



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

37
201

FACULTAD DE DERECHO

**EL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL
DENTRO DEL INFONAVIT.**

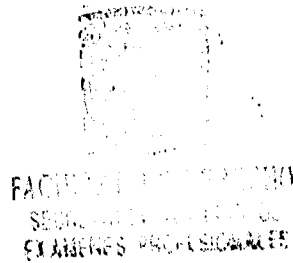
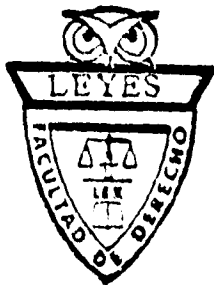
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

RAMON ALTAMIRANO BANUELOS



MEXICO, D. F.

1996

FALLA DE ORIGEN

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICATORIAS.

A mi esposa y mis hijos
que en todo momento me
brindaron su apoyo y
sacrificio, haciendo
posible la culminación
de la presente tesis.

A mis abuelos, familiares
y amigos que me brindaron
su apoyo y afecto de manera
incondicional.

A la Facultad de Derecho
de la UNAM, al INFONAVIT,
a mi Director de Tesis
Lic. Luis Fernando Avila.

EL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL DENTRO DEL INFONAVIT.

I N D I C E

	Pag.
INTRODUCCION	I
CAPITULO I	
CONCEPTOS GENERALES	
1.1. TRABAJADOR.	1
1.2. BENEFICIARIO.	7
1.3. HEREDERO.	10
1.4. TITULO DE PROPIEDAD.	18
1.5. NOTARIO.	22
1.6. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	26
1.7. CONCEPTO DE DERECHO NOTARIAL.	30
1.8. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL.	34
1.9. CONCEPTO DE DERECHO DE LA SEGURIDAD SOCIAL.	38
1.10. DERECHO A LA VIVIENDA.	44
CAPITULO II	
ANTECEDENTES	
2.1. LA CONSTITUCION DE 1917 ARTICULO 123, FRACCTON XII.	54
2.2. LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931 Y 1970.	60
2.3. LEY DEL INFONAVIT DE 1992.	66
2.4. REGLAMENTO INTERIOR DEL INFONAVIT DE 1973.	70
2.5. REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS.	78
2.6. SU FUNCION COMO ORGANISMO DE CARACTER SOCIAL.	81

2.7.	NATURALEZA JURIDICA DEL INFONAVIT.	84
2.8.	EL INFONAVIT COMO ORGANISMO FISCAL AUTONOMO.	87
2.9.	PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACION DE CREDITOS.	91
2.10.	LINEAS DE CREDITOS QUE OTORGA EL INFONAVIT.	94

CAPITULO III

EL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL EN MEXICO.

3.1.	DERECHO NOTARIAL.	97
3.2.	SU REGLAMENTACION.	100
3.3.	RELACION DEL DERECHO NOTARIAL CON EL DERECHO CIVIL.	104
3.4.	SU APLICACION A TRAVES DEL NOTARIO.	108
3.5.	EL NOTARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA COMO FEDATARIO PUBLICO.	113
3.6.	OBLIGACIONES DEL NOTARIO.	117
3.7.	FUNCION DEL NOTARIO.	120
3.8.	DERECHO REGISTRAL.	124
3.9.	RELACION DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL Y CIVIL.	127
3.10.	SU REGLAMENTACION.	129
3.11.	OBJETO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	133
3.12.	LA LEGITIMACION Y APARIENCIA JURIDICA.	137

CAPITULO IV

LA APLICACION DEL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL EN INFONAVIT.

4.1.	CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.	141
------	-----------------------------------	-----

4.2. COMPRA VENTA.	144
4.3. CESION DE DERECHOS.	149
4.4. CONSTITUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA.	152
4.5. LIBERACION POR DEFUNCION Y ADJUDICACION O TRANSMISION A LOS BENEFICIARIOS.	156
4.6. LIBERACION POR INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE.	160
4.7. LIBERACION POR INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE.	162
4.8. CANCELACION DE HIPOTECA.	163
4.9. CONTRATO DE NOVACION.	166
CONCLUSIONES.	169
BIBLIOGRAFIA.	172

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

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO.

Considero que uno de los problemas fundamentales existentes en nuestra sociedad es, sin duda, la escasez de vivienda; dada su magnitud me atrevería a decir que ni la acción de la empresa privada ni los limitados recursos del Estado y su débil capacidad operativa permitirían resolverlo a corto plazo.

La mayoría de los análisis de las políticas de vivienda realizados en los países latinoamericanos coinciden en demostrar que la vivienda promovida por las instituciones estatales no es accesible sino a grupos limitados de la población, ubicados entre el 25% y el 50% de más altos ingresos, quedando el resto excluido de toda posibilidad de acceso a los programas públicos o privados de adquisición o construcción de vivienda, lo que convierte al inquilinato y el tugurio en la solución de las necesidades de vivienda para los sectores mayoritarios de la población.

Entre los factores más importantes que contribuyen a la creación de este problema se encuentran los siguientes:

- La demanda de la vivienda es casi siempre el doble de lo ofertado.
- El rápido crecimiento demográfico.
- La migración de la gente del campo a la ciudad.

- El alto costo de los terrenos, escrituración y el pago de permisos y licencias para la construcción.
- Los bajos ingresos de la población.
- El problema del financiamiento.

Además de los factores enunciados no debemos olvidar que México es un país que se encuentra regido por el sistema capitalista, en el cual el Estado tiene que garantizar al sector privado la reproducción de su capital en su conjunto a través de la existencia del trabajo asalariado, con lo que se garantizan las condiciones generales de la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo social. Sin embargo, esta función que tiene todo Estado regido por el sistema capitalista se encuentra limitado en el caso de México debido a la disposición establecida por el Constituyente de 1917 en la Fracción XII, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que imponía al Estado la obligación de dar cumplimiento a lo establecido en el citado artículo.

No obstante el incumplimiento por parte del sector empresarial con dicha obligación durante el periodo de 1917-1970, el Estado siempre estuvo pendiente de la solución de este problema; muestra de ello fue la creación de organismos de vivienda, fideicomisos e incluso decretos que sirvieron al congelamiento de rentas lo que produjo un mejoramiento en la

llamada clase trabajadora.

Entre las instituciones creadas por el Estado para la solución del problema a la vivienda en México, encontramos las siguientes:

En 1925 surge la Dirección de Pensiones Civiles como un organismo del Estado que tenía como propósito otorgar créditos a sus trabajadores para la adquisición o construcción de viviendas.

En 1931 la Ley Federal del Trabajo de ese mismo año ya considera el precepto del artículo 123 Constitucional.

En 1932 se expide la Ley General de Instituciones de Crédito que establecía en sus artículos transitorios la constitución del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP).

En 1934, por Decreto Presidencial, se faculta al Departamento del Distrito Federal para llevar a cabo la construcción de vivienda para los trabajadores de ingresos mínimos.

En 1942 y 1948, ante la presión inflacionaria que sufría la clase trabajadora, surgen los Decretos de Congelación de Rentas.

En 1943 se crea el Banco de Fomento de la Habitación que cuatro años más tarde fuera absorbido por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas que cambió de nombre en 1965 a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, el cual participó intensamente en la construcción de vivienda.

En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda (INV), orientado a la atención y análisis de la demanda habitacional de los estratos sociales de menores ingresos.

Entre 1962 y 1963 se crea el programa Financiero de Vivienda (PFV) para aprovechar los recursos provenientes de la Alianza para el Progreso y estimular la industria de la construcción de vivienda. En abril de 1963 se constituyeron dos fondos: de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), bajo los auspicios del Banco de México, S.A.

En 1970 se crean el Instituto de Acción Urbana e Integración Social del Estado de México (AURIS), con atribuciones para construir, realizar estudios urbanos y regulación de la tenencia de la tierra.

Surge la Dirección de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal.

La Ley Federal del Trabajo traslada la obligación patronal original a la creación de un fondo constituido con la aportación de las empresas en favor de sus trabajadores.

En 1971 se envía al Congreso de la Unión la iniciativa de Ley que modifica la Fracción XII del Artículo 123 Constitucional.

El Instituto Nacional de la Vivienda, ya existente se transforma en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda (INDECO).

El 24 de abril de 1972 se publicó la Ley por la que se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

Trabajadores (INFONAVIT).

Se crea el Fondo de Vivienda de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

En 1973 se crea el Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI).

En 1981 se crea como fideicomiso el Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) para responder a las necesidades de vivienda de un sector de la población no asalariada y de bajos ingresos.

Finalmente en el año de 1988 se crean el Fideicomiso de Casa Propia (FICAPRO) y el Fideicomiso para Vivienda y Desarrollo Social (FIVIDESU) para solucionar la demanda de vivienda existente en México a consecuencia de los sismos ocurridos en el mes de Septiembre de 1985.

ESTRUCTURA DEL TRABAJO

En el **Capítulo Primero** hago referencia a los conceptos generales correspondientes al trabajador y sus familiares que de alguna forma, ya sea directa o indirecta, tendrán que ver con el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, si consideramos que su función como organismo de previsión social consiste específicamente en la administración del fondo constituido con las aportaciones que hacen las empresas en favor de sus trabajadores, además de otorgar créditos a los mismos para la adquisición de viviendas en propiedad; asimismo se hace mención a otras instituciones de las que sus servicios son indispensables, para que este Instituto pueda cumplir con sus objetivos.

En el **Capítulo Segundo**, correspondiente a los antecedentes que han servido de base en la investigación y elaboración de este trabajo, encontramos en primer lugar la Constitución de 1917, Artículo 123, Fracción XII, toda vez que además de ser la norma jurídica de mayor jerarquía, curiosamente es donde quedó consagrado el derecho que tienen los trabajadores de tener una vivienda digna y decorosa; enseguida las leyes que regulan su función, las reglas para el otorgamiento de los créditos y finalmente los tipos o líneas de crédito que otorga este Instituto.

