veinte propuestos por el Colegio de Notarios del Distrito Federal y aprobados por el Departamento del Distrito Federal (puede ser por el Jefe del Departamento, o bien por el suplente), los temas, previa aprobación, se colocan en sobres cerrados, los cuales son sellados (y "firmados" (38) por el Director General Jurídico de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal y por el Presi

(38).- Cabe aclarar que nuestra Ley Notarial vigente, señala en su Artículo 20, Párrafo 3o. "Los temas colocados en sobres cerrados, serán sellados" . . . pero en la práctica, además del sello, se estampa firma de los funcionarios que intervienen.

dente del Colegio de Notarios del Distrito Federal.

La segunda fase del examen, es oral, y aquí, los miembros del Jurado cuestionan o interpelan al sustentante, sobre el tema que desarrollaron prácticamente; cabe el aclarar, que aquí cuenta mucho el amigo o padrino (Notario con el que se practicó), pues dependiendo de eso será lo difícil de las cuestiones y razonamientos (observaciones) del Jurado.

El Artículo citado continúa refiriendo: Que al concluir las interpelaciones, el Jurado a puerta cerrada, calificará los exámenes y a continuación comunicará al sustentante el resultado, aclaro que no es tan inmediato, en ocasiones deliberan hasta 4 horas.

Los aprobados con un mínimo de 70 puntos, obtienen la Patente de Aspirante, los que no lograron el mínimo requerido, no podrán presentar un nuevo examen, hasta pasados 6 meses de su último intento.

Pues bien: ya se tiene la Patente de Aspirante; y hay -- una Notaría nueva (de reciente creación), y/o una vacante; es hora de solicitar examen para notario.

B) EXAMEN NOTARIAL:

En nuestra Ley Notarial para el Distrito Federal, este examen, encuentra su fundamento legal en el Artículo 21, el cual marca que el examen de oposición para obtener la Patente de Notario, es de uno por cada Notarfa vacante (aquí agregamos) o de reciente creación y consistirá en un examen teórico y uno práctico. Para el examen práctico, y respecto a la elección -- del tema, se observan los mismos pasos que en el examen de aspirante, sólo que los temas serán de lo más complejos de la práctica notarial.

Para el examen práctico, se reunirán los aspirantes que lograron los requisitos legales, en el lugar, día y hora, que en su oportunidad señale la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal.

Uno de los sustentantes, en presencia de el representante del Departamento del Distrito Federal y del Colegio de Notarios, elegirá uno de los 20 sobres, el cual contiene el tema a desarrollar por todos, en forma separada, con el auxilio de una mecanógrafa, y bajo la vigilancia de los representantes indicados, ante los cuales se sorteó. Aquí, los aspirantes cuentan con cinco horas corridas, al concluir el tiempo, los exámenes se colocan en sobres, que son cerrados y firmados por el examinado, el Jefe del Departamento del Distrito Federal y el Presi-

dente del Colegio de Notarios, para que, acto seguido, se entreguen al Secretario del Jurado.

La prueba teórica, será pública y se efectúa en el lugar, día y hora, que señale el Departamento del Distrito Federal (por regla general, desde 1969, estos exámenes son en el Auditorio -- del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en Sullivan), aquí los sustentantes se examinan, de conformidad con el orden en el cual presentaron su solicitud, y en caso de no estar presentes, tendrán derecho de presentarlo en una segunda - vuelta. El sustentante que no se presentare a la segunda vuelta, se le tendrá por desistido, salvo que justifique que su ausencia por causas de fuerza mayor, en cuyo caso se fijará nuevo turno de examen.

El examen consiste en un interrogatorio sobre cuestiones de Derecho Notarial y Registral y concluido el examen, el Secretario dará lectura al trabajo práctico del sustentante. (Artículo 222

Acto seguido, se reúnen los miembros del Jurado y emiten su calificación por separado, las cuales se suman y dividen entre cinco, con lo cual se obtiene el resultado final y a puerta cerrada, determinan quien de los sustentantes obtuvo mayor promedio en la escala de 10 a 100 puntos y los resultados se dan a

conocer públicamente en la Gaceta de Gobierno del Departamento del Distrito Federal y en el Diario Oficial de la Federación, - con lo cual se concluye el procedimiento de examen, y con lo -- cual, previa la ceremonia de protesta, presidida por el Jefe -- del Departamento del Distrito Federal, se otorga la Patenta para ejercer como Notario Público en la Ciudad de México.

Como podemos observar y en relación con nuestro tema, el procedimiento para la selección de un notario en el Distrito Federal, es complejo y de un tecnicismo detallado que el Legislador mismo, quizá por la importancia de la función notarial, o - simplemente, por la modificación a los viciados sistemas imperantes con anterioridad.

Finalizando: la formación de los actos jurídicos ante notario, tienen la finalidad de otorgar fe y seguridad jurídica a los sujetos que intervienen en dicho acto y como se manifestó a lo largo de este punto, los sujetos investidos de fe pública, - no son casuísticos, sino el producto de severos exámenes y requisitos físicos, morales, técnicos o intelectuales; así como - de los administrativos, para llegar y así poder cumplir con la tarea de la función Notarial.

2.4. NATURALEZA JURIDICA DE LA FUNCION NOTARIAL

El Artículo 10. de nuestra Ley Notarial vigente en el -- Distrito Federal, nos dice: "La función notarial, es de orden público, en el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas".

Como se deja ver, el Presidente de la República es el titular de la función notarial, con lo que podemos decir, que dicha función emana por Ministerio de Ley, de un funcionario público; pero éste, delega dicha potestad al Regente capitalino, otro funcionario público, y éste a su vez, a un particular (licenciado en derecho), con lo que se rompe la cadencia de funcionarios públicos; de lo cual surge esta interrogante: ¿el Notario es un funcionario público?, antes de dar contestación a esta cuestión, es pertinente definir o comprender qué es la función notarial.

Función Notarial; es la acción y ejercicio del Notario público, consistente, principalmente en la prestación de un servicio que tiene como finalidad, crear un instrumento (documento público notarial) materializador y formalizador de la voluntad de la o partes que intervienen, revistiendo el acto de fe pública.

La función notarial, es de orden público, de eso no cabe duda, pues la doctrina y la Ley la contemplan como tal, la controversia surge con la figura del notario, y para tales efectos son tres las corrientes jurídicas: los primeros, afirman que el notario es un funcionario público, otros consideran que es un - profesionalista independiente; y ante estas posturas surge la tercera o mixta que sostiene que la función notarial, es de orden público, pero que se aplica por un profesionalista independiente.

De lo antes expuesto, considero que la postura acertada es la mixta, pues en efecto, la función notarial es de orden público (Artículo 1 de la Ley Notarial del Distrito Federal) por emanar de un funcionario público (Ejecutivo de la Unión y el Jefe del Departamento del Distrito Federal), y se establece, para aplicarse al bien común de la sociedad, pero se aplica por un - licenciado en derecho, al cual se faculta, para desempeñar una función notarial o manera de servicio particular (prestación de servicios), y nunca como funcionario, pues como se trató en el primer punto de este capítulo, el notario es un licenciado en - derecho.

Esta discrepancia acerca de la función del notario y su naturaleza jurídica, data de años atrás, por lo que me permitiré hacer una breve remembranza histórica;

Según el maestro Pérez Fernández del Castillo, "fué Ley ventoso XI de 1803, la que por primera vez, estableció que el notario es un funcionario público". (39)

La citada Ley, en su Artículo 1o. mencionaba que "los notarios son funcionarios públicos establecidos para recibir todos los actos y contratos a que las partes deban o quieran dar el carácter de autenticidad propio de los públicos, y para asegurar la fecha, conservación su depósito y librar copias y testimonios". (40)

En Francia, la Ley Notarial de ese país, en el año de -- 1943, cambia el término de funcionario público por el de oficial público.

En México, la primer ley que empleó el término de funcionario público, fué la Ley de 1901, las posteriores, de 1932, -- 1945, y el texto original de la Ley Notarial del Distrito Federal de 1980, siguen empleando el término de funcionario público, hasta que la Reforma de enero de 1986 publicada el 13 de enero de 1986, define al notario, como un licenciado en derecho.

(39).- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Obra citada. Pág. 153.

(40).- Couture, Eduardo J. Estudios de Derecho Procesal Civil. T. II, 2a. Ed. Editorial de Palma, Buenos Aires, Argentina. 1978.

El notario público, no es un funcionario público, por los motivos que expongo y someto a su consideración:

1.- Del texto de la Ley Notarial vigente del Distrito Federal, en su Artículo 10o., se dice que es un licenciado en derecho, facultado para autenticar y dar forma, por lo que sobre entendemos que si bien es cierto que la función notarial es de orden público, su aplicación directa compete al licenciado en derecho (notario), que presta un servicio profesional independiente del Estado.

2.- El notario no pertenece a ninguna organización de la Administración Pública, ya sea a nivel federal o estatal, aunque su actuación esté vigilada por el Departamento del Distrito Federal y esto se concibe, porque dicha función por emanar de un ente público, ésta debe de ser vigilada y sancionada

3.- No está en nómina, ni recibe salario por parte de autoridad, ente o dependencia gubernamental alguna.

4.- No media relación jurídico-laboral con el gobierno, ni existe una interrelación de dirección y dependencia.

5.- Aunque el Estado lo vigila y sanciona, no es responsable de los actos del notario, pues su función la desempeña en nombre de él, no del Estado.

6.- Su ingreso en esta función es por examen y oposición y no por lotería política o elección popular.

7.- Los funcionarios públicos, se desempeñan por tiempo determinado, (sexenio, trienio, etc.), y los notarios funcionan vitaliciamente. Y por si esto no fuera suficiente, el Artículo 108 de nuestra Carta Magna, nos muestra quienes son funcionarios públicos, por ende, citaré textualmente dicho precepto que a la letra dice:

Artículo 108.- Para los efectos de las responsabilidades a que alude este título se reputarán como servidores publicos a los representantes de elección popular, a los miembros de los poderes Judicial Federal, y Judicial del Distrito Federal, a los funcionarios y empleados, y, en general a toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la administración pública federal o en el Distrito Federal, quienes serán responsables por los actos u omisiones en que incurran en el desempeño de sus respectivas funciones.

El Presidente de la República, durante el tiempo de su encargo, sólo podrá ser acusado por traición a la patria y delitos graves del orden común.

Los gobernadores de los Estados, los diputados a las le-

gislaturas locales y los magistrados de los Tribunales Superiores de Justicia locales, serán responsables por violaciones a esta Constitución y a las leyes federales, así como por el manejo indebido de fondos y recursos federales.

Las Constituciones de los Estados de la República precisarán, en los mismos términos del primer párrafo de este artículo y para los efectos de sus responsabilidades, el carácter de servidores públicos de quienes desempeñen empleo, cargo o comisión en los Estados y en los Municipios.

Pues bien, ahora que hemos finalizado este punto, donde se concluye que el notario es un profesionista independiente, podemos abordar el tema de su actividad, función y actuación, ya que sabemos los pormenores que se dan para obtener la patente, y la verdadera naturaleza jurídica de el notario y su función.

2.5. ACTIVIDAD, FUNCION Y ACTUACION

Este punto, marca la pauta, o bien podría ser el inicio del tema propiamente dicho y esto lo reiteramos, porque de ninguna manera quiero decir que lo anteriormente expuesto carezca de importancia, por el contrario, considero que es una base para poder comprender la importancia, lo ritual e incluso místico de la función notarial.

Algunos, confundimos los términos de las palabras actividad, función y actuación, como sinónimas; el mismo Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española nos define de la siguiente manera: "Actividad: Facultad de obrar"; Función, Facultad de obrar", y por último, define a la "Actuación; como la facultad de poner en acción o ejercer actos propios". Los anteriores vocablos, tienen una aplicación totalmente distinta, de tal suerte que actividad, función y actuación, es un universo complejo, un todo, que se aplica a la función notarial.

1) Actividad:

Entrando de lleno al tema, el notario, como todo un profesional y perito en derecho, tiene que seguir ciertos pasos, - necesarios para llevar a cabo su actividad, los cuales consisten básicamente en: escuchar, interpretar, aconsejar, preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir.

A) Escuchar: esta primera actividad del notario, se da con la entrevista entre los sujetos contratantes y el notario, aquí, los particulares plantean el problema, el cual es apreciado por el notario, al través del sistema auditivo, quien analiza el caso concreto que se le plantea.

B) Interpreta: de lo que el notario aprecia, con los -- sentidos y analiza, busca solución al problema dentro de un mar

Algunos, confundimos los términos de las palabras actividad, función y actuación, como sinónimas; el mismo Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española nos define de la siguiente manera: "Actividad: Facultad de obrar"; Función, Facultad de obrar", y por último, define a la "Actuación; como la facultad de poner en acción o ejercer actos propios". Los anteriores vocablos, tienen una aplicación totalmente distinta, de tal suerte que actividad, función y actuación, es un universo complejo, un todo, que se aplica a la función notarial.

1) Actividad:

Entrando de lleno al tema, el notario, como todo un profesional y perito en derecho, tiene que seguir ciertos pasos, - necesarios para llevar a cabo su actividad, los cuales consisten básicamente en: escuchar, interpretar, aconsejar, preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir.

A) Escuchar: esta primera actividad del notario, se da con la entrevista entre los sujetos contratantes y el notario, aquí, los particulares plantean el problema, el cual es apreciado por el notario, al través del sistema auditivo, quien analiza el caso concreto que se le plantea.

B) Interpreta: de lo que el notario aprecia, con los -- sentidos y analiza, busca solución al problema dentro de un mar

co legal, y por virtud del análisis le da forma al problema, esto es encuentra la o las posibles respuestas o soluciones.

C) Aconseja: cuando el notario, una vez planteado el -- problema y dando posibles soluciones, externa o manifiesta su - punto de vista, a manera de consejo, considerando que este "consejo", se sustenta en experiencias profesionales vividas y siempre dentro de los lineamientos de la Ley.

D) Prepara: esta actividad notarial, consiste en preverse y hacer llegar todos los medios materiales necesarios para - la elaboración y formalización del documento público; y aquí, - cabe ejemplificar en materia de traslado de propiedad de un - bien inmueble.

Llámesese compraventa, cesión de derechos, permuta o donación a título oneroso o gratuita, el notario tiene que preparar o mejor dicho, hacerse llegar ciertos documentos para que así, pueda elaborar una escritura pública.