En el **Capítulo Tercero** se describen las figuras del Notario_ y el Registro Público de la Propiedad, toda vez que este ___ capítulo se refiere al Derecho Notarial y Registral en _____ México; no debemos olvidar que el notario, a través de su ___ ejercicio, da cumplimiento a lo establecido por el Derecho _ Notarial, mientras que el Derecho Registral se cumple con la aplicación del procedimiento para la inscripción. De aquí que estas dos figuras sean indispensables para la realización y_ conclusión de los actos celebrados entre los particulares o_ los organismos con los particulares a través de sus represen_ tantes legales.

En el **Capítulo Cuarto** se establece el procedimiento para la_ elaboración de los Instrumentos Privados elaborados por el _ Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Traba _ jadores, dependiendo de las características que presenta cada inmueble en el momento de su enajenación, de aquí que el ___ INFONAVIT haya tenido que estructurar un sistema que le _____ permite poder realizar varias operaciones en un solo contrato relacionando además la documentación que para cada operación sea necesaria para su celebración.

MÉTODOS UTILIZADOS EN LA ELABORACION DE LA PRESENTE TESIS.

El método comparativo nos permitió hacer un análisis del contenido de la Fracción XII del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y la actual Fracción, toda vez que el organismo sobre el que versa el presente trabajo, encuentra su fundamento legal en la Fracción antes mencionada.

El método deductivo nos permitió conocer y analizar la estructura y funcionamiento de la institución, obteniendo como resultado que se trata de un organismo descentralizado, creado por el Estado y cuyo propósito fundamental es cubrir las necesidades de vivienda de la clase trabajadora de los casos recursos económicos conforme a las disposiciones de nuestra Constitución.

El método exegético sirvió de base para conocer los fundamentos legales aplicados en las distintas operaciones que celebra el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en la elaboración de sus instrumentos privados por los que hace el otorgamiento de crédito a sus trabajadores para la adquisición de sus viviendas.

CAPITULO I
CONCEPTOS GENERALES

I.1 TRABAJADOR

Es la persona física que presta a otra, física o moral, un trabajo personal subordinado.

Para poder determinar la condición social de trabajador respecto de la definición anteriormente expuesta, existen tratadistas como Manuel Alonso Garcia que opina, que no se puede tener la condición de trabajador en tanto no se participe en una relación de trabajo, misma que sólo se adquiere a través de un contrato de trabajo.¹

Al referirse a este mismo problema, Mario de la Cueva coincide con el tratadista antes mencionado en el sentido de considerar que la condición de trabajador resultará del hecho objetivo de ser sujeto de una relación de trabajo. En realidad la solución no es tan simple, toda vez que la forma objetiva que determina la condición de trabajador como un resultado y no un antecedente de la relación de trabajo podría ser hoy puesta en tela de juicio en función del concepto de "trabajador independiente" o trabajador "no asalariado" que las nuevas disposiciones legales y la doctrina empiezan a considerar actualmente.

¹ Cfr. DE BUEN L., Nestor. Derecho del Trabajo, quinta ed. Porrúa, México 1984. P. 443.

Entre las disposiciones que contemplan al trabajador independiente o trabajador no asalariado está la Ley del Seguro Social del primero de abril de 1973 publicada en el Diario oficial el 12 de marzo de ese mismo año, cuyo propósito es la incorporación voluntaria al Régimen Obligatorio de los trabajadores antes mencionados tanto profesionales, comerciantes en pequeño, artesanos y demás trabajadores no asalariados. A su vez, el Departamento del Distrito Federal publicó un Reglamento de los trabajadores no asalariados (D.O. 2-V-1975).

Lo anterior podría obligarnos a considerar que la condición de trabajador dependerá de dos factores: primero, de la existencia de la relación subordinada; segunda, la condición dependerá sólo de la actividad sin tener en cuenta la existencia o inexistencia de un patrón determinado.

Hasta el momento la legislación laboral no ha considerado a estos trabajadores como tales, lo que hace suponer que dentro del marco de la seguridad social fueron considerados con el propósito de resolver solamente sus problemas de salud y la eventual posibilidad de que reciban pensiones de invalidez y vejez.

Por lo que se refiere a la naturaleza personal de la prestación del servicio, y aun cuando en nuestro derecho

ha desaparecido formalmente la posibilidad de celebrar con-
tratos de equipo, de hecho subsiste esta forma, obviamente
contraria a derecho; tal es el caso de las empresas mineras
y de maniobras, armadores, consignatarios, agentes aduanales
y demás personas que manejan carga en zonas federales, por
citar algunas, lo que significa que en México aún no se cum-
ple en su totalidad con el principio fundamental que tanto
la Ley Federal del Trabajo de 1931 como la de 1970 estable-
cen en lo referente a que la prestación del servicio debe
ser de manera personal y subordinada.²

El legislador, para evitar el delito de fraude a
las personas que prestan un servicio a través de sus trabaja-
dores, ha incluido en la Ley de 1970, en su Artículo 10, la
siguiente disposición: " si el trabajador, conforme a lo pa-
tado o a la costumbre, utiliza los servicios de otros traba-
jadores, el patrón de aquél, lo será también de éstos".

Clasificación de los trabajadores

Para Mario de la Cueva no existen distinciones en
tre empleado y trabajador toda vez que en México los dos

2 Cfr. DE LA CUEVA, Mario. El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo, T.I, ed. porrúa, México 1986. p. 153.

términos son utilizados como sinónimo de trabajador y en el fondo los dos son trabajadores.³

En cambio, existen otras disposiciones legales que sí diferencian al empleado del obrero; tal es el caso que expone a través de su Tratado de Derecho Obrero, publicado en Buenos Aires, en 1953, T.I, p. 519-538. El tratadista Ludovico Barassi que expone algunas diferencias como las siguientes:

- a) Empleado cuando el trabajador es intelectual, y obrero cuando el trabajo es manual, lo que no se puede considerar como cierto toda vez que no existe una prestación de trabajo que sea exclusivamente intelectual o exclusivamente manual.
- b) El obrero es pagado por semana o por quincena en tanto el empleado es pagado por mes; esto tampoco lo justifica ya que existen trabajadores como los choferes que son pagados mensualmente. Conforme a nuestra Ley lo anterior no se justifica, ya que en su Artículo 88 establece que el salario no será cubierto en un plazo mayor de una semana para las personas que desempeñan un trabajo material y de quince días para los demás trabajadores.
- c) Hay especialidades desarrolladas exclusivamente por los

3 Cfr. DE LA CUEVA, Mario. Op. cit. p. 152.

obreros como los de la industria mecánica; en cambio, el comercio y el trabajo de oficinas lo desarrollan únicamente los empleados.

- d) El empleado tiene funciones de colaboración en relación de subordinación, con el empleador y el obrero no se encuentra en esa condición.

En su Artículo 9o nuestra Ley Federal del Trabajo considera al trabajador de confianza como el individuo que realiza funciones de dirección, inspección, vigilancia y fiscalización dentro de la empresa, así como las que se relacionen con trabajos personales del patrón, por lo que muchas veces se ha dicho de este tipo de trabajadores tiene seguridad en el empleo por la realización de sus funciones.

Conforme al Artículo 11 de nuestra Ley Federal del Trabajo serán considerados como representantes del patrón todas aquellas personas que desempeñen funciones de directores o administradores generales dentro de una empresa; sin embargo, el concepto de representante del patrón no excluye la condición del trabajador, pero si se logra comprobar que dichas personas son socios, quedan excluidos del beneficio del Seguro Social y de la Ley Federal del Trabajo.

Independientemente de las clasificaciones tanto de trabajadores de confianza como representantes del patrón y

las establecidas en el Título sexto de nuestra Ley Federal del Trabajo, consideraremos para fines de la presente tesis, únicamente a los trabajadores regulados por el Artículo 123, Fracción XII, Apartado " A ", de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1.2 BENEFICIARIO

Es la persona que de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, adquiere derechos respecto de bienes, el pago de prestaciones o indemnización, como consecuencia del fallecimiento del trabajador

Para poder elaborar el concepto de beneficiario antes mencionado, fue necesario partir del hecho de que el trabajador es el unico destinatario de las prestaciones derivadas de la relación laboral. Esto significa que en caso de fallecimiento las prestaciones de que se trate, que ya integran su patrimonio, habrán de ser transmitidas a los beneficiarios.

Derecho de los Beneficiarios

Los beneficios que adquieren los familiares de los trabajadores fallecidos, sin importar la causa de su muerte, sin considerar que ésta fue consecuencia de un riesgo de trabajo y que en virtud de tal situación el derecho que tienen los beneficiarios sería el referente al pago del salario no cubierto y las indemnizaciones correspondientes conforme a lo establecido en el Artículo 501 de la mencionada Ley.

En nuestro Derecho Mexicano existen beneficiarios de dos tipos; los primeros que surgen como consecuencia de la

incapacidad del trabajador y segundo los que surgen con la muerte del trabajador. Para fines de ésta tesis unicamente consideraremos a los segundos.