I.- El primer elemento que debe considerar el notario, es el cerciorarse de que el o los sujetos que transmiten la propiedad, efectivamente tengan un título o documento legal suficiente que lo o los acredite como propietarios, y este documento sea o no notarial, debe de (constar registrado en el Regis-

tro Público de la Propiedad, de la entidad donde se efectúe la operación.

II.- En segundo lugar, el notario al momento de la entrega vista con los contratantes, investiga si él o los sujetos que -- pretenden transmitir la propiedad, son casados, y bajo que régimen. Y en caso de existir una sociedad conyugal, se acredita -- con la partida correspondiente del Registro Civil. Aquí, el notario debe considerar la fecha del matrimonio y la de adquisición del bien inmueble, ya que si el matrimonio es posterior a -- la fecha de adquisición del bien, éste no entra dentro de la sociedad conyugal, y por lógica en caso contrario si entra dentro de la sociedad conyugal.

Otra variante, es que en el caso de existir una copropiedad, entre consortes, expresada en el documento registrado, deben comparecer ambos o por representante, para transmitir la propiedad, no importando su régimen matrimonial.

Por último, si hay separación de bienes, como régimen matrimonial, no es necesario el consentimiento del cónyuge.

III.- Este elemento, es para el caso de que el titular -- del derecho que pretende transmitir, no comparezca por propio de recho y lo haga por medio de representante legal; en este caso --

el notario requerirá al representado, un poder notarial para actos de administración y de riguroso dominio, con facultades para vender bienes inmuebles.

Cabe hacer notar, que en estos casos, el representante en el mayor número de estos "problemas", comparece con una carta poder de papelería, y eso no sirve, el notario lo desecha de plano; o bien, si se presenta el poder, este se otorga para actos de administración, para pleitos y cobranzas, para interponer acciones o demandas, pero no funciona por no estar otorgado para actos de riguroso dominio; esta observación la hacemos; porque durante -- nuestra labor en notarías, este problema es típico, y sólo se solucionará, cuando el abogado que asesora, tenga conocimientos y ética, para orientar.

IV.- Otro elemento que se debe procurar es la libertad de adeudos de carácter fiscal (agua, precio y alcantarillado), - para lo cual, el notario solicitará al propietario, los comprobantes de pago (boletas) de cinco años anteriores a la fecha de la escrituración, y no obstante, solicitará a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, un "Certificado de no Adeudo Fiscal", con lo que se prueba plenamente la libertad de el inmueble a transmitir.

V.- Este elemento, constituye una investigación que realiza a petición del notario, previo el pago de los derechos co-

respondientes, el Registro Público de la Propiedad de la Entidad donde se realice la operación, y consiste en una búsqueda en los antecedentes de Registro de la Propiedad, objeto de la operación, para cerciorarse de que no existe gravamen alguno, o limitación de dominio que impidan la transmisión de la propiedad. Este elemento, es un Certificado de Libertad de Gravamen, sin el cual, el notario no podrá dar marcha, ni formalizar ningún acto jurídico con la finalidad de ceder derechos de propiedad.

VI.- El avalúo bancario, es un elemento que tiene la función de establecer la base gravable, sobre la cual se fijarán las cantidades a pagar, por concepto de impuestos, que se generen con motivo de la operación (I.S.R. Impuesto sobre la Renta, de carácter federal e I.S.A.B.I.; Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, de carácter local en el Distrito Federal y T.D.; Impuesto por traslado de dominio, en el Estado de México).

Además de servir de base para el cobro de Derechos de Registro, y en el campo notarial, el avalúo es la esencia de la Cláusula Segunda, que fija el valor comercial del inmueble.

VII.- En el caso de que se trasmita un bien inmueble, que tenga aparejada construcción, se solicitará; Licencia de Construcción, y Planos registrados en el Catastro, así como la

terminación de obra (si es terminada), en el cual conste alineamiento y número oficial.

En caso de que la construcción sea vieja y/o insegura, - presentará permiso de demolición.

VIII.- Por lo regular, este elemento de en la segunda entrevista con el notario, y consiste en el llenado de la hoja de datos generales de los comparecientes en el acto jurídico, en el cual se hace constar, el nombre, fecha de nacimiento, lugar de origen (nacionalidad), estado civil, ocupación y domicilio actual.

La importancia de estos datos, es tal que se plasman en la forma notarial precisamente en el capítulo de generales.

IX.- El notario debe de cerciorarse y además certificar la identidad de los sujetos que intervienen y las formas para - que se de este elemento, son: primero, al través de la presentación de una identificación con fotografía, de carácter oficial, o bien, si se carece de ésta, por una información testimonial, con la comparecencia de dos sujetos que testifiquen y protesten acerca de la identidad del contratante.

Aclarando, que actualmente, el segundo caso es casi imposible.

E) Redacta: hablando en sentido estricto en materia notarial, esta actividad notarial, debiera llamarse "materialización", pues aquí es donde el notario, de un hecho narrado y contenido, el cual es enmarcado por la Ley, crea un ente corpóreo, un documento, dicho en otras palabras, aquí el notario, encarga un acto jurídico en la dimensión del papel, sin poder hablar todavía en forma notarial, en sentido amplio.

F) Certifica: según el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, certificar es: "cuando el notario da fe, adecuando la función notarial al caso particular". (41), esto es, dar fe, mediante una constancia (certificación) de que un acto o hecho, jurídico o no, inherentes a la operación realizada, es de su conocimiento, entre estas funciones encontramos las siguientes.

- Certificación de existencia de documentos, relacionados con la escritura.
- Certificación de conocimiento o identidad de las partes que intervienen.
- Certificación de lectura y explicación de el documento.
- Certificación de capacidad para actuar de los contratantes.

(41).- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Obra citada. Pág. 151.

- Certificación del otorgamiento de la voluntad.

G) Autoriza: aquí, el notario ejerce la facultad otorgada por el Estado, aplicando autoridad y fe pública, dando autenticidad y forma al documento pasado por su fe.

Existen dos tipos de autorización: la preventiva; que se da en el momento de que los otorgantes, estampan su firma en el protocolo, lugar donde se contiene la escritura, y acto seguido, el notario hace valer, con la razón "Ante mi", su firma y su sello. Si la naturaleza del acto así lo permite, esta autorización se toma como definitiva. (Artículo 68 de la Ley Notarial - del Distrito Federal).

Por otro lado, la autorización definitiva, se estampa al pie de la escritura, cuando el notario tenga certeza de que se ha cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla. En el caso de transmisión de propiedad de bienes inmuebles, se deben cubrir los pasos correspondientes al Impuesto sobre la -- Renta, y el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

La autorización deberá contener los siguientes datos:

- Fecha de la autorización.
- Firma y sello del notario.
- Firma de todos y cada uno de los comparecientes (Artícul

lo 69 de la Ley Notarial del Distrito Federal).

H) **Reproduce:** esta actividad, consiste en la expedición que hace el notario de la escritura pública, aclarando que el -- original, y única escritura, queda asentada en el protocolo nota rial, y este reproduce este testimonio, mediante testimonios, co pias certificadas y copias simples.

Esta actividad es importantísima, pues en los documentos privados, (no formalizados notarialmente), el extravío sería fa tal, puesto que no hay una matriz, de donde podamos reproducir otro idéntico, y esta es una de las ventajas que nos proporciona la formalización de un acto jurídico ante notario.

I) **Enterar:** el notario es un enterador fiscal, pues pone en conocimiento de las Autoridades Hacendarias, la elaboración de un documento público, el cual contiene un acto jurídico a materializar, para que se cubran los pagos correspondientes - del Impuesto sobre la Renta e Impuesto sobre Adquisición de Bie nes Inmuebles.

J) **Gestiona:** esta gestión, se hace ante el Registro pu blico de la Propiedad correspondiente, pues el notario, está -- obligado a inscribir en dicho Registro, el testimonio de la escritura, pasada, si ha recibido las expensas necesarias para -- tal efecto.

En el caso de transmisión de bienes inmuebles, se cancela un derecho real para anotar uno nuevo, en favor del adquirente, este registro, no es de carácter sustantivo, ni mucho menos constituye un derecho, sólo es declarativo del mismo, en virtud de que el acto jurídico o contrato se perfeccionó, materializó y formó, fuera del registro.

2) Función: partiendo de la primicia, de que función es: la facultad de actuar, definiremos a la "función notarial": como la facultad que tiene el notario para actuar, la cual, fué delegada por el Estado Ejecutivo de la Unión, Jefe del Departamento del Distrito Federal), por lo que la mencionada función es de orden público, para prestar un servicio público, a la vez que colabora con el Estado".

De lo anterior se desprenden las siguientes funciones:

- A) Función de carácter público.
- B) Función para prestar un servicio.
- C) Función política o de cooperación con el Estado.

A) Función de carácter público:

Como hemos podido apreciar, el actuar de el notario es independiente, esto es, presta un servicio particular como licenciado en derecho, pero su función es de carácter público, -- porque la misma función emana de un ente público, y aunque rei-

terativo, para tales efectos me permito citar textualmente el -
Artículo 10. de la Ley Notarial vigente del Distrito Federal:

Artículo 10. la función notarial es de orden público, en el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal, el -- cual encomendará su desempeño a particulares, licenciado en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas.

B) Función para prestar un servicio:

La función de prestación de un servicio, mediante el -- cual se dará fé pública, tiene como fin propio de el Estado, el otorgar seguridad jurídica. Y ésta, en materia de contratos, - por virtud de los cuales se trasmite un bien inmueble en propie dad, sólo se logra con la prestación de un servicio público notarial.

Esta prestación de servicios es de carácter público y se da entre el fedatario público y particulares que le requieran o bien entre notario y el Estado, el cual, en programas de regula rización de la tenencia de la tierra, solicitan servicios notariales como cualquier particular.

C) Función política o de cooperación con el Estado:

Esta función política, tratada por el maestro Pérez Fernández del Castillo, en su obra "Derecho Notarial", desde nues-

tro punto de vista, es una función de prestación de servicios y de cooperación con el Estado, y no política, pues la función, - tendría esa naturaleza, si el notario tuviese participación en la política o decisiones tomadas por un partido, o bien fuera - postulante en una contienda electoral, pero no es así, tan sólo presta un servicio público notarial, tal y como lo menciona el Artículo 8o. párrafo segundo de la Ley Notarial del Distrito Federal". Asimismo, estará obligado a "prestar" sus servicios en los casos y términos establecidos en la Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales". Como pueden observar, para nuestra legislación, es una prestación de servicios, y nosotros estamos a favor de esta postura, contraponiéndonos a lo manifestado por el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, a quien admiramos y respetamos por su inmaculada trayectoria como profesionalista.

3) Actuación:

Como ya se definió con anterioridad, la actuación consiste en poner en acción o ejercer actos propios, por lo que del análisis de nuestra multicitada Ley Notarial, encontramos que - esta actuación del notario es personalísima y no podrá actuar - otra persona en su nombre; no confundir, la actuación de los -- miembros del Jurídico de una Notaría, quienes en la mayoría de los casos, atienden y orientan a los sujetos que solicitan un - servicio notarial, pues estos no desempeñan funciones propias -

de notario, porque en ningún momento están autorizados para firmar en el protocolo, con la leyenda "Ante mí". Esa función por la cual se autentifica el acto jurídico, es personalísima.

Pero el notario, como actor principal de una obra teatral, necesita de elementos y circunstancias para actuar, y como primer punto, necesita acreditar los exámenes correspondientes y obtener la patente notarial; después es potestado en el desempeño de funciones por el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Para iniciar sus funciones, el notario cuenta con 90 días naturales contados a partir de la protesta y deberá informar el lugar donde se establecerá dentro de la Delegación Política del Distrito Federal a la cual se le designó, así pues, el notario - al iniciar su función, debe comunicarlo a la Dirección General - Jurídica de Estudios Legislativos, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al Colegio de Notarios del Distrito Federal, y al Archivo General de Notarías, donde registrará su sello y su firma; de igual forma, el Departamento del Distrito Federal, notifica el inicio de actividades, con una publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Con lo antes expuesto, el notario pone la mesa, para iniciar su Actividad, Función y Actuación para desempeñarse en el mundo del Derecho Notarial.

Ahora bien, he expuesto en este capítulo, que como todo -
este trabajo, se presenta a su consideración, nos sirve de entre-
més, para así poder abordar el tema de la formación notarial.

CAPITULO TERCERO

LA FORMA NOTARIAL

3.1. DEFINICION

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define a la forma como "la figura o determinación exterior de la materia"; también da otro significado en el sentido de que la -- forma es "el molde en que se vacía y forman algunas cosas". Dichas acepciones de la palabra forma, no muestran en sí, el valor de esta figura para nuestro derecho notarial, que es una rama -- cien por ciento formalista.

Para los antiguos griegos, el espíritu, la materia y la - forma, fueron objetos de profundos estudios filosóficos, entre - los que se destacan los realizados por Aristóteles; en donde con - cibe una dualidad en el hombre, el cual se compone de materia y forma: la primera es la substancia de lo que está hecha una cosa, y la forma, es la figura, geoméricamente hablando, el cual ten - drá dimensiones, espesor, color, textura, etc.

Antes de abordar por completo el tema, y con lo expuesto, anteriormente; debemos considerar jurídicamente a la forma, la - cual tiene tres principales acepciones:

1) El continente de un acto jurídico; esto es el contenido o esencia misma del acto, que puede ser escrito o no, con esto, queremos decir, que la forma, es el consentimiento mismo, una vez manifestado, ya sea de forma visible y palpable, (al -- través de la escritura) o bien, de forma visible (al través de los sentidos) pero que no es tangible, (mediante signos, muecas o verbalmente).

2) La segunda acepción, es la que considera a la forma como un elemento inherente al acto, ya sea de existencia o de validez.

3) Esta acepción de forma, es vista sólo como un medio de prueba.

Em materia de derecho notarial, podemos observar una sola forma, que es la notarial, la cual se conforma de los siguientes elementos:

- A) Forma física.
- B) Contenido solemne.
- C) Expresión de la voluntad.
- D) Autenticación del acto.

De este último elemento, desprendo los siguientes subcomponentes:

- D.1.) El notario habilitado para actuar.
- D.2.) Otorgamiento de fé pública (al acto).
- D.3.) Función de la forma después de la creación documental.

Ahora bien, pasamos al análisis de estos elementos, que para nosotros, conforman e integran la forma notarial, y así estar en aptitud de dar un concepto de esta figura, el cual sometemos a su consideración.

A) Forma física:

Entendiendo por tal, la materia y el aspecto que debe tener una escritura notarial, por la cual se transmite un bien inmueble; esto es, lo que podemos ver y tocar.

El elemento conformador, hablando físicamente, es la escritura, y nuestra Ley Notarial vigente, nos dice que "las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, en idioma español, estas se plasmarán en libro protocolar, con cualquier sistema de inscripción conocido (actualmente, el sistema que se emplea es con copia carbónica, con fijación hidrostática, o lo que comúnmente, en el ámbito notarial, es conocido, como proceso de gelatina), las hojas del protocolo serán blancas, el protocolo deberá estar encuadernado y empastado y cada uno constará de 150 hojas foliadas, o sea 300 páginas útiles. -

Las hojas deberán tener 34 cm. de largo por 24 cm. de ancho, en su parte utilizable, con un margen izquierdo de 8 cm. separado por una línea de tinta roja y se dejará siempre en blanco una faja de 5 cm. de ancho por el lado del dobléz del libro, y otra faja igual a la orilla, (Artículos 48 y 49 de la Ley Notarial - del Distrito Federal). No se podrán escribir más de 40 líneas por página y deberán quedar a igual distancia unas de otras.

Otro elemento de la forma física, es el estampado de sello y firma del notario, en el original de la escritura, el - - cual se imprimirá en el ángulo superior izquierdo del anverso - de cada hoja del libro, al igual que se imprime cuando el notario autorice la escritura o testimonio, acompañado de su firma. A grandes rasgos, estos son los factores que unidos exteriorizan, lo que conocemos como forma física.

Para terminar con este punto, haré una síntesis de los - métodos de escritura que se dieron a través de la historia:

El profesor Carlos A. Pelosi, define a la materia escriptoria como "la cosa mueble o portátil, que se constituye mediante signos gráficos el cual es apto para reproducirse". (42)

(42).- A. Pelosi Carlos. El Documento Notarial. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina. 1a. Reimpresión. Pág. 39.

Los tipos de escritura más usuales, históricamente conocidos, son:

- Bronce, mármol y piedra:- Este tipo de representación escrita, data de la época de fines de la monarquía y principios de la República en Roma, de las obras en bronce que se conservan, encontramos la Ley de las XII Tablas, y los diplomas militares, al través de los cuales se otorgaba el *cus civitatis*.

La costumbre de escribir en plomo, es griega, pero fue difundida por los romanos, los cuales la emplearon hasta la edad media, de este género encontramos las tabletas execración, escritas generalmente en letra cursiva.

El mármol y la piedra, se utilizaron para expresión caligráfica en la edad media, y según el maestro Flores Margadant, esta es un género romano-germánico, y se utilizaba para asegurar su conservación, el máximo exponente de esta forma de escritura, es la piedra roseta (trilingue) descubierta en 1799, por el capitán Boussard.

- Las tabletas de cera, este es un viejo medio, que data de las antiguas culturas fenicias, hebreas y egipcias. Se trata de piezas de madera, con un baño de cera o resina de poco espesor y se escribía en ellas con un (*stilus*) o punzón.

Este tipo de representación era muy delicado y no aseguraba su reproducción.

Los romanos conocieron y difundieron este sistema con el nombre de "tabula" o "cera". Y se agrupaban en pares o tercios, los cuales se denominaban dúplicos o trípicos o códices, cuando era una obra completa o similar a un libro.

- Las tablillas, en el Código de Hamurabi procedente del siglo XX A. C. y el descubrimiento de la antigua ciudad de "Mari", Egipto, sirvieron para descubrir, 25,000 tablillas en las que se relatan vida y costumbres de esa época, estas tablas, están escritas con la técnica de gravado, es escritura cuneiforme o jeroglífica.

- El papiro, este sistema, ya se conocía en China, en el siglo XVI, A. C., aunque históricamente, se cultivaba en las orillas del Nilo y fué introducido en Sicilia en los primeros años de la Edad Media, el Libro de Papiro se conoció primeramente en estafetas o rollos. Según Castro Dassen, este método de rollo, se empleó hasta el siglo V, D.C. y a partir de entonces se utilizó el pergamino que se disponían en forma de libros, sólo que los primeros pergaminos, se elaboraron en pieles.

- El papel: el maestro Pondé, cita como iniciadores de

este método a los chinos, pero continúa diciendo, que los árabes lo introducen a Europa en el siglo VII, D. C., al igual que la técnica para elaborarlo.

El papel, es sin duda más fácil de elaborar, es mucho más económico, y con el cuidado adecuado, puede conservarse, siglos.

En el siglo XVI, en plena época Renacentista, se crea la imprenta por (Gutemberg), imprimiéndose la Biblia en griego y latín, como pionera en este arte escriptográfica.

B) Contenido y solemnidad:

Este, como elemento de la forma notarial, no es otra cosa, sino el acto jurídico a realizar, reglado por la ley y bajo la fé y autorización del notario, de tal suerte que si estamos hablando de un contrato de donación, el contenido formal es el acto jurídico por el cual se transmite la propiedad a título oneroso o gratuito, y la solemnidad, será el método empleado por el notario para elaborar y así poder formalizar el acto jurídico.

C) Expresión de la voluntad:

Este elemento, puede confundirse con el consentimiento de las partes, pero no es así, pues para que se integre la vo-

luntad debe haber una p^olicitación y una aceptación. En el uni verso del derecho notarial, se sobre entiende que existe consentimiento entre las partes contratantes de realizar un negocio - jurídico, la expresión de la voluntad a la cual me refieren, es el sometimiento de las partes a la tutela del notario, para conocer del asunto y así, poder guiar o pulir el acto que de una u otra forma, los sujetos contratantes, llevan en bruto; por lo que considero que esta voluntad es entre los interesados en la realización del acto jurídico y el notario.

D) Autenticación del acto:

La función del notario, va encaminada, tiene un fin, que es el instrumento público, pero esto, por sí sólo, carecería de valor, puesto que existen "funcionarios", con fé pública, los - cuales emanan documentos públicos. Estos documentos públicos, creados por un notario además de el documento, deben de crear una forma, y para esto se debe autenticar el acto contenido. Y esto se logra, cuando el notario está habilitado para actuar, certifica, da fé y autoriza en definitivo, tanto el acto jurídico; así como el documento mismo, el cual convertido en forma notarial, cobra vida para otorgar seguridad jurídica.

De lo antes comentado desprendemos los siguientes subcump^ontes.

D.1.) El notario habilitado para actuar.

Como se comentó en el capítulo II, de este trabajo, el notario, para llegar a ejercer como tal, debe de cubrir una serie de requisitos que marca la propia ley, asimismo, debe contar con el espacio físico donde se asentará la notaría pública con todos sus elementos, así pues, el notario se encuentra habilitado para desempeñarse; pero además, la misma ley le señala ciertas prohibiciones para actuar, esto es, deshabilita al notario para funcionar.

Artículo 35 (Ley Notarial del Distrito Federal): queda -- prohibido a los notarios:

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

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

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

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

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

VI.- Ejercer sus funciones, si el objeto del acto es

Estas VI fracciones, marcan un límite a la habilidad y - actuación del notario.

D.2.) Otorgamiento de fe pública

Este punto, lo trataremos ampliamente en el capítulo cuatro de este trabajo, pero podríamos adelantar, que la fe pública, va a ser un elemento intrínseco de la forma notarial, sin el cual, puede existir el acto jurídico, pero jamás la forma, - en consecuencia la seguridad jurídica.

D.3.) Función de la forma después de la creación documental.

Aquí planteamos la situación de que el documento público notarial, se creó, perfeccionó y materializó un acto jurídico;

por lo cual está viva la forma, y en los casos de transmisión de propiedad de bienes inmuebles, el documento y la forma, muestran señales de vida, debe publicarse, al través de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que así sumemos un elemento más de valor al acto jurídico, que dicho de paso, es el alma de la forma notarial.

Dicho lo anterior, nos encontramos en posibilidades de -- presentar a su consideración un concepto de "forma notarial", -- con lo cual concluiré este punto.

La forma notarial es un conjunto de elementos objetivos y subjetivos, que tienen como fin último, la creación de un documento público (notarial), de conformidad con la ley, el cual a voluntad de las partes y del mismo creador del documento, consiguan un acto jurídico que constituye el elemento incorpóreo o alma del documento.

3.2. LA FORMA EN LOS ACTOS JURIDICOS

Al referirnos a la forma en los actos jurídicos, ésta será tratada de manera general, esto es, no dentro de la rama del derecho notarial, sino como elemento de validez del contrato; y ante tal situación, es menester el hablar brevemente de los elementos de existencia y de validez de los contratos, los que se -

fundamentan legalmente en nuestro Código Civil, del Distrito Federal, el cual en su Artículo 1794 y 1795, los enumera respectivamente.

Elementos de existencia:

- Consentimiento.
- Objeto.

Requisitos de validez:

- Capacidad.
- Ausencia de vicios en el consentimiento.
- Licitud en el objeto motivo o fin.
- Forma.

Antes de entrar en materia debemos definir al "acto jurídico", pues, como se comentó en el punto anterior de este capítulo, el acto jurídico constituye el espíritu de nuestra forma notarial.

Existen tantos conceptos de acto jurídico, como tratadistas o estudiosos de la materia, por lo que me permito citar al maestro Pina Vara, quien da el siguiente concepto: "acto jurídico: es la manifestación de la voluntad humana susceptible de -- producir efectos jurídicos.

Para que produzca efecto, además de la capacidad para realizarlo, se precisa que se verifique de acuerdo con los requisitos legales previamente establecidos para cada caso". (43)

Delimitando lo antes conceptuado, nos referiremos a los contratos, puesto que estos son actos jurídicos que dependen de la voluntad del hombre y que pueden producir efectos jurídicos; y no obstante a que el profesor Raúl Ortiz Urquidí, cite en su obra "Derecho Civil", que en los actos jurídicos, la voluntad interviene sólo en la realización del acontecimiento, y no en la realización o producción de los efectos y que por lo tanto, ambos momentos se dan sólo en los negocios jurídicos, en donde se realiza una conducta y se quieren los resultados", (44) nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal, nos define al convenio como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir y modificar y extinguir, derechos y obligaciones.

Ahora bien, analizaremos a la brevedad posible, los elementos y requisitos de los contratos, en donde encontraremos ubicada a la forma.

1.- Elementos de validez:

A) Consentimiento:

(43).- De Pina Vara Rafael. Obra citada. Pág. 53.

(44).- Ortiz Urquidí Raúl. Derecho Civil. Primera Edición. Editorial Porrúa, México 1982.

Este primer elemento de existencia de un contrato, es el acuerdo o concurso de voluntades de los sujetos contratantes, -- los cuales persiguen fines distintos, pero que de una u otra manera comulgan entre sí, a manera de contraprestación; este consentimiento, de conformidad con el Artículo 1803 del Código Civil del Distrito Federal debe ser expreso, cuando se manifieste verbalmente, por escrito, o por signos inequívocos que exteriorice su voluntad. Es tácito, cuando resultara de hechos o actos - que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

Como se aprecia, en materia notarial, el consentimiento, encaja dentro de la forma notarial, pues debe de expresarse mediante un documento denominado escritura pública.

Para finalizar con este pequeño comentario, diremos pues, que sin consentimiento, no hay contrato, estamos ante una inexistencia y por tanto, el acto jurídico no producirá efecto legal alguno. (Artículo 2224 del Código Civil del Distrito Federal).

B) Objeto:

De todos los autores citados, el maestro Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, considero que es de los más acertados en re

lación con el tema del objeto, quien nos dice "que el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea, y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho" (45), motivo por el cual, - la doctrina, y por razones prácticas, ha llegado a confundir este término. luego entonces, el "objeto directo" del contrato es el acto en sí, por medio del cual se transmiten derechos y obligaciones; por otro lado, el "objeto indirecto"; es el bien u objeto, u obligación sobre la cual, versa nuestro contrato.

También la atinada observación del profesor Sánchez Meda, en cuanto al objeto, es de notarse, pues dice que "el objeto directo e inmediato, es la creación o transmisión de obligaciones o derechos (sean estos reales o personales)", por otro lado, para este mismo autor, el objeto indirecto o mediato de los contratos es el objeto en sí, y anota que las obligaciones objeto de un contrato pueden ser de medio o de actividad, y cita como ejemplo la del profesionista en un contrato de prestación de servicios y/u, obligación de resultados, como por ejemplo un contrato de porteo, en donde el transportista debe de satisfacer a manera de resultado". (46)

(45).- Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III, "Teoría General de las Obligaciones". Décimo Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1986. Págs. 62 y 63.

(46).- Sánchez Meda Ramón. De los Contratos Civiles. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1978. Pág. 21.

En relación a nuestro tema, el objeto directo en materia notarial, será la transmisión de la obligación (transmisión de la propiedad), y el objeto indirecto será el inmueble, sobre el cual gira la operación. Este objeto debe ser física y jurídicamente posible.

II.- Requisitos de validez.

A) Capacidad:

Entendiendo por ésta, como la aptitud legal que tiene un sujeto para contratar y obligarse. Esta capacidad, tiene una dualidad: la física y la jurídica, o bien, mejor conocida como de goce, y de ejercicio, la primera, se adquiere desde el nacimiento, en cuanto se es "ser", y la segunda se obtiene con la mayor edad, siempre y cuando se tenga salud física e intelectual.

En relación con nuestro tema, la capacidad, también es un elemento de la forma notarial, y en nuestra Ley Notarial vigente para el Distrito Federal, se establece como obligación del notario, identificar a los sujetos y certificar, que a juicio del notario los comparecientes tienen capacidad para ser entes de derechos y obligaciones.

B) Ausencia de vicios en el consentimiento.

Este elemento de la forma notarial, se da, cuando el consentimiento, (la voluntad de las partes, se otorgó sin contra-

tiempo y con toda claridad, sin que se presuma o medie algún vicio, como lesión; el error, el dolo, la mala fé y la violencia.

En este punto enfatizará el notario y al momento de explicar el valor y consecuencias legales, certificará, que las partes contratantes están enteradas del contenido y alcance del acto jurídico y que su consentimiento se otorgó sin que mediara error, violencia, mala fé o dolo.

C) Licitud en el objeto, motivo o fin.