Para que éstos beneficiarios adquieran el derecho a las indemnizaciones que por derecho del trabajo correspondan, será necesario que formen parte de la familia del trabajador, considerando en primer lugar a la esposa e hijos legítimos y naturales, parientes o simplemente las personas que acrediten que dependían económicamente del trabajador.⁴

Problemas que presenta la Ley Federal del Trabajo

El Artículo 115 de la Ley Federal del Trabajo, contempla a los beneficiarios de manera general, el procedimiento para la designación de los mismos establecido en los Artículos del 501 al 503 de la mencionada Ley, solo es aplicable a los casos de muerte por riesgo de trabajo. Sin embargo, este procedimiento no establece el concepto de beneficiario ni quienes tendrán ese carácter cuando el fallecimiento del trabajador no sea consecuencia de un riesgo de trabajo.⁵

4 Cfr. DE LA CUEVA, Mario. Derecho Mexicano del Trabajo, T.II, décima edición, ed. Porrúa, México 1970. p. 147.

5 Cfr. DE BUEN L., Néstor. Op. cit. p. 590.

Las lagunas que la Ley Federal del Trabajo presenta y que el legislador no previó, han ocasionado que se tengan que resolver problemas como los siguientes:

Primero, la transmisión de los derechos ya adquiridos por el trabajador, como consecuencia de la relación laboral (salarios devengados o indemnización).

Segundo, la determinación de los beneficiarios como resultado de la muerte del trabajador acaecida por un siniestro de trabajo.

La Ley sigue mezclando dos factores distintos para poder establecer los derechos de sucesión de beneficiarios: la relación familiar (matrimonial, de parentesco o concubinaria) y la dependencia económica, cuando esta segunda causa es consecuencia de la primera.

En realidad lo que ocurre es que en la designación de los beneficiarios no se advierte que el derecho del beneficiario nace con la muerte del trabajador a consecuencia de un riesgo. Por el contrario el derecho del sucesor se transmite desde el momento del fallecimiento del trabajador.

I.3 HEREDERO

Es el sucesor de los bienes del de cujus, en todos sus derechos y obligaciones.

Este concepto es reforzado considerando lo que el Código Civil establece en su Artículo 1284, que a la letra dice:

" El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuenta de los bienes que hereda ".⁶

Antes de entrar en materia de lo que son los sujetos dentro del derecho hereditario, conviene hacer una clasificación de los tipos de sucesiones que existen, el papel que juega el de cujus para determinar cada una de estas sucesiones, así como los supuestos que se dan para llegar a su transmisión y finalmente el análisis de los sujetos del derecho hereditario, su función dentro de este derecho, su designación y diferencias entre heredero y legatario.

T i p o s d e S u c e s i o n e s

Conforme a nuestro derecho, existen dos formas:

- a) Sucesión Testamentaria.
- b) Sucesión Legítima.

6 ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, T.II, décima novena ed. porrúa, México 1987 . p. 294 .

En cuanto a la sucesión testamentaria se refiere, debemos considerar en primer termino al autor de la herencia dado que éste desempeña un papel activo como testador al dictar sus disposiciones de última voluntad, asumiendo en este sentido la función de un legislador respecto de su patrimonio, con las limitaciones que la ley impone para el supuesto que el testador haya olvidado cumplir con la obligación de asegurar alimentos a ciertas personas, en cuyo caso sera sancionado como un testamento inoficioso, en caso contrario reduciéndose en la medida conducente para cumplir con esa obligación.

En cambio, en la sucesión legítima o ab intestado el de cujus, autor de la herencia sólo interviene como término de relación para la transmisión a título universal que se lleva a cabo en favor del o de los herederos. Se consideran para tales fines el parentesco, matrimonio y concubinato; a falta de ellos el Estado será llamado a heredar por disposición de Ley.

S u p u e s t o s d e l D e r e c h o h e r e d i t a r i o .

Dentro de los supuestos del Derecho hereditario, es importante saber que su estudio tiene por objeto determinar las diversas hipótesis normativas y su realización a través de hechos, actos o estados jurídicos que producen

consecuencias tanto en la sucesión legítima como en la testamentaria.

Dentro de estos supuestos del Derecho hereditario, consideraremos por orden de importancia los siguientes:

- a) Muerte del autor de la herencia.
- b) Testamento.
- c) Parentesco, matrimonio y concubinato.
- d) Capacidad de goce de los herederos y legatarios.
- e) Aceptación de herederos y legatarios.
- f) No repudiación de la herencia o de los legados.
- g) Toma de posesión de los bienes objeto de la herencia o de los legados.
- h) Partición y adjudicación de los bienes hereditarios.

S u j e t o s d e l D e r e c h o H e r e d i t a r i o

A continuación analizaremos a estos sujetos y sus características.

- a) De cujus. Es el autor de la herencia y que a través del testamento determina la forma de la sucesión de sus bienes.
- b) Heredero. Como ya sabemos, es aquella persona que adquiere el derecho de los bienes del de cujus con sus respectivos derechos y obligaciones.
- c) Legatarios. Son aquellos sujetos del derecho hereditario.

por cuanto que en su carácter de adquirentes a título particular reciben bienes o derechos determinados y asumen una responsabilidad subsidiaria con los herederos para pagar las deudas de la herencia en el caso de que el pasivo de la misma sea superior al monto de los bienes y derechos que se transmitan a aquellos.

- d) En cuanto a los albaceas, su personalidad interesa como órganos representativos de la herencia y ejecutores de las disposiciones testamentarias.
- e) Los interventores desempeñan un papel de control respecto a ciertas funciones del albacea y, además, actúan para proteger intereses determinados de ciertos herederos, legatarios o acreedores de la herencia.
- f) En cuanto a la herencia, se presenta el problema de considerar que por su naturaleza se asegura que es una persona moral. Para nuestro Derecho es considerada únicamente como una copropiedad hereditaria.
- g) Los acreedores de la herencia intervienen como sujetos activos del derecho hereditario y todas las normas de esta rama tienen por objeto garantizar el pago de las deudas hereditarias dentro de las posibilidades patrimoniales de la sucesión.
- h) Los deudores de la herencia desempeñan un papel de sujetos pasivos, sin que puedan valerse para disminuir su responsabilidad patrimonial, de la circunstancia relativa a la muerte del autor de la sucesión.

- i) Los acreedores y deudores de los herederos y legatarios _
en lo personal, son tomados en cuenta por el derecho here_
ditario para regular la separación de las relaciones jurí_
dicas activas y pasivas de la herencia, con las rela_____
ciones jurídicas activas y pasivas de carácter personal _
de los herederos y legatarios.

**S i s t e m a s p a r a d e t e r m i n a r
a l o s h e r e d e r o s**

- a) El del beneficio de inventario con separación de patri __
monios.
- b) El que no admite el citado beneficio por ministerio de __
Ley, trayendo consigo la reunión de patrimonios (el per_
sonal del heredero y el hereditario).

En el primer sistema la aceptación de la herencia_
se entiende siempre con el beneficio de inventario, aun ____
cuando no se exprese y, por lo tanto, no produce confusión __
entre el patrimonio personal del heredero y el que recibe en
herencia, lo que significa que sólo responde por la cuantía_
de los bienes hereditarios.

En el segundo sistema sí se acepta la confusión de
patrimonios debido a que el beneficio de inventario no opera
por ministerio de Ley; en consecuencia, el heredero no sólo_

responde con los bienes hereditarios para pagar las deudas _
del de_cujus, sino también con sus bienes propios.

En cuanto a la institución del heredero se estará__
a lo dispuesto en los Artículos 1378 al 1390 del Código Civil
para el Distrito Federal, así como en lo que se refiere al _
modo y forma en la institución de herederos, se estará a lo_
dispuesto en los Artículos 1381 al 1390 del mismo Código.

Por lo anterior podemos considerar que el heredero
no es un representante del de_cujus, toda vez que la heren__
cia y especialmente el testamento tienen un objeto de natura
leza económica como es el de operar la transmisión de los __
bienes, derechos y obligaciones del de_cujus a favor del ___
heredero.

Antes de analizar las diferencias que existen ___
entre legatario y heredero, daremos la definición de lo que_
es un legado y sus características.

El legado consiste en la transmisión, gratuita y a título __
particular hecha por el testador, de un bien determinado o _
susceptible de determinarse, que puede consistir en una cosa
en un derecho, en un servicio o hecho, en favor de una per__
sona y a cargo de la herencia de un heredero o de otro lega_
tario, cuyo dominio y posesión se transmite en el momento de
la muerte del testador si se trata de cosas determinadas o __

hasta que éstas se determinen posteriormente.

E l o b j e t o d e l l e g a d o

El legado puede consistir tanto en la prestación _ de un bien como de un servicio, es decir, existen legados de dar y de hacer. Los legados de dar tienen por objeto la ____ transmisión del dominio, del uso o goce de una cosa o de un derecho. Los legados de hacer implican una obligación _____ impuesta a un heredero o a otro legatario para cumplir un ___ servicio a favor del legatario instituido.

C a r a c t e r í s t i c a s d e l l e g a d o

El legado implica siempre una disposición a título particular; por consiguiente, el legatario adquiere un bien_ determinado o determinable, sin responder a las relaciones _ pasivas patrimoniales del autor de la sucesión como acontece con el heredero.

D i f e r e n c i a s e n t r e h e r e d e r o y l e g a t a r i o

El heredero es un continuador del patrimonio del __ autor de la herencia que gracias a ello las relaciones _____

jurídico-patrimoniales, activas y pasivas, se transmiten ___
integras al heredero siendo, por tanto, un causahabiente a _
título universal.

En cambio, el legatario no continúa la personali__
dad del autor de la herencia ni las relaciones patrimoniales
de éste; en tanto que para el heredero existe una trans_____
misión del patrimonio como universalidad (el universum jus_
del difunto), como unidad abstracta, para el legatario ____
existe simplemente una transmisión a título particular sobre
un bien determinado. Esto origina que el legatario no res __
ponda a las relaciones patrimoniales activas o pasivas, ____
quedando obligado sólo a pagar la deuda o carga con que ex__
presamente el autor de la herencia grave el legado.

I.3 TITULO DE PROPIEDAD

Es el documento público o privado por el que se adquiere la titularidad de un bien inmueble y que sirve para acreditar la legitimación y posesión del mismo frente a terceros, sin importar la causa de su adquisición, e independientemente de que ésta haya sido mediante un acto intervivos, por mortis causa o bien por hechos jurídicos.