Este elemento, por su parte, consiste en la legalidad -- del acto jurídico, el cual para perfeccionarse debe apegarse a derecho, teniendo un objeto jurídica y físicamente posible, con un motivo noble y con un fin que persiga igualdad y equidad entre los contratantes, de aquí la importancia de la intervención del notario, quien con su pericia, y método de preparación para elaborar el documento, garantiza una perfección en el acto jurídico contenido en la forma notarial.

D) La forma:

Entre las múltiples clasificaciones que existen en torno a los contratos, la forma, es una de ellas, y se dividen en contratos formales, consensuales y solemnes.

En los contratos formales, el consentimiento debe mani-

festarse por escrito, como requisito de validez; en los contratos consensuales, el consentimiento se manifiesta verbalmente; y los contratos consensuales, el consentimiento y la forma, se eleva por la técnica jurídica, como dice Bonecase, como un elemento esencial del contrato, de manera tal, que no se da esta solemnidad, y forma, el contrato o acto jurídico contenido es imperfecto, de aquí que el maestro Rojina Villegas diga que "no hay un sólo contrato de carácter patrimonial, que en nuestra Legislación Civil, exija la forma como elemento esencial del contrato". (47)

Pues bien, podemos afirmar, que si bien es cierto que la forma, genéricamente hablando, es un elemento más para que se perfeccione un contrato, esta al igual que los restantes requisitos de validez y elementos de existencia, son sólo una parte de nuestra forma notarial.

Para concluir, la forma notarial, se da por etapas; la primera es un mero consensualismo entre las partes, que nace, como lo mencionamos anteriormente de una policitación y la consecuente aceptación.

La segunda etapa es un mero formalismo, cuando de un ac-

(47).- Rojina Villegas Rafael. Obra citada. Tomo III. Pág. 93.

to meramente narrado, pasa o se plasma en dimensión papel y finalmente; este acto formal, se reviste de solemnidades impuestas por la propia ley.

3.3. DIFERENCIA ENTRE FORMA Y PUBLICIDAD

El concepto, elementos que la constituye, e incluso observaciones genéricas y concretas de la forma, se han manejado hasta esta parte de nuestra investigación, y para conocer acerca de la publicidad y así poder distinguir entre estas figuras, propongo como concepto de publicidad el siguiente:

Publicidad: es una serie de procedimientos registrales, tendientes a dar a conocer a cualquier sujeto, la existencia de algún hecho, situación jurídica, o bien, el contenido de un negocio.

Hablando de efectos jurídicos; la forma notarial, tiene el efecto inmediato de adquirir un derecho real (propiedad); y la publicidad tiene el efecto mediato de conservar y proteger - el derecho adquirido, y en conjunto, ambos, persiguen la seguridad jurídica.

La publicidad tiene una eficacia declarativa, esto es, - que la anotación en el Registro, no constituye el derecho, sino

que sólo lo declara y enuncia, pues el acto o hecho jurídico - - existe por sí sólo y antes de ser conocido; cabe comentar la observación del maestro Alberto Trabuchi, quien en su obra, Instituciones de Derecho Civil, nos menciona que en el Derecho Italia no actual, la publicidad nace de la posesión de el bien; y me parece que en nuestro derecho positivo eso no se aplica, pues la - publicidad se da como medio de dar a conocer y proteger el derecho adquirido, frente a cualquier tercero y no sólo entre los -- que han observado la posesión de el inmueble, porque puede darse el caso de que se tenga la posesión, pero no la nuda propiedad.

Uno de los principios registrales que se observan en nuestro Derecho, es el de necesidad de la inscripción; que tiene dos corrientes o posturas, la primera, sostiene que el registro es - obligatorio, y la segunda postura faculta para inscribir o no y a petición de parte interesada, por lo que en México se aplica - este principio, en la segunda postura, lo cual quiere decir que la publicidad es potestativa y a diferencia de ésta, la forma es obligatoria en el acto notarial.

La publicidad, será tratada en el capítulo cuatro, a manera de hacer patente la importancia de la forma notarial en el acto por el cual se transmite un bien inmueble; mientras tanto, estas son las diferencias entre la forma y la publicidad.

3.4. DOCUMENTOS POR LOS CUALES SE FORMALIZA NOTARIALMENTE UN ACTO JURIDICO

Como principio, aclaramos que dentro del contexto de documentos notariales, ubicamos dos especies de estos:

- 1.- Acta notarial
- 2.- Escritura pública.

Estos son en sí, los documentos notariales por excelencia, mediante los cuales se formaliza un acto jurídico, no confundamos estos documentos o formas notariales, con el acto jurídico contenido, pues este puede ser, una compraventa, donación, mutuo, hipoteca, constitución de sociedad, rectificación, protesto, testamento, etc.

Siendo estrictos en el término de forma, como elemento material, diríamos pues que esta es y se contiene en las escrituras y actas notariales.

Me permitiré comentar primeramente, a las actas notariales, pues lo que en realidad nos interesa, es la escritura pública.

- 1.- Acta Notarial.

El Artículo 82 de nuestra Ley Notarial para el Distrito Federal, menciona:

Artículo 82.- Acta Notarial, es el instrumento original - en el que el notario hace constar bajo su fé uno o varios hechos presenciados por él, y que éste, asienta en un libro del protocolo a su cargo, a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su sello y firma.

Como ejemplo de hechos que deben constar en acta notarial, tenemos a los protestos mercantiles, la existencia, identidad y capacidad de sujetos, el cotejo de documentos, la existencia de planos y documentos, la entrega de documentos, etcétera.

Ahora bien, pasemos a la escritura pública propiamente dicha, pues, en este documento se contienen a actos jurídicos (contratos), a diferencia de las actas notariales, donde se consig^unan hechos jurídicos o no.

Para los efectos de nuestra Ley Notarial para el Distrito Federal, se entiende por escritura pública, cualquiera de los siguientes documentos:

I.- El original que el notario asienta en el libro protocolar autorizado, para hacer constar un acto jurídico, y además

debe contener las firmas de los comparecientes y la del notario, así como su sello de identidad y autorización.

II.- El original que se integre por el documento en el cual se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste *(apostilla) que contenga sus elementos esenciales y se asienten en el protocolo autorizado.

Abrimos un paréntesis, para hablar de un elemento formalizador y solemne, sin el cual no se daría nuestra forma notarial, en efecto, este elemento es la autorización del protocolo, pues éste, sin la citada autorización, no es válido para dar ni para contener forma. Ante tal razonamiento, el Artículo 46 de la Ley Notarial del Distrito Federal, dice: "En la primera página útil de cada libro, el Departamento del Distrito Federal, a través de la Unidad Administrativa correspondiente, (en este caso es la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal), pondrá la razón de autorización en la que conste el lugar y 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, el nombre y apellidos del notario; y por último la expresión de que este libro sólo puede ser utilizado por el notario y por sus asociados, suplente o por quien lo sustituya en el cargo!!

Si el libro protocolar no está autorizado, todos los actos o hechos que se consignen, serán nulos y podrán ser convalidados si el libro se autoriza.

Una vez autorizado el libro, se pueden asentar en él las escrituras, en el texto de éstas, no se puede abreviar, los - - blancos o huecos están prohibidos y en lugar de éstos, se entrelinearán, en caso de error de tipo mecanográfico o incluso de -- fondo, no se podrá borrar, se testará, cruzando con una línea y entre renglonado se hará la aclaración y finalmente; la escritura se autoriza ya sea preventiva o definitivamente, y sería re-dundar entrar en explicaciones pues esto se trató anteriormente.

Para dar fin a este punto, esquematizaremos una escritura por la cual se transmite la propiedad, esto es explicaremos las partes que la componen pero, esto es como una receta de co-cina, que tiene como fin la creación de un documento publico no-tarial, y por consiguiente, se necesitan elementos (ingredien-tes) para su creación, y estos, se mencionan a continuación, -- porque el realizar un estudio para comentarlos, sería por sí sólo, motivo de otra investigación que bien vale la pena realizar.

Dicho lo anterior, los elementos para que se de la actividad notarial, son los siguientes:

- El libro protocolar.

- El apéndice.
- El índice.
- La gufa.
- El sello notarial.
- La firma notarial.
- La oficina notarial.
- El archivo de la notaría.

Estos elementos de la actividad notarial, son de forma, y los de fondo son:

- Consentimiento.
- Existencia de un acto jurídico, del conocimiento del notario.

Ya tenemos los ingredientes, ahora podemos preparar (esquematizar) nuestro platillo (escritura notarial).

La escritura como documento notarial, se integra con las siguientes partes:

- A) Prohemio.
- B) Antecedentes.
- C) Descripción y situación del objeto.
- D) Cláusulas.
- E) Personalidad.

F) Capitulo de generales.

G) Certificación.

H) Autorización.

I) Notas marginales.

Para poder ejemplificar, estos elementos, aplicables a un documento notarial, por el cual se transmite un bien inmueble, - podemos tomar como muestra a la compraventa.

A) Prohemio:

El prohemio es la presentación del documento en sí, y se compone del nombre y número del notario, la plaza a la cual está adscrito, el acto jurídico (compraventa), el nombre de los contratantes (comprador y vendedor) y la fecha de realización.

B) Antecedentes:

En esta parte, aparece una descripción de el inmueble, -- con sus medidas, colindancias y superficie total; así como el modo por el cual, el vendedor, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la operación. También contiene los datos de registro del inmueble en venta, así como la fecha del mismo registro.

C) Descripción y situación del objeto:

Este punto constituye un esbozo de la materia de la venta, pues en él destaca la situación jurídica del bien a transmitir tanto en el ámbito fiscal, así como todo lo concerniente a la propiedad. En cuanto a la descripción del bien, esta consiste en los puntos individualizadores del objeto como son: medidas, colindancias, superficie y pormenores de la construcción - en su caso.

D) Cláusulas:

Las más importantes son la de el otorgamiento del consentimiento, el valor del inmueble, que fija una prestación de entrega del inmueble y una contraprestación de estimada en una -- cantidad de dinero.

La cláusula de transmisión del derecho de propiedad, sin error, dolo, mala fe o violencia; otra cláusula es la responsiva y saneamiento en caso de evicción.

La cláusula fiscal, obliga a los contratantes al pago de impuestos (comprador Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y vendedor Impuesto sobre la Renta), liberando al notario de tales conceptos.

El pago de gastos, derechos y honorarios causados, se es

tipulan en cláusulas, al igual que el sometimiento de las leyes y tribunales que conocerán en caso de controversia.

E) Personalidad:

Este punto, se da excepcionalmente, y sólo en los casos - en los que el vendedor o el comprador comparezcan por conducto - de su apoderado, aquí, se transcribe o se copia un extracto del poder otorgado, el cual debe de ser para actos de administración y de riguroso dominio.

F) Capítulo de generales:

Partiendo de que este punto no es nuevo y fué objeto de - análisis, diremos que en este capítulo de generales, se identifica también a los sujetos que comparecen en el acto jurídico.

G) Certificación:

En este acto, el notario hace constar bajo su fé, los - acontecimientos inherentes al acto jurídico contenido y a la actuación notarial propia.

H) Autorización:

Este término también fué tratado en el capítulo anterior, y como se dijo, aquí el notario formaliza tanto el acto jurídico, como su actuación con la leyenda "Ante mí", estampando sello y - firma.

1) Notas marginales:

Estas anotaciones, como su nombre lo indica, se deben hacer al margen de la escritura, en el espacio de ocho centímetros destinada para tales efectos; en estas notas se hacen constar actos realizados durante o después de el procedimiento de escritura, por ejemplo, en materia de compraventa, el pago de impuestos, y para que quede más claro, me permito citar textualmente, una de las notas marginales de el protocolo a cargo de uno de los notarios, con los cuales hemos colaborado:

"Yo, Licenciado . . . Notario Público número . . . de la Ciudad de México, Distrito Federal, hago constar, que con fecha . . . se dió aviso y entere a la Oficina Federal - de Hacienda, respecto de la operación de compraventa, pasada ante mí, con el número de escritura . . . del volumen . . . de fecha . . . ", enterando del pago de Impuesto sobre la Renta por tal concepto".

Para concluir con este punto, y resumiendo, el notario -- formaliza un acto jurídico sólo en la escritura pública, y aunque tocamos el tema de las actas notariales, como se pudo apreciar, en ésta se contienen hechos que pueden o no ser jurídicos.

Repetimos: el único documento, por el cual el notario formaliza un acto jurídico, es la escritura pública, y ésta como --

elemento de forma, es el resultado de todo un proceso materializador de la propia forma notarial.

3.5. SANCION POR FALTA DE FORMA

El Artículo 2228 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos deja ver, la sanción legal por falta de forma, en un acto jurídico.

A continuación, cito textualmente dicho precepto:

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

Aquí pues, la nulidad relativa sería la sanción a la falta de forma, pero esta nulidad, se extingue por la confirmación del acto, hecho en la forma omitida.

Antes de continuar con la sanción por la falta de forma, pero refiriéndonos de lleno al documento notarial una vez formalizado, considero de suma importancia el mencionar los actos jurídicos, por virtud de los cuales, se transmite la propiedad de un bien inmueble, pues estamos a punto de abordar la importancia

de esta forma, en dichas operaciones, y una vez planteado esto, los contratos translativos de dominio son los siguientes:

	Sin contraprestación	Donación
Contratos de transmisión de propiedad		Compraventa
	Con contraprestación	Permuta Aportación de un bien inmueble por un socio capitalista

En este cuadro se observan únicamente los actos jurídicos o contratos, por virtud de los cuales se puede transmitir un bien inmueble, y en relación a su forma, exigida por la ley para su validez, remítase al punto 4.2. de el capítulo cuatro de este trabajo.

Continuando con nuestro tema, en la Ley Notarial vigente para el Distrito Federal, se enumeran los casos en los que una escritura pública es nula, los cuales analizaremos a continuación:

Artículo 103 (Ley Notarial del Distrito Federal).- La escritura o el acta serán nulas:

I.- Si el notario no tiene expedito el ejercicio de sus funciones al otorgar el instrumento. Es requisito indispensable, para formalizar un acto jurídico por el notario, que esté en - -

ejercicio activo, y la única forma de que éste, no esté expedito, es por suspensión de actividades, que puede ser por castigo, por periodo de vacaciones, por licencia concedida o por cesantía en funciones. Este último caso, es cuando el notario termina o da fin a su actuación notarial de por vida.