En virtud de que a la fecha no existe una definición completa de Título de Propiedad y con el propósito de que nuestro concepto reuniera tanto los elementos de forma como la esencia de su contenido, fue necesario para su elaboración analizar los siguientes conceptos:

TITULO.

Los aspectos material y formal como fuentes de origen del Título de Propiedad, desde el punto de vista jurídico.
Características del bien inmueble desde el punto de vista físico.

Conforme el Diccionario de Joaquín Escriche, Título es " la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa; y el instrumento con que se acredita nuestro derecho ".⁷

⁷ Escriche, Joaquín. Diccionario razonado de la legislación civil, penal comercial y forense, Imprenta de P. Dupont et. G. languionie, Paris, 1831.

El concepto de título antes expuesto, se encuentra formado por dos aspectos: material, que se expresa como " la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa". Y el formal, que se refiere a " el instrumento con que se acredita nuestro derecho ". 8

S e n t i d o m a t e r i a l

En lo que respecta al aspecto material que es la causa por la que se adquiere la titularidad del inmueble tenemos primeramente los supuestos de actos intervivos los siguientes:

Contrato de compraventa voluntaria.

Contrato de compraventa forzosa que puede ser judicial o administrativa.

Permuta.

Donación.

Mutuo.

Depósito irregular.

Aportación a sociedad y asociación.

Fideicomiso.

Renta vitalicia.

Disolución de sociedad y asociación.

8 PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial, tercera ed. Porrúa, México 1986. P. 221.

Transacción.

Dación en pago.

Cesión de derechos.

Por mortis causa tenemos a la adjudicación que ___
puede ser intestamentaria o testamentaria, siendo esta últi_
ma de dos formas por herencia o legado.

Por hechos jurídicos tenemos a la prescripción ___
positiva a través de la jurisdicción voluntaria.

S e n t i d o f o r m a l

Por lo que se refiere al aspecto formal del título
de propiedad, que realmente se refiere a la forma del docu__
mento por el cual se adquiere la titularidad del inmueble, en
contramos entre éstos al documento público y privado.

D o c u m e n t o P u b l i c o

La resolución administrativa como consecuencia de un remate_
y expropiación.

La resolución judicial como consecuencia de una sentencia de
prescripción.

La escritura pública hecha ante notario.

D o c u m e n t o P r i v a d o

En lo que se refiere a documentos privados tenemos a los que están ratificados y además inscritos o no inscritos; finalmente encontraremos los documentos privados no ratificados.

D e s c r i p c i ó n f í s i c a

En lo que al aspecto físico del bien inmueble se refiere, encontraremos de manera general los siguientes:

Ubicación de domicilio de la cosa.

Superficie del terreno, sus medidas y linderos.

Superficie de la construcción.

Si fue construida con dinero de su propio peculio.

Si cuenta con las constancias de no adeudo de los impuestos prediales, pago de agua etc.

1.5 NOTARIO

Según el Artículo 10 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, " Notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos".⁹

A continuación hacemos la exposición de algunos motivos por los que consideramos se justifica la existencia del notario, así como su evolución y la necesidad de investir a una persona de fe pública.¹⁰

E x i s t e n c i a d e l N o t a r i o

La justificación de la existencia del notario dependerá de la labor bien entendida y bien desempeñada, ya que éste constituye un verdadero apostolado; puede asegurarse que sin notarios competentes y honorables, muchísimas personas, pero especialmente aquellas de humilde condición serían víctimas diarias del abuso y del engaño.

La existencia del notario es necesaria toda vez

9 PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Brenardo. Op. cit. p. 145.

10 Cfr. CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, ed. porrúa, México 1970. p. 9 .

que los seres humanos vivimos una interdependencia no sólo económica para poder subsistir; de aquí que los hombres a cada instante realizan actos jurídicos de los que derivan siempre derechos y obligaciones para las partes que en ellos intervienen.

Es por eso que un notario consciente y honesto se convierte en el consejero y en el instructor de los clientes que ya se han acostumbrado a no decidir nada que se relacione con sus intereses, sin escuchar y seguir el prudente consejo de aquél.

En la antigüedad, cuando los hombres necesitaron de alguien que les proporcionara seguridad en sus transacciones, ese alguien tuvieron que buscarlo entre las personas con conocimientos en la escritura (pues antaño muy pocas personas, casi sólo los frailes, sabían escribir) y con experiencia en la contratación, así como en el hecho de que contara con una conducta ejemplar.

S u e v o l u c i ó n

En cuanto a la evolución del notario se refiere, en un principio con las personas que elaboraban los documentos se trató de llegar a la perfección; sin embargo esto no fue suficiente, toda vez que se corría el riesgo de ser

alterado e incluso destruido lo que producía un estado de __
indefensión para el propietario de la cosa adquirida.

Posteriormente se tuvo que buscar no sólo la per__
fección del documento, sino que también fue necesario la du__
plicidad del mismo con el propósito de entregar un tanto a _
cada una de las partes para así evitar alteración alguna en_
el documento; finalmente se terminó elaborando el documento_
por triplicado dejando una copia en custodia del notario que
la elaboró.

S u i n v e s t i d u r a

El porqué de la necesidad de investir a una per___
sona de fe pública.

Después de considerar lo anterior se pensó en quién pudiera_
hacer un documento humanamente perfecto, conservarlo y re __
producirlo, garantizando a las partes la protección de sus _
derechos y se llegó a la conclusión que esa persona tendría_
que ser el notario.

Por lo que el Estado, en la búsqueda de la seguri__
dad en la actividad de los particulares y considerando que __
es la autenticidad de las cosas lo que proporciona la segu__
ridad a las transacciones, creó organismos y conceptos como_
el de fe pública que permiten que los particulares puedan __

vivir tranquilos y confiados, delegando esa facultad en una persona llamada notario para que cuando de las relaciones de los particulares se trate, éste elabore el documento, guíe e instruya a los particulares y, al mismo tiempo, preste autenticidad a los actos por él autorizados.

De aquí que el notario aplica el Derecho en sus formas: tiene que obedecer las leyes objetivas que regulan su función, para lograr la perfección en el documento que produce, o sea, el instrumento público; y cumple en realidad casi todas las leyes imaginables que tengan alguna relación con los intereses de los particulares, dando así cumplimiento al Derecho notarial.

I.6 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad es una " institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya con secuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica ".11

Procedimiento de la Publicidad

La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones. Con esto, cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde sea posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

11 COLLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, tercera ed. porrúa, México 1985. P. 17.

Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: el Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

A n t e c e d e n t e s d e l R e g i s t r o P ú b l i c o d e l a P r o p i e d a d

Dentro de los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, encontramos que esta institución jurídica no es contemporánea; sus orígenes se remontan al Derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió Publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público.

F i g u r a s q u e e x i s t i e r o n e n R o m a A l e m a n i a y E s p a ñ a

A continuación haremos la exposición de algunas figuras que sirvieron como formas de registro de los actos celebrados en Roma, Alemania y España.

- a) La mancipatio era una forma contractual caracterizada por un acentuado formalismo complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación; en esta forma intervenían el transferente (mancipio dans) la persona adquirente (mancipio accipiens), un agente público llamado libripens y cinco testigos (testis classicis).

Esta operación se realizaba estando presentes los sujetos y quedaba a cargo del agente Público la observancia del ritual acostumbrado (nuncupatio), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

- b) La in jure cessio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindincante) comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado y como el vindicaus confesaba la demanda; el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindincante.
- c) En Alemania surgió el Thinx que se equiparaba con la mancipatio, el Auflassung con la in jure cessio en los que al principio se observaban formalismos solemnes de manera oral y posteriormente fueron escritos. Estos escritos primeramente se inscribían en archivos judiciales o municipales y después en libros especiales.
- d) En España, una forma de Publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robración, a través de la cual

Públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

Sin embargo por la dominación romana fueron las figuras de la traditio y la in jure cessio las que estuvieron vigentes hasta la creación de los Oficios de Hipotecas. Estos eran Públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e Hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

1.7 CONCEPTO DE DERECHO NOTARIAL

"Es aquella rama científica del Derecho Público que, constituyendo un todo orgánico, sanciona en forma fehaciente las relaciones voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionario que obra por delegación del poder público".¹²

Para poder considerar al derecho notarial como rama del derecho es necesario analizar y reconocer que existen hechos innegables como son:

- a) Una función pública notarial.
- b) El instrumento público.
- c) Una legislación notarial, que regula la función y los instrumentos públicos notariales.

Por lo que respecta a la función pública notarial, mucho se ha criticado el hecho de que ésta, al igual que la justicia, estén encomendadas al Estado; sin embargo, en virtud de que los principios generales del Derecho Administrativo no son aplicables a estos dos conceptos, ya que se han dejado enmarcados la justicia dentro del Derecho Procesal y la Fe Pública dentro de la legislación Notarial, independientemente de que el acto por el cual el Estado delega esa

¹² BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. Derecho Notarial, tercera ed. Porrúa, México 1984. P. 80 .

facultad al notario sea un acto administrativo, toda vez que proviene del Ejecutivo Federal.

De la existencia del Instrumento Público, se tienen antecedentes desde el siglo XIII que indican que los documentos públicos autorizados por notario, se llaman instrumentos públicos, y esto equivale a decir que cualquier Código es posterior a la ley que regula el instrumento público. Los códigos civiles hablan excepcionalmente de la forma de los instrumentos, pero regulan la forma de los negocios jurídicos. Si contienen, en cambio, ciertos preceptos de forma y prueba del negocio y de eficacia del instrumento; precepto que por su naturaleza son estrictamente notariales.

Por lo anteriormente expuesto se debe concluir con la existencia de una legislación notarial, si partimos del hecho de que al conjunto de normas jurídicas se le llama Derecho Objetivo y éste a la vez tiene varias fuentes como la ley, la costumbre, etcétera. Como la legislación es fuente formal del Derecho Objetivo, hablar de una legislación notarial, equivale a hablar de Derecho Objetivo Notarial.

La existencia de un Derecho Notarial no depende de ningún código que lo formule. La legislación notarial, como Derecho Objetivo, constituye la materia del Derecho Notarial sea que conste en códigos o en leyes dispersas.

Ubicación del Derecho Notarial dentro del derecho de las ___
formas

Prescindiendo de las formas exclusivamente verbales (testamento abierto ante testigos, en peligro de muerte, etc.) son de innegable evidencia en el derecho actual ciertas ma__nifestaciones de formalismo típico pero sin notario (testa__mento ológrafo, letra de cambio, etc.). El Derecho Notarial, pues, dentro de las formas, pertenece a aquellas formas es__critas (documentales) intervenidas por el funcionario público "notario". El Derecho Notarial se refiere, pues, a las for__mas documentales y funcionaristas y es por tanto, todo un ___derecho documental, referido a una clase especial, a los do__cumentos públicos, dentro de éstos, a la categoría más típica y restringida: a los instrumentos públicos.

Quedan fuera del Derecho Notarial las formas verbales u ____orales, las escritas que no constituyen documentos públicos_ y las públicas intervenidas por funcionarios que no sean ____notarios (jueces, funcionarios administrativos, etc.).

El Derecho Notarial tiene por objeto "aquella for__ma pública intervenida por notario, denominada, a partir del siglo XIII, instrumento publico".¹³

Lo anterior equivale a poner de manifiesto que hay

13 CARRAL Y DE TERESA, Luis. OP.cit. p. 24.

dos columnas sobre las que se erige el Derecho Notarial: el notario y el instrumento. Así como en el Derecho real existe una relación de persona a cosa, en el Derecho Notarial la persona es el notario y la cosa el instrumento público. El documento sin firma del notario no pertenece al Derecho Notarial. La actividad del notario sin documento, en potencia o en acto, es extraña al Derecho Notarial. Por lo mismo, el documento, como la cosa en el derecho real, es el elemento esencial, principal y final del Derecho Notarial.

1.8 CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

" Regula la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos y los diversos modos de adquirir ".14

Panorama Histórico del Derecho Registral

El Derecho Registral no nace en Roma, como la mayoría de la gente cree; si bien es cierto que Roma es la cuna del Derecho, e inmediatamente se nos ocurre que todo lo que el derecho regula actualmente tuvo su origen en ese lugar, existen sin embargo, antecedentes de que fue en " Alemania " donde por primera vez se dan las figuras como el Thinx y el Auflassung; la primera equiparada a la mancipio y la segunda con la in jure cessio, ambas utilizadas para la transmisión de los bienes, actos acompañados de formalismos solemnes de manera oral y posteriormente escritos; primero se inscribían los actos en los archivos judiciales o municipales y después en libros especiales hasta la creación de los oficios de hipotecas que tenían por objeto evitar la clandestinidad de gravámenes en los bienes inmuebles ".15

14 CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 212.

15 COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 20.

El Derecho Registral ha recibido denominaciones como Derecho Hipotecario. Derecho Inmobiliario; haciendo un análisis de lo que realmente se maneja dentro del derecho registral, consideramos que estas denominaciones no son correctas ya que dejan fuera de su alcance supuestos como el registro de bienes muebles y los derechos reales sobre éstos; consideramos que la denominación correcta sería realmente la de Derecho Registral.

A continuación haremos una distinción de lo que son los bienes muebles e inmuebles, esto con el propósito de poder diferenciar las características propias de cada uno de ellos, considerando que por la naturaleza de las cosas, la calidad física entre estos dos bienes es distinta y su reflejo en el Derecho Registral.

Los inmuebles tienen una situación fija conocida, lo que permite que se pueda acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos e indagar quién es el dueño y su poseedor. Esto significa que los bienes inmuebles sólo pueden adquirirse del propietario (sea esto real o aparente registralmente). Su posesión se protege con acciones posesorias y en ciertos casos sancionando con la descripción y delimitación del inmueble el delito de despojo.

Los límites de los inmuebles son imprecisos desde

todo punto de vista : jurídicamente, económica, vertical y _
sobre todo horizontalmente. No están limitados por razón de_
leyes naturales. Siempre es el Derecho el que los limita y _
por tanto, sus colindancias son siempre artificiales, y aun_
mudables si se consideran los elementos que el mismo Derecho
que fijó los límites reconoce como factores de mutación ____
legal de los predios, como son, v.gr., la accesión y la ____
usucapión.

En cambio, los bienes muebles no están fijos _____
cuando se trata de aquellos de fácil transportación. La po__
sesión de los muebles vale por título: el adquirente es dueño
aunque su causante no sea el propietario, la posesión del __
mueble se protege casi siempre castigando el apoderamiento _
como robo.

A diferencia de los límites de los inmuebles, los muebles ___
tienen por su naturaleza misma un límite determinado, es de_
cir un contorno propio e inconfundible.

El Derecho Registral Inmobiliario es considerado _
como parte del Derecho Civil, en virtud de que presenta un ..
desenvolvimiento de parte del Derecho de Cosas, es decir, de
los modos de adquirir y perder la propiedad.

Por un lado contempla los derechos desde el punto de vista _
del Registro, reconociendo que el estudio y la determinación
de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponden al _

Derecho Civil puro. Por eso el Derecho Registral recibe los_ actos por los que ha adquirido o perdido la propiedad, ya __ integrados con sus elementos personales , reales, y formales que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del ___ Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción si falta alguno que justifique su rechazo.

1.9 CONCEPTO DE DERECHO DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Realmente este concepto se refiere a la "obligación que tiene el Estado de instrumentar mecanismos que tengan como propósito satisfacer las necesidades sociales, individuales y colectivas, a cuya protección preventiva, reparadora y recuperadora, tienen derecho los individuos, en la extensión, límites y condiciones que las normas dispongan, según le permitan su organización financiera".¹⁶

Para comprender lo que es el Derecho de la Seguridad Social y su función, es necesario analizar primeramente los conceptos que nos proporcionen los elementos necesarios que constituyen los ordenamientos que esta rama del derecho regula. De estos conceptos citaremos los más importantes.

Las necesidades sociales

Por experiencia sabemos que en todos los tiempos en los países aislados o en conjunto los individuos han estado y están sometidos a determinadas incidencias que provocan necesidades sociales, lo que ha motivado por parte del Estado la creación de instrumentos que permitan satisfacer esas necesidades.

16 ALMANZA PASTOR, José Manuel. Derecho de la Seguridad Social, ed. Tecnos, S.A., Madrid 1972. P. 32.

CONCEPTO

El concepto de necesidad social deviene lógico resultado de lo que se entienda por necesidad y de la cualificación que lo social le atribuye.

- a) Por necesidad se entiende, en un primer sentido vulgar e impreciso, la falta de las cosas que son necesarias para la conservación de la vida.
- b) El calificativo social, de otra parte, completa la expresión indicando que la carencia o escasez de los bienes puede incidir en un doble sentido: sobre el individuo, en tanto que miembro del cuerpo social, y sobre la totalidad o parte de la colectividad social.
- Uno y otro sentido dependen en cada caso del tipo de bien a que la necesidad se refiera, es decir según su entidad sea atribuible al individuo o a la colectividad social.

C l a s e s d e n e c e s i d a d e s

Positivas

Negativas

Externas

Internas

De subsistencia

De civilización

Individuales

Colectivas

Materiales

Inmateriales

- a) Existe una acusada tendencia a reducir la necesidad social de los bienes materiales que afectan a los

individuos. La necesidad social entonces equivale a necesidad económica y el desiderátum social se cifra en la garantía de la seguridad económica individual.

- b) Sin embargo, cada día se hace más con mayor fuerza la tendencia que hace incluir dentro de las necesidades sociales, la falta o escasez de bienes que no son en sí económicos o materiales, sino de orden espiritual o moral. El desiderátum social sobrepasa entonces la mera seguridad económica individual para centrarse en el más amplio desarrollo de la personalidad de los individuos.

Extensión y límites de las necesidades sociales

Entendida la sociedad como ámbito de vida social y de cobertura de necesidades humanas; el Estado, a su vez, afronta la misión desde una perspectiva política y una perspectiva jurídica.

- a) Desde un terreno puramente político, el conjunto de necesidades sociales a contemplar resulta extraordinariamente extenso y prácticamente ilimitado.
- b) Desde un terreno eminentemente jurídico, cuando el Estado consciente de los fines que ha de servir, establece los medios e instrumentos a través de los que pueden conseguirse esos fines, ordena y norma esos instrumentos dentro de un sistema coherente, la política da paso al derecho y necesidades sociales dejan de aparecer en una

difuminada para fijarse en necesidades concretas.

**Las medidas protectoras inespecíficas de las necesidades ___
sociales**

Estas medidas dependen en su mayor o menor eficacia, de los_ principios básicos del Estado que los instrumente, así como_ de la situación económico social de la colectividad en que _ se instauren.

Dentro de las medidas protectoras inespecíficas ___ encontraremos figuras como son la asistencia, previsión co _ lectiva, previsión social y seguridad social, como instrumen_ tos jurídicos, cuya finalidad más elevada consiste en propi_ ciar la consecución de los fines estatales, cifrados en su _ perar las necesidades sociales. Son instrumentos jurídicos _ al servicio de un fin político estatal.

Si el fin político al que sirven incluye todas las necesida_ des sociales indiscriminadamente, cada uno de esos instrumen_ tos jurídicos opera una delimitación de las necesidades ____ sociales a las que tiende a cubrir. Sin embargo, la mayor o menor eficacia de cada mecanismo de cobertura depende de la_ extensión e intensidad de la protección.