II.- Si no le está permitido por la ley autorizar el acto o hecho material de la escritura o acta; debemos partir de el supuesto de que el notario, tiene ciertas limitantes para actuar, las cuales fueron tocadas oportunamente y con anterioridad, en este trabajo, y para recordar, cito la imposibilidad que tiene el notario para actuar en asuntos donde intervenga su cónyuge, o parientes sanguíneos, en línea recta ascendente o descendente sin límite de grado, y aún, los parientes colaterales hasta el cuarto grado. De lo cual apreciamos que la ley le prohíbe actuar, y si no obstante autorizare este acto o hecho, sería nulo.

Abro un paréntesis para comentar que el notario está impsibilitado por la ley para actuar, en hechos o actos que por ley corresponde exclusivamente a un funcionario público, (Artículo - 351 de la Ley Notarial del Distrito Federal) aquí, si el notario actuara, no estaríamos ante una nulidad, sino ante una inexistencia, pues no hay nada jurídicamente. Para que se entienda mejor, exponemos como ejemplo, la función del matrimonio civil, que es una tarea exclusiva del oficial del Registro Civil, pero ¿qué pa

sarfa si el notario público, sin facultad legal, asume esta función?, pues simple y sencillamente no existe tal matrimonio.

III.- Si fuere otorgada por las partes o autorizada por el notario, fuera del Distrito Federal; el notario, está obligado a prestar sus servicios en la oficina de la notaría a su cargo y la ley prevé que también prestará sus servicios en los lugares en donde resulte necesaria su presencia (Artículo 32 de la Ley Notarial del Distrito Federal). como por ejemplo, en el otorgamiento de un testamento público, en donde el otorgante no pueda desplazarse a la notaría, o bien, en una fé de hechos notarial, para certificar una fé bautismal, el notario, se desplazará a la parroquia donde obra dicho documento y así poder dar fé de existencia, salvo estos casos, todo lo realizado fuera de la notaría, no se apega a la forma solemne y ritual que exige la ley. No confundamos, el notario puede conocer de un contrato de (compraventa, permuta, etc.) en el cual se consigne cualquier acto jurídico, pero, siempre y cuando, la forma y elaboración del documento se realice en la notaría, sin importar si el objeto de la operación está en Sonora o cualquier otro Estado.

IV.- Si ha sido redactada en idioma extranjero; el Artículo 62 de nuestra Ley Notarial de el Distrito Federal, marca el idioma español o castellano como el formal para redactar las escrituras públicas, de tal suerte, que si el notario interviniera

en un acto, en el cual participare un extranjero, con idioma distinto al requerido, se le dará a conocer el contenido legal de éste, a través de un intérprete, y de no ser así, se apercibe al notario, por conducto de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal.

V.- Si no está firmada por todos los que deben firmarla según esta ley, o no contiene la mención exigida a falta de firma; la ley exige que la escritura esté debidamente firmada por los sujetos que intervinieron en el acto, ahora bien, si no supiere alguno, o estuviese incapacitado para hacerlo, deberá de estampar su huella digital y firmará a su ruego, la persona que designe.

En materia de forma, para mí, las firmas al calce de los comparecientes, es la materialización de su voluntad y la forma pura por la cual se manifiesta el consentimiento. Si por algún motivo, la persona que dió lectura al documento no se percató de la falta de firma, el notario debe citar a más tardar dentro de las 72 horas siguientes para que firme, y de no ser así, se anotará la leyenda "no pasa".

VI.- Si está autorizada con el sello y firma del notario cuando debiera tener la razón de "no paso", y cuando la escritura o el acta no estén autorizadas con la firma y sello del nota-

rio; a mayor abundamiento, si la escritura no pasó, por falta de requisitos o por no cubrirse los gastos y honorarios correspondientes, el notario no puede autorizarlas, y en caso contrario, si debiendo autorizarlas, el notario omite firmar, sellar y legendar "Ante mí", sería nula la escritura, este caso es muy frecuente, y se observa en el momento en el cual se practica una revisión notarial, o bien cuando se checa el juego de libros que se han de enviar al Archivo General de Notarías, en cuyo caso, basta que el notario firme y selle, con lo que autoriza y se acaba el problema.

VII.- Si faltare algún otro requisito que produzca la nulidad del instrumento, por disposición expresa de la ley; retomándolo primeramente expuesto en este punto, los requisitos a los que alude esta fracción, son los contenidos en el Artículo 2228 del Código Civil del Distrito Federal, en donde, nos dicen que la falta de forma, el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, producen la nulidad del acto jurídico.

- Finalmente, la sanción a la falta de forma notarial, es la nulidad del acto jurídico, pero la falta de forma en los actos que por ley deban de pasar ante la fe notarial, producen un estado de inseguridad, que por ignorancia, falta de tiempo, de recursos económicos o de un sin fin de pretextos, al no formaliz-

zarse conforme a derecho, están en un estado de incertidumbre, -
en donde se tiene la posesión de un bien, pero no la propiedad.

CAPITULO CUARTO

ACCION DEL DOCUMENTO PUBLICO NOTARIAL

4.1. LA FE PUBLICA COMO ELEMENTO DE FORMA

Recordemos que la finalidad del notario y su actuación, es el documento público, el cual debe de ser creado por él mismo y perfeccionado, siguiendo los lineamientos que la misma ley le marca.

Iniciemos así, este último capítulo, con la firme convicción de que la forma, como elemento de validez del acto jurídico, es tan sólo una pequeña porción de el todo, o mejor dicho "forma notarial", la cual, una vez estudiada y comentada en capítulos anteriores, nos mostrará su importancia en la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, y esto, viene a relación por el interés de nuestro derecho, por titular valores, tales como el derecho a la libertad, el derecho a la vida y el derecho de propiedad, el cual, desde este momento, toma el papel principal, pues en torno a éste, se da la importancia de la forma notarial.

Podría comenzar con la definición de fe pública, pero de bo aclarar o justificar el porque, se trata a la fe pública como elemento de forma.

La fé pública y el acto jurídico, van de la mano, y no -- pueden separarse, pues de lo contrario no se daría la forma nota rial, y en consecuencia, no se daría el ente materializado o documento público.

La fé pública y el acto jurídico consentido, son uno sólo en forma notarial, es como una llave que sirve para abrir una -- puerta, que es una sola pieza, pero tiene dos componentes, la pa lanca y el dentado, y una sola de estas partes no funciona para el objetivo planeado.

Ahora bien, se ha venido manejando que el acto jurídico - consentido, es el espíritu mismo de la forma notarial, pues bien, ese espíritu vive encarnado en una forma, que es el documento no tarial o escritura pública, pero necesita de un cerebro, que le permita funcionar (dar seguridad jurídica), y este cerebro, es - nada menos que la fé pública, la cual definiremos a continuación.

El maestro Pérez Fernández del Castillo, define a la fé - pública, como "la garantía que da el Estado de que son ciertos - determinados hechos que interesan al derecho". (48) De tal uer te, que la fé pública notarial, es tan sólo una especie de la fé pública del Estado, pues dentro de este contexto, se dan tres -- clases de fé pública:

(48).- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Obra citada. Pág. 161.

- FÉ pública judicial:

Esta es una función que se otorga a ciertos funcionarios judiciales, (secretario judicial, a los notificadores del Poder Judicial y a los agentes del Ministerio Público).

- FÉ pública administrativa:

Como función, es dada por ciertos funcionarios en materia administrativa, y se contiene dicha fé, en los documentos emanados por estos. (Director del Registro Público de la Propiedad, - Oficial del Registro Civil, Coordinador de Catastro, etcétera).

- FÉ pública notarial:

Esta clase de fé pública, en conjunto con las anteriores, constituyen la fé pública del Estado.

La fé pública notarial, se define por el profesor Carral y de Teresa como la garantía que el Estado da, al través de la - intervención del notario, de que los hechos o actos pasados ante él, son ciertos.

Para el maestro Pérez Fernández del Castillo, la fé pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la ley. La fé del notario es pública porque proviene del Estado y porque -- tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

Por su parte, el profesor Carlos A. Pelosi define a la f \acute{e} p \acute{u} blica notarial, como el elemento delegado por el Estado, para investir de autenticidad un hecho o un acto jur \acute{f} dico.

De las tres acepciones anteriores, podemos decir que en el aspecto externo, cumplen con la funci \acute{o} n de definir la f \acute{e} p \acute{u} blica notarial, pero internamente, esta clase de f \acute{e} , como elemento de forma, es m \acute{a} s que eso que los tratadistas citados rezan en sus obras.

Propongo como definici \acute{o} n de f \acute{e} p \acute{u} blica notarial, lo siguiente: La f \acute{e} p \acute{u} blica notarial, es el acto de aplicaci \acute{o} n de la funci \acute{o} n del notario, que delegada por Ministerio de Ley, por el mismo Estado, tiene como finalidad, el autenticizar y materializar, un hecho o acto jur \acute{f} dico que le compete, para as \acute{i} , crear un documento formal \acute{u} nico.

Para que esta f \acute{e} p \acute{u} blica se de, es necesario que concurren ciertos requisitos:

- Fase de evidenciaci \acute{o} n:

Partiendo de la idea de que el documento p \acute{u} blico notarial, debe de estar fedado y autenticado, diremos pues, que el autor de \acute{e} ste, debe tener un conocimiento directo del acto jur \acute{f} dico -- que encierra, por lo cual debe de evidenciar y observar la pro-

biemática que encierra el acto jurídico, de tal suerte que, el notario no produce un acto de fe para sí mismo, porque para él - es evidente, este acto de fe debe darse entre todos los demás, - terceros interesados, y destinatarios del documento.

- Acto evidente:

Este requisito consiste en la evidencia de ley, esto es, que el acto o hecho jurídico, se materialicen, si se siguen los requisitos y solemnidades exigidas por la ley.

- Fase de objetivización:

Aquí, es cuando el hecho o acto, dejan de ser un ente incorpóreo o mera narración, para capturarla en dimensión papel, - dando un sentido formal o objetiva al acto jurídico contenido, - mediante la escritura.

- Fase de coetaneidad:

Este último requisito, lo llamo también de tracto sucesivo, pues consiste en que los anteriores requisitos se den todos en un sólo acto, al mismo tiempo, que tiene como finalidad la -- forma notarial, y perfección del documento.

En relación con nuestro tema, debemos plantear que al - - existir actos jurídicos privados, estos, llámese compraventa, do nación, permuta, etcétera, estos actos o contratos, no se revis-

ten de fé pública, y como se observó, esta fé, es un elemento básico de la forma notarial, y por ende, si no hay fé pública notarial, no existe forma, y al no existir forma notarial, no hay seguridad jurídica, y no habiendo tal, no existen garantías suficientes para que dado el momento pueda acreditar mi propiedad, pues aunque si bien, tengo una posesión, la nuda propiedad la adquiero únicamente con la formalización ante notario de ese acto jurídico que se realizará en forma privada, sin más forma que la que se derive de un contrato de escritura pública, o lo que es peor, de un acto consensual.

Para abundar más en esta problemática, abordaremos el segundo punto de este capítulo, en donde se analizará, la forma -- que la ley exige para transmitir la propiedad de bienes inmuebles, así como su fundamento legal, planteando situaciones de hecho y de derecho, por la falta de forma exigida por la ley.

4.2. LA FORMA COMO CONDICION DE VALIDEZ DEL DOCUMENTO PUBLICO

Hablando de operaciones notariales, en donde se transmite la propiedad de bienes inmuebles, la forma y la exigencia de esta, encuentran su fundamento en el Artículo 78 de la Ley Notarial del Distrito Federal, el cual se transcribe textualmente; Artículo 78- "La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la consti-

tución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garantice un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura pública, ante notario, salvo en los casos de excepción a que se refieren los Artículos 730, - 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal".

De el análisis de este precepto, podemos asegurar que toda transmisión de un derecho real sobre un bien inmueble, deberá de formalizarse ante notario, pues el mínimo que excusa de esta formalidad es la cantidad de treinta mil pesos, y de conformidad con los costos que se manejan actualmente, no existe un bien inmueble, por barato que este sea, que no rebase de los siete millones de pesos.

Aquí surge una interrogante, ¿qué pasará con el ajuste monetario en México?, pues con la resta de tres ceros a nuestra moneda, la cantidad citada en el precepto mencionado, sería de considerarse.

Ahora bien, las excepciones que concibe el multicitado -- precepto, se refieren a porcentajes para el otorgamiento de créditos hipotecarios, y sólo el Artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, nos da la pauta a seguir, para el caso - de enajenaciones de bienes inmuebles, en donde se establece que estas operaciones, en donde los valores no excedan de 365 veces

el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de realizarse la transacción y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado, firmado por los contratantes ante dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

La base considerable es el salario mínimo que en el Distrito Federal es de \$13,330.00 actualmente, éste multiplicado por trescientos sesenta y cinco (días del año), nos dan un total de \$4'865,450.00, y atendiendo al texto de la ley, si el valor, según avalúo, no excede de esta cantidad, se procede a la operación, sin formalidad notarial, aunque es requisito indispensable que dicho acto, que si bien es privado, se revista de fe pública, pues la ley menciona que se deberán ratificar las firmas ante notario, juez competente o Registro Público, además de que puede ratificarlas el corredor público (Artículo 3005 - III del Código Civil del Distrito Federal), y no sólo se ratifican firmas, sino también el contenido de el documento y la forma en la cual se otorgó la voluntad. Este documento, una vez ratificado, causará impuestos, y derechos, los cuales, si no se cubren, dejan sin efectos de publicación el acto jurídico que se contiene.

Hemos comenzado de una manera genérica, y particularizando, veamos cual es la forma que la ley dispone para transmitir la propiedad de un bien inmueble.

1.- La compraventa:

Se define como el acto jurídico por virtud del cual una persona denominada vendedor transmite en propiedad un bien, a otro sujeto denominado comprador, quien a su vez se obliga a pagar por ello, un precio cierto y en dinero.

El contrato de compraventa es tan usual, que podríamos decir que es una actividad casi diaria en el hombre desarrollado en un núcleo social. El simple hecho de comprar cigarrillos, es un acto jurídico de transmisión y contra prestación, podríamos decir que la compraventa como tal, es una actividad inherente al desarrollo del hombre. Claro está que esta familiaridad entre el ser humano y la compraventa, tienen su parámetro y estructura que deben seguirse, y no por lo fácil del acto de comprar una cajetilla de cigarrillos, este mecanismo se va a aplicar por igual al acto por virtud del cual se adquiere un bien inmueble.

Si bien es cierto que la ley señala que para el contrato de compraventa, no se requiere de formalidad alguna para su validez, salvo que el objeto, materia de el contrato sea un bien inmueble, la misma ley consiente la forma privada para la enajene

nación, siempre y cuando no exceda de 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; el siguiente monto, se calcula de el valor arrojado de un avalúo bancario, en cuyo caso, la ratificación de firma y contenido del contrato se hará por un notario público, juez competente, Registro Público o corredor público.

Actualmente, este sistema que prevé la ley, está en desuso en el Distrito Federal, pero esto no quiere decir que no se aplique, incluso, en entidades como en Guerrero y Oaxaca, se -- aplican tan frecuentemente, como los actos formalizados ante notario, con la salvedad e inconveniente, que el acto por el cual se ratifica, es sólo eso, una fé de hechos en donde no se da seguridad jurídica, en relación con el documento, no así del acto jurídico, y si esto no fuere bastante, al momento en el cual se pretende inscribir en el Registro Público de la Propiedad el documento privado, este no se puede inscribir sin el pago correspondiente de derechos e impuestos, la certificación del registro de inexistencia de gravamen, la certificación de catastro y tesorería, por tan sólo mencionar algunos de los requisitos para integrar el documento y sea materia publicable, por lo que - las personas que optan por esto, terminan en la mayoría de los casos, en una notaría pública, ya sea para que se inicie un nuevo procedimiento tendiente a la elaboración de un documento formal, o bien para que en la notaría se gestionen los requisitos

exigidos por el registro, lo cual a la larga da como resultado una pérdida de tiempo y sobre todo de dinero, de aquí la gran importancia de la forma notarial, ¡ya basta! de auto recetarnos, consultemos al abogado, recomendando a estos, que con toda ética, se dediquen a estudiar sobre estas cuestiones si es su ramo, si no, que no receten, pueden diagnosticar mal.

2.- La donación:

La donación es un contrato por virtud del cual, una persona denominada donante, transfiere gratuitamente a otra, denominada donatario, una parte o el total de sus bienes.

Analizando: la donación, es un acto jurídico, por virtud del cual, se transmite la posesión y propiedad de un bien, sea este mueble o inmueble, con la marcada diferencia de que en el contrato de compraventa, la carga de las partes es recíproca, - existe una contraprestación (objeto material y una cantidad - - cierta y en dinero); que difiere de la donación, en donde no -- hay carga para el sujeto que recibió en donación.

Olvidándonos de tecnicismos jurídicos, la donación no es otra cosa que el "contrato de regalo", y esta donación, al - - igual que la compraventa, tiene como fin la creación de dere- - chos y obligaciones en torno al bien que se transmite en propie- - dad.

También la ley exige ciertas formalidades para la perfección del acto, y su fundamento legal lo encontramos en el Artículo 2344 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el -- cual versa: "Artículo 2344.- Si el valor de los muebles (donados) excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.

Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a -- escritura pública".

De lo antes citado, es notorio que el precepto se refiere en su primera parte, únicamente a bienes muebles, y en su parte final, a los inmuebles, aún cuando no lo menciona, pero es de -- apreciarse por la imposición que hace la ley, al requerir que el acto jurídico, se eleve a escritura pública, lo que se subraya a manera de aclaración en el Artículo siguiente, el cual cito textualmente: Artículo 2345.- "La donación de bienes raíces, se hará en la misma forma que para su venta exige la ley".

Por lo que se concluye que son de aplicarse a la donación, las mismas disposiciones contenidas en el Artículo 2317 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, relativas a la compra venta.

No comentaremos respecto a las cantidades que marca la --

ley, pues en el comentario que se hizo en la compraventa, dejamos establecido la necesidad de adecuar dichas cantidades, a -- porcentajes de días de salario mínimo vigente, tal y como se -- instituye en el Artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, con la finalidad de establecer la importancia de la forma notarial en la transmisión de un bien inmueble donado, me permitiré plantear uno de los ejemplos típicos que se presentan en la vida diaria, por falta de dicha forma.

Se da el caso de que el señor Sánchez, propietario de -- una casa habitación, a la cual denominaremos como la número 13, tiene tres hijos, de nombres José, Luis y Marfa, de los cuales, es Marfa la agraciada, y recibe en donación del señor Sánchez, la casa número 13, testificando el acto los señores José y Luis, pero dicho acto es meramente verbal, no existe documento alguno que lo acredite, y lo que es más, no existe constancia notarial.

El señor Sánchez muere a los pocos meses, y Marfa, quiere legalizar su situación respecto del inmueble donado.

Como se aprecia, aquí existe un serio problema por la -- falta de forma notarial, ya que si Marfa pretende un documento suficiente que la acredite como "propietaria", tendrá que denun

ciar una sucesión intestamentaria y esperar a que sus coherederos, repudien su parte correspondiente, (si no han cambiado de parecer, respecto de la voluntad del señor Sánchez), lo cual implica un gasto mucho mayor, en un considerable tiempo, que al final de cuentas será materia de la forma notarial, cuando se tire la escritura de adjudicación.

3.- La permuta:

Se define a esta figura como el acto jurídico, por virtud del cual, los contratantes (permutantes), se obligan a dar y transferir la propiedad de una cosa por otra.

Este acto jurídico, es el abuelo de todos los contratos translativos de propiedad, al cual se le conoció con el nombre de trueque, practicado desde épocas inmemoriales.

Lo que nos interesa de este acto, es cuando se da sobre bienes inmuebles; de lo cual surgen dos variantes: la primera, que sería respecto de el cambio recíproco de bienes inmuebles, entre ambos contratantes, la segunda variante se da cuando uno de los contratantes ofrece en cambio, un bien inmueble, y el otro permutante, ofrece uno o más bienes muebles.

La forma que se requiere, como condición de validez en este tipo de contratos, encuentra su fundamento legal en el Ar

Artículo 2331, del Código Civil vigente en el Distrito Federal, el cual dispone lo siguiente: "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se oponga a los artículos anteriores".

Por analogía y en relación con el precepto citado, la forma que se requiere para la transmisión de la propiedad de un bien inmueble, es la contenida en el Artículo 2317 del Código Civil vigente, que exige la elevación a escritura pública cuando el valor del bien a transmitirse, exceda de 365 veces el salario mínimo general vigente en la Ciudad de México, que es, como se dijo con anterioridad, de \$13,330.00 diarios, lo que importa un total de \$4'465,450.00.

En materia de formalización notarial, esta figura está en decadencia, si no es que está en desuso, sobre todo en relación con la transmisión de inmuebles, en donde los permutantes (simulan una compraventa), con el objeto de que la formalización de - el acto jurídico, siga el ya clásico lineamiento notarial de la formalización y escrituración de una compraventa. Aquí el fin - (consistente en la transmisión del inmueble), justifica el medio (escriturar y formalizar el acto, sea vía compraventa o permuta).

Finalizando este punto, sólo cabe aclarar, que nos referimos a los contratos más usuales en materia de transmisión de pro

piedad de bienes inmuebles, sin ser estos, todos los actos que tienen este fin, pero sí los más usuales.

Pues bien, ya establecimos la forma que la ley requiere para perfeccionar un acto jurídico, con lo que abordamos el siguiente punto, donde trataré lo relativo a la publicidad del documento.

4.3. LA PUBLICIDAD DEL DOCUMENTO

El abordar el tema de la publicidad del documento, implica hablar de el procedimiento registral, por virtud del cual se publica un acto jurídico, pero antes que nada, recordemos que este paso, no se puede dar sin la formalización del acto jurídico que le dió origen, y como se mencionó, tienden a crear un documento perfecto y para que se de dicha perfección se requiere:

- Policitación y aceptación.
- Existencia de un objeto jurídica y físicamente posible.
- Consentimiento.
- Manifestación expresa de la voluntad.
- Que se integre un acto jurídico conforme a derecho.

Estos elementos, constituyen los ingredientes que se ven

tirán en la forma notarial, la cual a su vez se constituye de estos elementos.

- Conocimiento directo de un notario público.
- Preparación documental.
- Habilidad del notario en su ejercicio.
- Forma escrita, asentada en protocolo.
- Certificaciones notariales.
- Acto de fe pública y
- Autorización definitiva.

Una vez observados los siguientes elementos que conforman el acto jurídico contenido, comenzaremos con el estudio de la publicidad del documento.

Es menester el definir antes que nada, lo que entendemos por procedimiento registral, para lo cual cito al profesor Guillermo Colín Sánchez, eminente profesionista, dedicado en su mayoría al Derecho Registral.

- Procedimiento Registral Público de la Propiedad: "Es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la

ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral". (49)

El procedimiento registral y todo lo relativo al Registro Público, se instituye en el Código Civil para el Distrito Federal, para que a través de este órgano, se otorgue publicidad a todos los actos jurídicos que por mandato de ley deban -- surtir efectos contra terceros y con esto, integrar la seguridad jurídica.

De lo que se expone, se deriva el objeto de dicho procedimiento, que se divide en próximo y mediato.

- A) El próximo, es la publicidad del acto registrado.
- B) El mediato, es el otorgamiento de seguridad jurídica.

Y de conformidad con el maestro Colín Sánchez, existe un tercer objeto que es:

- C) El fin accesorio; que consiste en que los asientos - registrales, constituyen el medio idóneo o privilegiado de prueba en diversos campos del derecho, sobre todo en el ámbito del derecho procedimental, y

(49).- Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral Público de la Propiedad. Segunda Edición.- Editorial Porrúa. - México. Pág. 76.

en tal virtud, cito el Artículo 328 del Código Procedimental Civil para el Distrito Federal, el cual versa:

Artículo 328.- "Los documentos públicos expedidos por autoridades federales o por funcionarios de los Estados, harán fé en el Distrito Federal, sin necesidad de legalización", esto en relación con el Artículo 327 del mismo ordenamiento legal -- que reza: "son documentos públicos:

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

Continuando con el tema, debemos de mencionar y comentar brevemente, cuales son los principios registrales, y estos son:

- 1.- Principio de legalidad.
- 2.- Principio de publicidad.
- 3.- Principio de inscripción.
- 4.- Principio de especialidad.
- 5.- Principio de consentimiento.
- 6.- Principio de tracto continuo.
- 7.- Principio de prioridad.

Estos principios, al igual que todo este punto, se basa

en el estudio realizado por el maestro Colín Sánchez, en su obra "Procedimiento Registral de la Propiedad".

1.- Principio de legalidad:

Este, consiste en la normatividad y aplicación de la ley en todos sus aspectos, al complejo sistema registral.

2.- Principio de publicidad:

Este principio se basa en la primicia de dar a conocer los actos jurídicos registrados, para que de este modo, sean respetados.

Este principio encuentra su fundamento legal en los Artículos 3001 y 2853 de los Códigos Civiles aplicables en el Distrito Federal y el Estado de México, respectivamente.

3.- Principio de inscripción:

El objeto de este principio, es la materialización del acto de registro, en los libros o folios correspondientes, en donde se transcribe íntegra o totalmente, el documento materia de la inscripción.

4.- Principio de especialidad:

Este principio se traduce, (según el maestro Colín Sánchez) en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etcétera. En lo particular, no estamos de acuerdo con esto.

Porque este principio se debe denominar de "individualización", y considero que el principio de especialidad, es aquel -- que versa, sobre la sección a inscribir, ya sea, muebles, inmuebles, comercio, hipotecas, actos de última voluntad, etcétera.

5.- Principio de consentimiento:

Partiendo de la base de que el consentimiento, es un elemento del acto jurídico, que nada tiene que ver en sentido estricto con el procedimiento registral, pues este, se da como consecuencia de la formalización del acto notariado, en cuyo caso y para efectos registrales, sólo opera el consentimiento expreso del adquirente, pues el consentimiento del vendedor es tácito, - no le afecta en tanto que manifiesta su voluntad en el acto jurídico.

Este principio debe denominarse como "principio de petición" o rogación, pues se da, sólo a petición de parte o por gestión notarial.

6.- Principio de tracto

Consiste en la protección del acto jurídico, para que no se altere dicho acto y sus consecuencias, durante el procedimiento registral.

7.- Principio de prioridad:

Este principio hace referencia al orden registral, en cuanto a la fecha de presentación del documento, y tiene como fin el evitar la prelación de derechos contradictorios. Todo es to, sustentado en el apotegma de que "primero en tiempo, primero en derecho".

Pues bien, hemos sentado las bases para referirnos a la publicidad del documento, la cual definimos de la siguiente forma:

- Publicidad documental.

Es una consecuencia del procedimiento registral, consistente en una serie de actos de estricto derecho, necesarios para que ciertos documentos se envistan de seguridad jurídica.

El Artículo 3005 del Código Civil, nos muestra un bosquejo de los documentos registrables, pero para efectos de este trabajo, sólo nos interesa la Fracción Primera que dice:

Artículo 3005.- Sólo se registrarán:

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

Cabe aclarar, que no todo documento notarial se debe -- inscribir en el Registro Público de la Propiedad, pero por regla general, se inscriben todos aquellos documentos por los -- cuales se crea, modifica, extingue un derecho u obligación, de tal suerte, que todos aquellos documentos que encierren un acto jurídico por el cual se transmite una propiedad, se deben -- de inscribir y publicar.

La importancia de esta publicidad, va estrechamente ligada con la función del notario, (creador de la forma notarial) pues la publicidad, tiene como fin medio el "ratificar" la actuación del notario y en conjunto, otorgar seguridad jurídica, tan es así, que el Artículo 2323 del multicitado Código Civil para el Distrito Federal, menciona que "la venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos por esta ley". Y basándonos en la lógica es viable, pues pese a que se efectuó un acto jurídico, por el cual obtuve un bien inmueble, y a este acto, se dió forma notarial requerida por la ley, no registré dicho acto, y sólo yo, el vendedor y el notario, sabemos que soy nuevo propietario, pues si se buscan datos de registro, la propiedad

no aparece a mi nombre, sino a favor del vendedor.

Repito, la publicidad y la forma notarial van de la mano.

4.4. VIDA DEL DOCUMENTO DESPUES DE PUBLICADO

En el transcurso de este trabajo, hemos manejado la creación y formación del acto jurídico, por el cual se transmite la propiedad de un inmueble, hemos comentado también, los lineamientos para que se dé la forma notarial y por último, someramente tratamos la publicidad del documento que contiene un acto jurídico formal y que requiere de un procedimiento registral; - pues bien, es hora de abordar los aspectos más importantes de toda esta gama de actos, tendientes a formalizar el acto jurídico contenido, por lo cual hemos denominado a este punto, "vida del documento después de publicado".