A continuación haremos de manera general una clasi_ ficación de los conceptos antes mencionados.

La asistencia

Concepto

La indigencia consiste en un estado de privación en que incurre la persona a quien faltan total o parcialmente los medios indispensables para satisfacer las necesidades más esenciales de subsistencia.

La asistencia no es más que el instrumento protector de que se vale la sociedad para remediar y proteger contra la indigencia.

C l a s e s d e a s i s t e n c i a

Familiar

Privada

Pública

L a p r e v i s i ó n

La previsión, en su acepción más general, supone acción de disponer lo conveniente para atender a contingencias o necesidades previsibles que, en nuestro caso, se reducen a necesidades sociales.

La previsión, en suma, desde una apreciación solidaria, constituye un conjunto de medios o instrumentos protectores de necesidades sociales que el Estado pone a disposición de, o impone a los individuos para atender las necesidades sociales de éstos.

C l a s e s d e p r e v i s i ó n

Individual

Colectiva

Por los inconvenientes que estas medidas de protección presentaban para su aplicación, el Estado decidió depurar algunas de éstas figuras de reciente importación, reforzando o perfeccionando las figuras antiguas, lo que propició una nueva clasificación de figuras consideradas como las medidas protectoras específicas de necesidades sociales, considerando unicamente dentro de estas a las siguientes:

L a p r e v i s i ó n s o c i a l

Dentro de la previsión social encontramos lo referente a los seguros sociales, su figura y características del mismo, así como la responsabilización empresarial.

L a s e g u r i d a d s o c i a l

En el rubro de la seguridad social, todo lo concerniente a la seguridad social.

En México la seguridad social es aplicada conforme a disposiciones legislativas, delegando estas funciones a los organismos autónomos en cada uno de sus rubros.

I.10 DERECHO A LA VIVIENDA

" El derecho a la vivienda en México ha sido elevado a rango constitucional, considerando este concepto dentro del rubro de las garantías individuales que el Estado otorga a todos los mexicanos e indicando a la vez que para alcanzar este derecho será la ley la que estableciera los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo ".¹⁷

Para conocer el origen de este derecho dentro del marco de la seguridad social, es necesario analizar de manera general conceptos como son: sociedad, necesidades sociales y, finalmente como medidas protectoras inespecificas, a la asistencia y previsión social.

C o n c e p t o d e S o c i e d a d

La sociedad, se entiende como la reunión de hombres que conviven y se relacionan siguiendo leyes comunes por lo que debemos considerar que es el ámbito de vida social y de cobertura de necesidades sociales.

17 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, comentada por el Instituto de Investigaciones jurídicas. México 1985. P. 13.

L a n e c e s i d a d s o c i a l

" Se entiende por necesidad la falta de las cosas imprescindibles para la conservación de la vida",¹⁸

Para este propósito consideramos únicamente a las necesidades sociales materiales e inmateriales. Como es una obligación del Estado dar solución a las necesidades de sus gobernados, este afronta la misión desde una perspectiva política y jurídica.

- a) Las necesidades sociales desde el punto de vista político resultan muy extensas.

Las necesidades materiales, como antítesis de la seguridad económica, retan al Estado a su liberación, como uno de los fines fundamentales de éste, que persigue a través de la política, económica, en cuyo campo se integran no sólo necesidades materiales relativas a empleo, rentas, salud, etc., sino también necesidades provocadas por coyunturas inflacionistas, necesidades de redistribución de rentas, de estabilización de mercado y de viviendas.

Las necesidades inmateriales van aún mucho más lejos en sus posibilidades de extensión. No sólo incluyen las necesidades relativas a educación, cultura, ocupación de ocios, sino también participación en asuntos públicos y, en general, todo lo que suponga de promoción social y en

18 ALMANZA PASTOR, José Manuel. Op. cit. p.28.

cuanto signifique desarrollo de la personalidad.

- b) Desde el punto de vista jurídico, cuando el Estado, consciente de los fines que ha de servir, establece los medios e instrumentos a través de los que pueden conseguirse esos fines, ordena y normativiza esos instrumentos dentro de un sistema coherente, la política da paso al derecho y las necesidades pasan a ser concretas.

M e c a n i s m o s d e l E s t a d o

Los medios o mecanismos que se dirigen a cubrir las necesidades sociales, requieren primeramente conocer la realidad de las necesidades contra las que se ha de actuar, lo que presupone el estudio del instrumento protector de que se trate, llámese éste previsión individual, previsión colectiva, previsión social o seguridad social.

M e d i d a s p r o t e c t o r a s

Dentro de las medidas protectoras de las necesidades sociales se encuentra la asistencia; es el instrumento protector de que se vale la sociedad para remediar y proteger contra la indigencia. Esta consiste en el estado de privación en que incurre la persona a quien le faltan total o parcialmente los medios indispensables para satisfacer las necesidades más esenciales de subsistencia.

De aquí que pese al desarrollo económico de los pueblos y __ los principios de igualdad en la oportunidad, aun en las ____ sociedades más avanzadas continúan sufriendo las lacras de __ la indigencia debido a dos motivos fundamentales.

Individualmente, porque la minusvalidez física o intelectual de ciertos individuos les impide atender suficientemente a __ sus necesidades vitales.

Sustancialmente, porque desequilibrios económicos han sumido en la miseria a sectores inermes de la población.

De aquí que el propósito de la asistencia esté dirigido con_ tra los estados de privación o necesidad en que la indigencia consiste y no a remediar los motivos que la provocan.

La **asistencia pública** o beneficencia general cons_ tituye una parcela del Derecho Administrativo integrada por_ mecanismos protectores de necesidades sociales dirigidos a __ garantizar al ciudadano por el Estado y entidades públicas, con carácter graciable, los medios suficientes para atender_ a sus necesidades vitales.

C a r a c t e r i s t i c a s d e l a a s i s t e n c i a p ú b l i c a

Dentro de las características que presenta la asis_ tencia pública, encontramos las siguientes: constituye un ____ instrumento de que se vale el Estado para luchar contra la _

indigencia y liberar a los ciudadanos de las necesidades vitales. Como tal, es un medio sólido de política social a disposición del Estado intervencionista.

La asistencia pública permite una clasificación en orden a diversos criterios:

En atención a su obligatoriedad de su instauración. Se distingue porque ésta es impuesta legalmente a las entidades públicas y a cuyo cumplimiento no pueden sustraerse.

En atención al establecimiento asistencial éstas se clasifican en centrales; corresponden a establecimientos encuadrados en la esfera de la Administración; se concede a organismos autónomos destinados a proteger necesidades sociales que requieren atención especial. Respecto a su régimen jurídico, la asistencia o beneficencia pública, ya sea legal o facultativa, aparece como una relación jurídica de Derecho Público, en virtud del carácter jurídico administrativo del ente que realiza la protección.

C o n c e p t o d e p r e v i s i ó n

La previsión, en su aceptación más general, supone acción de disponer lo conveniente para atender a contingencias o necesidades previsibles que, en nuestro caso, se reducen a necesidades sociales.

C l a s e s d e p r e v i s i ó n

La previsión individual considera al ahorro desde el punto de vista individual, conservada por el individuo, y la sociedad, confiada a una entidad institucionalizada, en la que se deposita la cantidad ahorrada; la ventaja de la primera es que el individuo se libera de su propia necesidad y en la segunda si el ahorro no ha sido invertido, se corre el riesgo de una depreciación monetaria, desnivelando el sacrificio del ahorrante con la eficacia protectora de la cuantía ahorrada ante la necesidad futura.

La previsión colectiva constituye una modalidad de previsión, en cuanto tiene la visión anticipada de futuras necesidades sociales y de ordenación de medios para atenderlas.

Las figuras que se manejan dentro de la previsión colectiva son la mutualidad y el seguro privado.

Estas figuras son comunes por lo siguiente: Por un lado, ofrecen una dilución de las cargas liberadoras de necesidades sociales entre todos los miembros del grupo (principio mutualista), diferenciándose así de la previsión individual, en la que cada individuo tendría que sostener por sí mismo la carga de sus necesidades sociales.

De otro, en ambos destaca la voluntariedad en la pertenencia al grupo colectivo, nota que, a su vez, los

distingue de las expresiones obligatorias de previsión social.

Otra diferencia entre estas figuras es el hecho de que mientras en la mutualidad todos los miembros son aseguradores de sí mismos o, lo que es igual, cada miembro es a la vez asegurado y asegurador de los demás, de forma que es la propia mutualidad quien recibe las cuotas y reparte las prestaciones; en el seguro privado, cada individuo del grupo colectivo es tan sólo asegurado frente a una entidad distinta del grupo, llamada asegurador, que actúa de intermediario entre los asegurados, percibiendo las primas y repartiendo las prestaciones.

Después de haber analizado las figuras de la asistencia y previsión colectiva en la que se consideran el ahorro individual y colectivo, la mutualidad y el seguro privado, así como un análisis de sus desventajas en cuanto a que resultan insuficientes para satisfacer las necesidades sociales de la colectividad, toda vez que la asistencia no tenga la importancia que requiera por motivos de la mala administración del Estado y la segunda en virtud de que su forma lidad requiere de contratos privados.

L a p r e v i s i ó n s o c i a l

Por lo anterior será necesario incursionar en la

es la figura de la previsión social como el instrumento más reciente e idóneo del Estado para dar solución a las necesidades sociales. En la creación de esta figura, el Estado ha tenido que retomar las figuras antes mencionadas haciendo un giro en ellas cambiando el lucro por el beneficio social.

S u r g i m i e n t o d e l s e g u r o s o c i a l

Dentro de las novedades que surgen con esta figura está el seguro social, que en la previsión colectiva estaba instituido de manera particular, por lo que el Estado tenía dos opciones frente a la prestación de éste servicio, bien adquiriría la carga financiera para su funcionamiento, o trasladaba esta carga a un tercero que finalmente fue impuesta a los empresarios, en virtud de la relación solidaria que existía con sus trabajadores.

C a r a c t e r í s t i c a s

Como beneficios del seguro social dentro de la previsión social podemos considerar el hecho de que la prestación del servicio no se limita unicamente a lo aportado en favor del asegurado, sino que éste gravita sobre lo aportado en general por el determinado grupo o sector social.

Otras características de este seguro son las_____

siguientes: este seguro está encaminado a proteger al individuo y no al seguro de daños de cosas como se tenía previsto originalmente en el seguro privado.

La celebración de los contratos para hacer el pago de las aportaciones ya no son con el asegurado sino con los empresarios, transmitiéndoles el soporte de las necesidades sociales y responsabilizándose por ellas; como consecuencia de la teoría del riesgo profesional y que al final la colectividad consumidora termina pagando los costos de este aseguramiento.

Son obligatorios para los patrones en el sentido de que tienen que cubrir la cuota de aportación de sus trabajadores, son de orden legal, son gestionados por entes públicos y dirigidos específicamente a proteger necesidades sociales.

En resumen podemos decir que en México debido a la gran ingerencia del Estado en la vida política y jurídica de nuestra sociedad, se ha implementado el mecanismo de la previsión social, lo que ha permitido la creación del seguro social y el derecho a la vivienda.

En cuanto al seguro social se refiere, se trata de un derecho derivado de un riesgo de trabajo, en cambio el derecho a la vivienda surge de la condición que se tiene como trabajador y resultado de la relación laboral, pero que en el fondo ambas corresponden a un grupo de individuos

determinados legalmente como es el caso de los trabajadores_
que se encuentran regulados por el Apartado "A", Fracción __
XII, del Artículo 123, de nuestra Constitución Política de _
los Estados Unidos Mexicanos.

CAPITULO II

ANTECEDENTES

2.1. LA CONSTITUCION DE 1917 ARTICULO 123 FRACCION XII.

Una de las conquistas y realizaciones más auténticas de la Revolución Mexicana que hemos logrado, son los postulados, fundamentales de su pensamiento y de su legislación, estos se hallan plasmados en el artículo 123 de nuestra Constitución Política, que establece un amplio y eficaz sistema protector de los trabajadores que le ha caracterizado muy peculiarmente, señalando las aspiraciones de bienestar y justicia social.

En el seno del constituyente, hubo quienes se oponían a que este artículo se incluyera dentro de nuestra carta magna por considerar particularmente que ya en los artículos 4º y 5º, se había consagrado la libertad de trabajo. Sin embargo, diputados, de avanzada ideología ganarían la batalla que fue la de los propios trabajadores, estableciendo un régimen de trabajo dentro de la Constitución de tal modo que fuera "Norma de Normas", difícilmente cambiable, solo ha través del procedimiento que la misma señala, correspondiendo de esta manera a las aspiraciones de los trabajadores del pueblo de México, por primera vez en el mundo con el rango de Constitucional, se estableció el régimen de Derecho del Trabajo y de Previsión Social, cuyo ejemplo habrían de seguir más tarde los Alemanes, Rusos y de ahí en adelante

otros muchos países.¹⁹

El fundamento legal del derecho a la vivienda que tienen los trabajadores, se encuentra plasmado en el Artículo 123, Fracción XII, que a la letra dice:

" Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por lo que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones a que se refiere el párrafo 1º., de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

Además, en estos mismos centros de

19 Cfr. DE BUEN L., Néstor. Op. Cit. P. 314-318.

trabajo, cuando su población exceda de
doscientos habitantes, deberá reser
varse un espacio de terreno, que no
será menor de cinco mil metros cuadra
dos, para el establecimiento de mer
cados públicos, instalación de edifi
cios destinados a los servicios muni
cipales y centros recreativos".

Sí bien el constituyente denominó el título VI de
nuestra Carta Magna como del " Trabajo y de la Previsión So
cial", no cabe duda de que no sólo se preocupó de ordenar las
relaciones obrero-patronales con esa doctrina, esa ley y esa
política inminentemente proteccionista para los trabajadores
considerándolos como la parte débil de la relación laboral,
motivo por el que estableció en este artículo, importantes
normas tendientes a lograr una mejor condición humana para
el trabajador y sus dependientes, no solo dentro de las em
presas y durante las horas del trabajo, sino también fuera
de ellas a fin de que pudiera disfrutar independientemente
del salario, de una serie de satisfactores para su vida y la
de su familia como son: una casa habitación cómoda e higié
nica, a un bajo costo que, inclusive pudiera con el tiempo
ser la base del patrimonio familiar, considerando también
los servicios e instalaciones educativas para el mismo tra
bajador, a fin de que pudiera mejorar y progresar con mayor
conocimiento y con una mayor capacitación, así como lograr

una mejor educación para sus hijos.

Dificultades de la Fracción XII del Art. 123 Constitucional

En un principio, este derecho creado por el cons _
tituyente de 1916-1917, a favor de los trabajadores, parecía
un sueño imposible. Toda vez que traía como consecuencia una
obligación para el Estado de proporcionar vivienda a todos _
los trabajadores del país, lo que resultaba imposible en vir
tud de que los recursos de la Nación no habrían sido sufi _
cientes para ello. Por otro lado no debemos olvidar que las _
pocas empresas existentes de la época no contaban con vivien
das suficientes y algunas ni viviendas tenían para sus tra _
bajadores, lo que ocasionaba que no se cumpliera con este _
precepto, sin considerar las condiciones que todavía existían
para algunos trabajadores del campo, que prestaban sus ser _
vicios en haciendas logradas por latifundistas y caciques a _
costa de la explotación y represión del pueblo, donde el 70%
de los habitantes del país no sabían leer ni escribir y que _
eran tratados peor que las bestias de carga.

Estó fue lo que había realmente propiciado la Revolución,
movimiento que en el fondo buscaba no solo el cambio de go _
bierno, sino una mejor forma de vida en los gobernados tanto
en el ámbito político, económico, social y cultural. 20

20 Cfr. DE LA CUEVA, Mario. T.II, Op. Cit. P. 30-33.

Finalmente este sueño se torna en realidad, cuando esta obligación de proporcionar habitaciones a los trabajadores y después de 55 años de su creación a nivel constitucional, el Estado transmite a los patrones de las empresas, a través de la instrumentación de la previsión social y creación de los organismos de vivienda correspondientes.

Comentario a la Fracc. XII, del Art. 123 Constitucional

Mediante la reforma publicada el 14 de febrero de 1972, se modificó el mecanismo para que los patrones cumplieran con el mandato constitucional en materia de vivienda. La obligación original, consistente en brindar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, sin que se pudiera exigir una cantidad superior al medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas, fue sustituida por la de aportar a un fondo nacional de vivienda un porcentaje sobre el salario- ahora integral- que condujera a un sistema de financiamiento para la obtención de créditos habitacionales. La Ley Federal del Trabajo, así como la del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores precisan el funcionamiento de este organismo.

El déficit de vivienda en México es inmenso, pero lo cierto es que la obligación en su versión inicial nunca se cumplió. Al respecto Mario de la Cueva opina " que de

hecho se trasladó la obligación a los consumidores y a los mismos trabajadores, puesto que la clase patronal simplemente recupera su aportación al sumarla a los costos".²¹

21 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, comentada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas, ed. UNAM. México 1985. P. 305.

2.2 LEY FEDERAL DEL TRABAJO DEL 18 DE AGOSTO DE 1931

En esta Ley sigue latente el principio de justicia social, establecido por el constituyente de 1917, en el Artículo 123 Constitucional. Motivo por el que la clase trabajadora seguía buscando la igualdad social a través de preferencias en los derechos de huelga, el reconocimiento pleno de la libertad sindical, así como las condiciones sobre el salario y el trabajo, que más tarde de alguna u otra forma contribuyeron a elevar la forma de vida de los trabajadores de esa época.²²

Por otro lado no debemos olvidar que el mejor antecedente de esta Ley, lo tenemos en la Ley del Trabajo para el Estado de Veracruz, quien en 1906 tuvo la gran oportunidad de vivir en carne propia el movimiento obrero de Rio Blanco, en el que se demandaban entre otras cosas las prestaciones y derechos que ya han sido mencionados.

Dadas estas circunstancias, en cuanto a su contenido en materia de vivienda se refiere, la obligación impuesta por el constituyente en el artículo arriba mencionado, seguía pendiente, toda vez que la clase trabajadora había dado preferencia a otros derechos conforme pudimos darnos cuenta por las modificaciones siguientes:

En el año de 1933 se modificaron los artículos relativos a

²² Cfr. DE BUEN L., Néstor. Op. Cit. P. 338-340.

la integración y funcionamiento de comisiones especiales del salario mínimo; el 30 de diciembre de 1936, se estableció el pago del séptimo día de descanso semanal; el 17 de octubre de 1940 se suprimió la prohibición que tenían los sindicatos de participar en asuntos políticos; en 1941 se midificaron conceptos sobre el derecho de huelga; el 29 de diciembre de 1962, se reglamentaron las reformas constitucionales del mismo año a los trabajos de mujeres y menores, salarios mínimos, estabilidad en el empleo y participación en las utilidades, y se introdujeron modificaciones que reflejan la tesis de la "relación de trabajo".

Por lo anterior se ha considerado que esta ley no hizo honor a la magnificencia del pensamiento de la asamblea del constituyente, en cuanto a vivienda se refiere, toda vez que las condiciones mínimas que concedió a los trabajadores, estuvieron basadas fundamentalmente en tres instituciones que son: el sindicato, la contratación colectiva y el derecho a la huelga.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO DEL PRIMERO DE MAYO DE 1970

Habían transcurrido cincuenta y tres años desde que el cons_ tituyente tratando de mejorar el nivel de vida de los tra __ bajadores, había elevado a Rango Constitucional la obligación a los patrones de proporcionar a sus trabajadores habitacio_ nes cómodas e higiénicas.