Hablando metafóricamente, el documento se concibe con la integración de la voluntad de los sujetos, con lo cual se concibe también un acto jurídico, el cual comenzará a tomar forma, - con la transcripción del hecho narrado al protocolo notarial y nace o cobra vida cuando el notario lo autoriza, y cuando se registra adquiere fuerza o "capacidad" para oponerse a cualquier interesado en el acto jurídico que encierra.

Los aspectos más importantes del documento (formalizado notarialmente y publicado registralmente), son a su vez, la razón de ser del ejercicio del notario, y estos aspectos son:

- 1.- Un título suficiente y legalmente válido.
- 2.- Un documento que proporciona el concepto de propietario.
- 3.- Un documento que permite a su tenedor, realizar - - cualquier acto sobre el bien adquirido.
- 4.- Un documento personalísimo que puede reproducirse.
- 5.- Un título oponible a todo sujeto.
- 6.- Un documento que otorga seguridad jurídica.

Para analizar y comentar estos aspectos, cabe mencionar que de una u otra forma, se mencionan en el contenido de nuestro trabajo, considerando que este es el momento oportuno para dedicarles unas cuantas líneas:

- 1.- Un título suficiente y legalmente válido.

Como observamos, el testimonio notarial, es un documento público, emanado de un fedatario (notario público) que legalmente son dignos de fe y constituyen prueba plena, hasta en tanto no sean legalmente declarados nulos o inexistentes.

El contar con un testimonio debidamente registrado, cons

tituye por sí sólo un acto materializado de fe que puede utilizarse en el caso de que su titular se vea afectado en el bien - objeto de una litis y que a su vez, es objeto del documento mismo, por ejemplo, el ejercicio de una acción reivindicatoria, el acreditar la propiedad del bien en caso de una terminación de - contrato de arrendamiento, diligencias de apeo y deslinde, etcétera.

Pero no sólo en el ámbito jurídico se requiere acreditar, (con un testimonio notarial) la propiedad de un bien, y por citar algún ejemplo, se me ocurre, en el campo administrativo, la solicitud de una licencia de construcción, o bien una solicitud para construir un régimen de propiedad en condominio, etcétera.

2.- Un documento que proporcione el concepto de propietario.

El mismo texto de el testimonio notarial, nos da el con texto de que es un título que nos acredita la propiedad, claro que, para que surta efectos contra terceros se necesita publicar, pero el contenido de la forma misma, leganda; en su parte final, e inmediatamente de las notas marginales que: "Es (primer) testimonio, que se expide para el señor . . . como parte - adquirente, para que le sirva de título de propiedad del bien - que adquiere". con esta leyenda, el documento mismo, habla, es como si "gritara" el derecho contenido.

Antes de pasar al siguiente punto, es necesario aclarar que pueden existir uno o más testimonios, como se podrá observar en el cuarto aspecto referente a la reproducción.

- 3.- Un documento que permite a su tenedor, realizar cualquier acto sobre el bien adquirido.

El uso, goce y disfrute, si bien es cierto que son características propias que emanan de un derecho real de propiedad, no son exclusivas del titular registral, pues un sujeto meramente poseedor de un bien "puede", con sus limitantes, ejercer dichas características.

Lo que nos importa en realidad, es lo que el sujeto adquirente puede hacer o no con el bien que adquirió, y como ejemplo de esto, puede solicitar un "mutuo" constitutivo de hipoteca sobre el bien de su propiedad, esta hipoteca deberá constar en inscripción en el asiento de registro correspondiente, por lo cual, es menester que el solicitante de el crédito, se resguarde en un aval, que responderá con la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble que cuente con un título suficiente para tales efectos. El aval puede constituirse con un objeto inmueble propiedad del solicitante del mutuo o bien, con un bien, propiedad de un pariente o amigo, siempre y cuando tenga la formalidad exigida.

4.- Un documento personalísimo que puede reproducirse.

Podría ser objetable el término "personalísimo", pero, en efecto, el acto contenido y más aún, la seguridad jurídica que emana de un testimonio notarial debidamente registrado, es personal, tan es así, que el titular del derecho, es el único autorizado para disponer del bien, objeto del acto y sólo podrá hacerlo otra persona con un mandato expreso, otorgado en escritura pública y ante notario.

Esto con la finalidad de que el mandatario ejecute a cuenta y encargo del mandante, actos encomendados sobre bienes (si es el caso), plietos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, (Artículo 2551 y 2554 del Código Civil del Distrito Federal).

En cuanto a la reproducción del documento, éste, por constar asentado en una matriz (libro protocolar), el cual es conservado con el fin de proporcionar "testimonios o copia, ya sean -- simples o certificadas", a los que muestren interés jurídico en ello.

El Artículo 57 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su segundo párrafo nos dice: "El notariado deberá guardar durante cinco años los libros de protocolo, contados desde la fecha en que el Archivo General de Notarías puso la certi-

ficación de cierre del libro. A la expiración de este término, el notario entregará los libros respectivos al mencionado archivo, en donde quedarán definitivamente".

Esta conservación definitiva, tiene por objeto conservar para reproducir el documento original, pues hay que recordar -- que el acto jurídico tiene cuerpo de papel, y el papel se quema, se pierde, se moja, en fin se deteriora o destruye. El inconveniente a esto, es que la matriz también es de papel y se corre el riesgo de que sufra algún deterioro, pero nuestro Archivo General de Notarías, cito en Candelaria, es uno de los más seguros en Latino-América, tal y como lo manifiesta el Licenciado - Soto Borja, en la Revista de Derecho Notarial, adscrita del Colegio de Notarios, de febrero de 1991.

5.- Un título oponible a todo sujeto.

Este factor de oponibilidad, se da, en el momento en el que el notario exige al posible vendedor el título respectivo - que acredite su propiedad, porque se cuenta con ese documento, cuenta con oponibilidad legal, la cual se transmite junto con - la propiedad del bien objeto del acto jurídico al nuevo propietario, quien al publicar dicho acto, en el Registro Público de la Propiedad, extiende su oponibilidad a cualquier sujeto.

6.- Un documento que otorga seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es un elemento intrínseco que se da con la integración de la forma notarial perfecta y la publicidad del documento formalizado, que consiste en facultar al sujeto -- que detenta dicho documento, de credibilidad y fe que se opone a todo un contexto o masa poblacional, la cual se encuentra obligada a respetar y resguardar el derecho contenido en el acto "formal público".

No confundamos el término de seguridad jurídica, con el de fe pública, pues la fe pública es una función de el Estado, delegada a licenciados en derecho, para que éstos, a través de dicha facultad, y en coordinación con el director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, otorguen la mencionada seguridad jurídica.

Finalizando, el último punto de este trabajo, lo abordaremos, analizando algunos aspectos negativos, por la falta de forma notarial, así como la situación jurídico-sociológica que prevalece en México, motivo por el cual, consideramos como base para la existencia del mismo.

4.5. SITUACION JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE TRANSMITIDO

Hemos hablado de la función notarial, de la forma notarial, y de los formalismos que la ley exige para transmitir la propiedad inmueble, incluso consideramos ciertos aspectos tendientes a mostrarnos la importancia de esta forma; ahora bien, es tiempo de abordar la situación jurídica de el bien inmueble - transmitido, pero antes, se deben valorar los aspectos socio-jurídicos principales, por los cuales muchos de los contratantes, o mejor dicho, de los sujetos que intervienen en un acto jurídico cuyo fin es el de transmitir la propiedad de un inmueble, no lo hacen de conformidad con los lineamientos básicos establecidos en la ley.

Consideramos que los aspectos más importantes y que a su vez, constituyen los obstáculos para la formación de un acto jurídico, son los siguientes:

- 1.- Ignorancia.
- 2.- Falta de recursos económicos.
- 3.- Falta de recursos técnicojurídicos en determinadas entidades.
- 4.- Incumplimiento con ciertos requisitos previos o preparativos del documento.
- 5.- Mora en el procedimiento notarial.
- 6.- Otros aspectos que obstaculizan la formación, inde-

pendientes de la voluntad de los sujetos contratantes.

- A) Muerte de alguno de los contratantes.
- B) No se acredite la propiedad del vendedor o transmisor del bien.

Constantemente, y sobre todo en el diario accionar de una notaría pública, nos topamos con estos obstáculos que imposibilitan una actuación notarial, tendiente a crear un documento formalmente válido, denominado escritura notarial que contendrá un título de propiedad. Y analizando, estos son los más comunes:

1.- Ignorancia.

Parece mentira, que hoy en día, con el avance tecnológico, y lo adelantado de los medios de comunicación, existan personas que crean que un testamento es un título de propiedad, y que pretendan transmitir una propiedad inmueble, por el hecho de que -- cuentan con un testamento público abierto, donde el papá, tfo o pariente, les nombra herederos universal de sus bienes, que a saber, la masa hereditaria la forma sólo el bien inmueble que -- pretenda transmitir; y en grados extremos, la persona que dictó su última voluntad, está vivo y tiene cuerda para rato.

Cabe recalcar y subrayar que el titular en el Registro pú

blico sigue siendo (en estricto derecho), el propietario del inmueble asentado.

Otro caso típico de ignorancia en la materia, es cuando dos sujetos convienen en una transacción sobre un inmueble, y se condicionan al pago o cumplimiento de cargas recíprocas (cubrir el valor del bien y dar posesión de éste) entre sí, al momento de asistir a un escritorio público y se crea o elabora un documento "privado", con la firme convicción de que esto es suficiente para otorgar seguridad jurídica.

Ahora bien, se planteó el problema, y considero que de la misma forma, es conveniente proponer una posible solución, la cual desde un punto de vista particular, sería que el Gobierno, a través de "solidaridad" o de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología "Sedue", implantaran campañas publicitarias, tendientes a orientar y enseñar a las personas que de una u otra forma no estén enteradas de la situación jurídica que guarda el bien de "su propiedad" o que ellos piensan que tienen a título de propietarios; incluso debería de haber comerciales de televisión y radio en donde se muestre esta problemática, porque no basta el comercial aquél, donde una señora llora con gusto porque gracias a solidaridad tiene su "escritura", este comercial, es amarillista y tiene el fin de ensalzar y engrandecer a "solidaridad", al "PRI" y su política función.

Aunque sea con fines políticos la ciudadanía necesita in formación tendiente a la regularización de su propiedad.

Por otro lado, los escritorios públicos e incluso las no tarifas, deben de contar con personas capaces, que en un momento dado, sepan orientar, y si ya cobraron por el contrato, esto es, si se lucró, pues lo menos que pueden hacer, es el orientar!, en el sentido de que ese documento no es suficiente para dar la forma que se requiere por la misma ley.

2.-

Es muy cierto que los problemas de carácter económico son parte de nuestra vida diaria, pero este tipo de problema nos interesa desde el punto de vista socio-jurídico, porque se instituye como uno de los obstáculos más serios para que se lleve a cabo la elaboración del documento notarial que acredite la propiedad de un bien inmueble.

Si bien es cierto que los notarios, en especial y particularizando, los del Distrito Federal se rigen, (en materia de cobro de honorarios) por el arancel del notario, también es cierto que éste no se aplica, ni opera, está en desuso; pero esto no es criticable, pues siendo el arancel una disposición o norma, es - competencia del legislador el actualizar dicho ordenamiento, realizando estudios socio-económicos que determinen en cierto modo,

el arancel aplicable para el ejercicio de notario.

El real problema surge cuando los sujetos contratantes deciden ratificar o elaborar el documento que contenga el acto jurídico a notariar, y no esté dentro de su presupuesto, y si partimos del supuesto de que "el pago de impuestos, derechos y honorarios corren a cargo de la parte adquirente", salvo pacto en contrario o bien, a excepción del pago del Impuesto sobre la Renta, y si le sumamos que desembolsará una fuerte cantidad por concepto del valor del bien que adquirió o pretende adquirir, esto da como resultado, en algunos casos, que no se cuente con recursos económicos suficientes para afrontar tal situación y se opte por una salida fácil, como lo es, un contrato privado, con la promesa expresa de que se ratificará ante notario público; ¿y saben cuando se ratifica? . . . ¡jamás! y si se pretende hacerlo en . . . digamos seis meses, el presupuesto que se dió en primera instancia ya no es el mismo, su precio aumenta.

Y ¿qué sucede si el vendedor o donador muere antes de la ratificación?, pues aquí, el problema es aún más grave, puesto que uno de los puntos base y pilares de la forma notarial es la manifestación expresa de los contratantes.

Actualmente, la cantidad neta, por concepto de escrituración de un bien, para ostentar la propiedad, fluctúa entre un 10

y un 12%, en notarías del Distrito Federal y del Estado de México, tomando como base, el valor comercial de el inmueble, el - - cual se obtiene de un avalúo comercial (bancario), de el inmueble objeto de la operación.

Por desgracia, este problema, no tiene una solución viable y cien por ciento eficaz, pues esta consistiría en que las - notarías públicas dieran crédito de escrituración y esto, no pue de ser, si partimos del supuesto de que el notario como profesionista independiente persigue un lucro lícito.

La única solución (quizá un tanto descabellada), sería -- que el Gobierno, a través del Fondo Nacional de Vivienda, creara un Departamento de Crédito para aquellas personas que pretendan escriturar y que no esté a su alcance de manera inmediata, proponiendo que el trámite sea condensado, (sin tanto burocratismo), ya que si éste, es tardío, resultaría peor el remedio que la enfermedad.

3.- Falta de recursos técnico-jurídicos en determinadas entidades.

Pese a todos los adelantos técnicos, en nuestro país existen poblaciones distantes de los centros principales y que están incomunicados o con serios problemas de comunicación, en los cuales opera la ley de sus habitantes y más que derecho se rigen por

normas costumbristas, en tales circunstancias, es escasamente probable la creación de notarías públicas en dichas entidades, en donde a fuerza de ser francos, hemos de decir, que no "necesitan de un título de propiedad, pues la posesión se tiene desde hace tres, cuatro o más generaciones. Esto se menciona no como un dicho de conformidad, por el contrario, considero que las autoridades deben tomar cartas en el asunto y seguir con una verdadera política de regularización de la tenencia de la tierra hasta en los más distantes núcleos de población, en donde se da aún la ley del machete.

5.- LA MORA EN EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL.

Por regla general, todas las notarías públicas son serias y éticas en su accionar, pero existen sus deshonrosas excepciones, que tardan y dilatan de forma tal el procedimiento notarial, que los sujetos contratantes se desesperan y dejan todo por "la paz" y deciden buscar otra notaría, o en casos graves dejar pasar meses o años que podrían traducirse en problemas mucho más serios.

La solución, estriba en la presión que el cliente ejerza sobre el notario, de tal suerte que se denuncie dicha mora, ante el Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, y el Colegio de Notarios, para que se amoneste y sancione de conformidad con

el Artículo 126 Fracción I de la Ley Notarial del Distrito Federal.

6.- Otros aspectos que obstaculizan la formación, independientes de la voluntad de los sujetos contratantes.

Estos aspectos, son secundarios o derivados de los tratados anteriormente.

a) Muerte de alguno de los contratantes: La muerte como fenómeno biológico, pone fin a todo lo realizado en vida, esta - barrera u obstáculo para escriturar puede derivarse de un lapso de tiempo indeterminado que se dió entre la realización del acto en sí, hasta la fecha en la cual se pretendía escriturar, la - - cual no se dió por el fallecimiento de alguno de las partes, dando como resultado, que dicho problema pasa a sus herederos, ya - sea de adquirir o bien de transmitir.

B) Que no se acredite la propiedad del vendedor.

Este obstáculo es derivado de los anteriores, pues al no contar con un documento fehaciente que acredite la propiedad de un bien inmueble, el vendedor, donador, etcétera; no podrá disponer de él para efectos de formalizar el acto jurídico notarialmente.

Lo antes expuesto, encuentra su fundamento legal en el Artículo 2269 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, el cual dispone que "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad" y máxime cuando se pretende, como ya se dijo, el formalizar notarialmente el acto jurídico".

La solución posible, se da de conformidad con lo establecido en el Artículo 2271 del precepto indicado que dice que el acto jurídico quedará revalidado si el vendedor, antes de que medie la evicción, adquiere por cualquier título la propiedad del bien que se pretenda transmitir.

Ante tal problemática, y como se observa del análisis realizado en el punto 4.4. de este capítulo, la situación jurídica del bien inmueble transmitido es el arraigo, pues gracias al documento debidamente formalizado y publicado, se da un ente integrado, una trilogía entre el sujeto titular del derecho, el bien inmueble arraigado o incorporado a los bienes patrimoniales del sujeto, y el documento notarial (testimonio) que con la publicación de éste, otorga la tan anhelada "seguridad jurídica", que es en sí la situación jurídica que se dará entre el inmueble y su nuevo titular.

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

PRIMERA: En el antiguo mundo Mediterráneo, considerado como cuna de la civilización, e incluso hasta la época de la República en la Roma antigua, existían figuras similares al notario actual, pero no podemos hablar de una función notarial "formal", tendiente a crear un documento único, en donde el acto jurídico contenido, sea parte de la forma notarial.

SEGUNDA: Nuestra Legislación actual, aplicable en el Distrito Federal, nos deja ver la naturaleza jurídica de el notario en su función, el cual, pese a que desempeña una función de orden público, éste no es un funcionario, sino un profesionista independiente, el cual por ministerio de ley, es facultado por el propio Estado para ejercer su función.

TERCERA: Actualmente, nuestro Derecho aplicable en el Distrito Federal, señala los lineamientos aplicables para la selección y nombramiento de los notarios, quienes previo el cumplimiento de ciertos requisitos, y exámenes a desarrollar, obtienen el nombramiento para ejercer como notarios, de tal suerte que el sujeto -- que solicite sus servicios, tenga plena seguridad de que está -- siendo asesorado y tutelado en su derecho, por un profesional -- del Derecho.

CUARTA: La forma notarial, como un proceso de la misma actuación del notario, requiere de ciertos elementos como son: el escuchar, interpretar, aconsejar, preparar, redactar, certificar y autorizar; los cuales tienen como fin, dar cuerpo al acto jurídico contenido en el documento creado.

QUINTA: La preparación documental, tendiente a integrar el acto jurídico por formalizar, es tan sólo otro elemento, por virtud del cual se "arma" y confecciona la forma notarial.

SEXTA: La función del notario, es de carácter público, de prestador de un servicio profesional independiente que el propio Estado delega para que éste, coopere con el Gobierno mismo.

SEPTIMA: La forma notarial es un conjunto de elementos objetivos y subjetivos que tienen como fin último, la creación de un documento público notarial, de conformidad con la ley, el cual a voluntad de las partes y del mismo creador del documento, consigna un acto jurídico, que constituye el elemento incorporado o alma del documento.

OCTAVA: La forma notarial, se da por etapas que en su conjunto dan origen a la forma última; la primera etapa es un mero consentimiento entre las partes, la cual tiene su origen en una policía y una aceptación, la segunda etapa es un simple formalismo, que se da a partir de un acto meramente narrado, el cual se

plasma en dimensión papel y finalmente, este acto formal, se reviste de solemnidades impuestas por la ley.

NOVENA: No podemos sustraernos a la observancia de la ley, y ante tal supuesto, no podemos eximirnos a lo dispuesto por la misma, y en caso concreto, si la forma notarial, es un requisito -- que por ministerio legal se contempla para la transmisión de la propiedad de inmuebles, esta debe darse y no pasarse por alto.

DECIMA: No todos los documentos emanados de el notario público, deben de ser registrados, pero, por regla general, se registrarán todos aquellos que sirvan para transmitir la propiedad de un bien inmueble.

DECIMAPRIMERA: El único documento por el cual el notario formaliza un acto jurídico de transmisión de propiedad, es la escritura pública, la cual se da como resultado de todo un proceso materializador de la propia forma notarial.

DECIMASEGUNDA: La fé pública como elemento de forma, se encarga de autenticar el acto jurídico contenido, razón por la cual, al integrarse estos elementos, forman un sólo ente.

DECIMATERCERA: Doctrinalmente, se presentan distintas acepciones de la fé pública, pero ninguna, desde un punto de vista par-

titular, definen con claridad lo que se entiende por fé pública, razón por la cual propongo como definición la siguiente: "La fé pública notarial, es el acto de aplicación de la función del notario, que delegada por ministerio de ley, por el propio Estado, tiene como finalidad el autenticar y materializar un hecho o acto jurídico que le compete, para así, crear un documento formal único.

DECIMOCUARTA: Entre los tratadistas de Derecho Notarial y Registral, existen ciertas discrepancias, pues tienen la convicción - de que pueden prescindir uno de otro, motivo por el cual consideramos que ambos actos, tanto el notarial y el registral, se complementan para otorgar seguridad jurídica.

DECIMOQUINTA: Ante la laguna doctrinal en materia de Derecho Registral, propongo como definición de publicidad registral lo siguiente: "Es una consecuencia del procedimiento registral, consistente en una serie de actos de estricto derecho, necesarios - para que ciertos documentos, se envistan de seguridad jurídica.

DECIMOSEXTA: La importancia de la forma notarial en la transmisión de la propiedad de un bien inmueble, es la siguiente:

- 1.- El adquirente, tendrá un documento o título suficiente legalmente válido.

- 2.- El titular del derecho, contará con un documento, denominado testimonio notarial que proporcionará el real concepto de propietario.
- 3.- El titular del documento que lo acredite como propietario, podrá realizar cualquier acto sobre el bien adquirido.
- 4.- El adquirente tendrá un documento personalísimo, el cual en caso de pérdida o destrucción, podrá reproducirse.
- 5.- El titular del documento, contará con un medio de prueba idóneo, oponible a cualquier sujeto.
- 6.- El titular de este documento, con su debido registro y publicidad, contará con un elemento intrínseco que le otorgará seguridad jurídica.

DECIMOSEPTIMA: Existen un sin número de factores, que justifican la inobservancia de la forma notarial en la transmisión de bienes inmuebles, y casi podríamos asegurar que son tantas las causas que lo justifican, como el número de sujetos que se excluyen de dicha observancia, pero a manera de conclusión sometemos a su juicio los siguientes:

- 1.- La ignorancia, por parte de los sujetos contratantes.
- 2.- La falta de recursos económicos, al momento de la celebración.

bración del acto notarial.

- 3.- La falta de recursos técnico-jurídicos en determinadas entidades.
- 4.- Incumplimiento con ciertos requisitos previos o preparativos del documento.
- 5.- La mora en el procedimiento notarial.
- 6.- Muerte de los contratantes.
- 7.- No acreditar la propiedad del bien inmueble a transmitir.

DECIMOCTAVA: El problema en sí, es tan complejo, que existen posibilidades mucho más pobres de solución al problema, aunque cabe destacar que en los últimos ocho años, el aumento de presupuesto destinado a la regularización de la tenencia de la tierra, ha cobrado frutos, al entregarse una considerable cantidad de títulos de propiedad a familias mexicanas que estaban en posesión irregular de los bienes escriturados. Pero, el Gobierno no debe apoyar tan sólo a núcleos poblacionales, sino también a particulares de manera individual, dando oportunidades o perspectivas que estén a su alcance, sobre todo, el reduciendo los engorrosos trámites y papeleo previo y sobre todo gratificando y sacrificando (el Estado), porcentaje en la obtención de ingresos por concepto de impuestos propios de la transmisión de la propiedad.

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

- 1.- A. PELOSI CARLOS
EL DOCUMENTO NOTARIAL.
EDITORIAL ASTREA.
PRIMERA REIMPRESION.
BUENOS AIRES, ARGENTINA. 1987.
- 2.- ACOSTA ROMERO MIGUEL
TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO
EDITORIAL PORRUA, S. A.
SEPTIMA EDICION
MEXICO, 1986.
- 3.- AVILA NAVARRO PEDRO
FORMULARIO NOTARIAL
BOSCH, CASA EDITORA, S. A.
SEGUNDA EDICION
BARCELONA, 1988.
- 4.- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN
PRACTICA CIVIL FORENSE
CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR
NOVENA EDICION, TOMO I
MEXICO, 1989.
- 5.- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN
DE LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS Y DE LOS TESTAMENTOS
(FORMULARIO)
CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR
PRIMERA EDICION
mexico, 1985.
- 6.- CARRAL Y DE TERESA LUIS
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL
EDITORIAL PORRUA, S. A.
DECIMA EDICION
MEXICO, 1988.
- 7.- CODIGO DE HAMMURABI
CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR
PRIMERA EDICION
MEXICO, 1989.

- 8.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD
EDITORIAL PORRUA, S. A.
SEGUNDA EDICION
MEXICO, 1979.
- 9.- FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO
EL DERECHO PRIVADO ROMANO
EDITORIAL ESFINGE, S. A.
DECIMATERCERA EDICION
MEXICO, 1985.
- 10.- GONZALES PALOMINO JOSE
TEORIA DE LA FORMA NOTARIAL
EDITORIAL BOSCH.
QUINTA EDICION
MADRID, ESPAÑA. 1950.
- 11.- MUSTAPICH JOSE MARIA
TRATADO TEORICO Y PRACTICO DEL DERECHO NOTARIAL
SALAEGA EDITORES
TERCERA EDICION TOMO I
BUENOS AIRES ARGENTINA, 1988.
- 12.- NUÑEZ LAGOS RAFAEL
LOS ESQUEMAS CONCEPTUALES DEL INSTRUMENTO PUBLICO
SALMON EDITORA
VIGESIMATERCERA EDICION
MADRID ESPAÑA, 1976.
- 13.- ORTIZ URQUIOI RAUL
DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL
EDITORIAL PORRUA, S. A.
SEGUNDA EDICION
MEXICO, 1982.
- 14.- OVALLE FAVELA JOSE
DERECHO PROCESAL CIVIL
HARLA DE MEXICO
COLECCION TEXTOS JURIDICOS UNIVERSITARIOS
PRIMERA EDICION
MEXICO, 1986.

- 15.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO
DERECHO NOTARIAL
EDITORIAL PORRUA, S. A.
CUARTA EDICION
MEXICO, 1989.
- 16.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO
DERECHO REGISTRAL
EDITORIAL PORRUA, S. A.
PRIMERA EDICION
MEXICO, 1990.
- 17.- PONDE BAUTISTA EDUARDO
ORIGEN E HISTORIA DEL NOTARIADO
EDICIONES DE PALMA
SEPTIMA EDICION
BUENOS AIRES ARGENTINA, 1967.
- 18.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
TOMO III
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES
EDITORIAL PORRUA, S. A.
DECIMACUARTA EDICION
MEXICO, 1986.
- 19.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
TOMO IV
CONTRATOS
EDITORIAL PORRUA, S. A.
DECIMASEPTIMA EDICION
MEXICO, 1986.
- 20.- SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
EDITORIAL PORRUA, S. A.
CUARTA EDICION
MEXICO, 1978.
- 21.- ZINNY ANTONIO MARIO
CASOS NOTARIALES
EDICIONES DE PALMA
REIMPRESION DE LA PRIMERA EDICION
BUENOS AIRES ARGENTINA, 1986.

BIBLIOGRAFIA

OTRAS FUENTES.

1. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
CUATRO TOMOS
EDITORIAL PORRUA, S. A.
EDITORIAL DE LA U.N.A.M.
SEGUNDA EDICION
MEXICO, 1988
2. VARA RAFAEL Y OTRO
DICCIONARIO DE DERECHO
DECIMOTERCERA EDICION
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1985.

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

OTRAS FUENTES.

1. **AGUILAR MAXIMILIANO**
ANTECEDENTES SOBRE LA INSTITUCION NOTARIAL
REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE LA
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES ARGENTINA
BUENOS AIRES ARGENTINA, 1967.
2. **CARRASCO ZANINI JOSE**
BREVE HISTORIA DEL DERECHO NOTARIAL MEXICANO
REVISTA JURIDICA NOTARIAL
MEXICO, 1965.
3. **COLEGIO DE NOTARIOS DEL DEPARTAMENTO DEL D. F.**
COLECCION DE TEMAS REGISTRALES 1987 - 1988
MEXICO, 1988.

LEGISLACION:

- 1 **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1989.
- 2 **LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL**
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1989.
- 3 **LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1987.
- 4 **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1989.
- 5 **PRONTUARIO DE LEGISLACION FISCAL 1988**
SECRETARIA DE FINANZAS DEL ESTADO DE MEXICO
MEXICO, 1988.
- 6 **LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL**
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1991.