Sin embargo en los proyectos presentados para la _ elaboración de esta nueva ley en los años de 1969, todavía _ la CONCAMIN ante la Cámara de Diputados y los representantes de las empresas en su memorándum inicial ante la comisión, manifestaban que lo establecido en la Fracción XII, del Art. 123 Constitucional debería seguir sin aplicación alguna, ar_ gumentando " Que un problema que interesa por igual al Estado y a todos los sectores de la población deba ser resuelto ex_ clusivamente por el sector empresarial". La argumentación _ era una falacia porque ni la norma de la Declaración ni la _ reglamentación que propuso la comisión, pretendían que el _ sector empresarial resolviera la totalidad del problema _ habitacional, pues lo único que exigían los mandamientos era que las empresas proporcionaran habitaciones a sus trabaja_ dores. 23

No conformes los representantes de los patrones y

23 Cfr. DE LA CUEVA, MARÍA. T.I, Op. Cit. P. 402-409.

el sector empresarial con la obligación Constitucional, lo graron convencer a la comisión de que la declaración de la obligación de proporcionar habitación a sus trabajadores consistía en otorgar al hombre que trabaja para una empresa, una existencia decorosa.

Con estas bases el sector empresarial elaboro un proyecto de Ley Federal del Trabajo que no fue aceptado en aquel entonces, por la Comisión, la Secretaría del Trabajo, el Poder Ejecutivo y la Camara de Diputados, quienes finalmente respetaron la voluntad del pueblo.

No obstante lo anterior los reglamentos en materia de vivienda quedan sin efecto para ser trasladados a esta nueva Ley quedando establecidos en su Título Cuarto concierne a los Derechos y Obligaciones de los trabajadores y de los patrones en el Capítulo III, relativo a las habitaciones para los trabajadores.

Es aquí precisamente en la publicación de la ley de 1970, cuando vemos que su contenido no es otra cosa, que una copia del proyecto elaborado por el sector empresarial en el año de 1969, proyecto mediante el cual el sector empresarial transmite su obligación a un fondo administrador de las aportaciones que las empresas realicen en favor de sus trabajadores; lo que propicio que el Ejecutivo Federal

enviara al Congreso de la Union una iniciativa de reforma a la Fracción XII, del Artículo 123 Constitucional.

C o n s e c u e n c i a s d e e s t a R e f o r m a

Primero esta reforma termino por suspender la obligación patronal de proporcionar habitaciones a sus trabajadores, transmitiendo esta obligación al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, mediante el pago de una aportación.

Segundo a partir de este momento nunca más podrán hacer exigible los trabajadores esa obligación a sus patrones ante la Junta de Conciliación y Arbitraje de que se les proporcione una habitación cómoda e higiénica.

Tercera ya no es posible exigir la compensación mensual a que tenían derecho los trabajadores de sus patrones, en tanto no se les entregaba sus viviendas.

Cuarto estaran sujetos a las condiciones y requisitos que exige el INFONAVIT para fines de poder recibir un crédito de vivienda.

Quinto solo podrán solicitar su fondo del 5% acumulado sobre los salarios devengados conforme lo establece la Ley del INFONAVIT.

Sexto finalmente diremos que con la reforma a la Fracción XII del Artículo 123 Constitucional, publicadas en el Diario Oficial del 14 de febrero y 24 de abril de 1972, la cuestión

de las habitaciones de los trabajadores, se traslada al ___
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Tra ___
bajadores. En lo que se refiere a la última fecha, esta ___
corresponde a la publicación y origen del INFONAVIT.

2.3 LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES DE 1992

La ley que crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vi
vienda para los trabajadores, fue publicada en el "Diario
Oficial" de la Federación de 24 de abril de 1972 y es regla
mentaria de la Fracción XII, del Artículo 123, Apartado "A",
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
tanto esta norma como la reglamentaria de la misma, son de
previsión social y forman parte del Derecho Administrativo
del Trabajo en cuanto a los derechos que en ellas se con
signan y en el funcionamiento del órgano descentralizado de
la administración social, para la realización de los objeti
vos sociales que de aquéllos se desprenden.²⁴

En esta ley se hacen constar las siguientes dis
posiciones de previsión social:

Artículo 1º Esta ley es de utilidad social y de observancia
general en toda la República, con este antecedente podemos
darnos cuenta realmente de la urgencia del Estado de crear
el organismo que pudiera dar cumplimiento a lo dispuesto por
el constituyente en la Fracción XII, del Artículo 123, Cons
titucional.

24 Cfr. TRUEBA URBINA, Alberto. Nuevo Derecho Administrativo
del Trabajo, T.II, segunda edición, ed. Porrúa, México 1979.
p. 1305.

Artículo 3º El Instituto tiene por objeto:

I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

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

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

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

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

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

IV. Lo demás a que se refiere la Fracción XII, del Apartado "A" del Artículo 123, Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece.

Artículo 5º El patrimonio del Instituto se integra:

I. Con el Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben hacer los patrones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 123 Apartado "A" Fracción XII de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo y con los rendimientos que provengan de

la inversión de estos recursos; actualmente las Instituciones de crédito que reciben la aportación del Sistema de ahorro para el retiro, tienen la obligación de invertir esas aportaciones al cuarto día de que les fueron entregadas por los empresarios, en créditos a cargo del Gobierno Federal, a través del Banco de México en cetes, ajustabonos, pagares etcetera.

II. Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal.

III. Con los bienes y derechos que adquiriera por cualquier título; y

IV. Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refiere en las fracciones II y III.

Artículo 42. Los recursos del Instituto se destinarán:

I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en Instituto.

El importe de estos créditos deberán aplicarse:

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

Asimismo, el Instituto podrá descontar con la responsabilidad de las instituciones de crédito, créditos que éstas hayan otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores.

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

III. Al pago de capital e intereses de la subcuenta de vivienda de los trabajadores en los términos de ley.

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

V. A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines.

VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Artículo 12. El Consejo de Administración estará integrado por quince miembros, designados por la Asamblea General en la forma siguiente: cinco a proposición de los representantes del Gobierno Federal, cinco a proposición de los representantes de los trabajadores y cinco a proposición de los representantes patronales, ante la misma Asamblea General. Por cada consejero propietario se designará un suplente.

Por medio de estos preceptos contenidos en los Artículos antes descritos, podemos considerar que tanto el procedimiento establecido en la Ley Federal del Trabajo de 1970 y lo consignado en el Artículo 123 Fracción XII, se ha trasladado a la Ley de INFONAVIT para cumplir con el derecho de los trabajadores.

2.4 "REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES."²⁵

Este reglamento es elaborado por disposición de la Asamblea General de este Instituto, mediante acuerdo N° 22 de fecha 9 de febrero de 1973; documento por el que este órgano en su calidad de autoridad suprema, confiere atribuciones y funciones a la Dirección General, Direcciones Sectoriales, Subdirecciones Técnica, Jurídica y Financiera, Delegaciones Regionales, Unidad de Organización y Métodos y la Comisión Interna de Administración.

Su estructura consta de nueve capítulos y veintitrés artículos distribuidos de la forma siguiente:

CAPITULO I

De la Dirección General

Artículo 1°. El Director General tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

I. Representar legalmente al Instituto con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio conforme lo acuerde su Consejo de Administración. El Director podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales, cuando se trate de personas ajenas a este Instituto se deberá

25 Publicado en el Diario Oficial de la Federación 16/Feb/73

contar con la autorización del consejo de Administración.

II. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.

III. Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración.

IV. Presentar al Consejo de Administración, dentro de los dos meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior; cada último día de octubre de cada año los presupuestos de ingresos y egresos, el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia, así como los planes de labores y financiamiento para el año siguiente; un informe mensual de las actividades del Instituto; los proyectos de financiamiento para su aprobación.

V. Nombrar y remover al personal de este Instituto.

CAPITULO II

De las Direcciones Sectoriales

Artículo 5°. Las Direcciones Sectoriales constituyen el enlace entre el sector que representan y el Director General.

I. Los Directores asistirán a las sesiones de la Asamblea General y a las del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.

II. Atenderán las consultas del Director General para la elaboración del orden del día de las sesiones del Consejo de Administración

III. Coordinar el nombramiento y funcionamiento de las Comisiones Consultivas Regionales en lo referente al Sector que

representan.

IV. Plantear las políticas y criterios del sector que representan al Director General para una mejor realización de los objetivos del Instituto, así como coordinar y recopilar las opiniones de su sector para propiciar su enlace adecuado con el Instituto.

V. Ser órgano de enlace a solicitud de las organizaciones respectivas y la Dirección General, para la participación de ésta en reuniones de trabajo e informativas en materia de vivienda.

CAPITULO III

De las Subdirecciones

Artículo 7º. Para el mejor cumplimiento de los objetivos del Instituto y de las atribuciones y funciones de sus órganos, habrá tres Subdirecciones Técnica, Jurídica y Financiera dependientes de la Dirección General.

CAPITULO IV

Subdirección Técnica

Artículo 10. La Subdirección Técnica tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- I. Elaborar y evaluar normas para diseño urbano y de vivienda urbana y rural relacionadas con especificaciones, costos y procedimientos, y supervisar la aplicación de dichas normas en los proyectos por conducto de las delegaciones;
- II. Supervisar y evaluar los programas de obra y presupuestos para construcción, en cuanto a calidad, costo, volumen y

tiempo;

III. Efectuar los estudios y trámites técnicos relativos a _
dotar al Instituto de los terrenos para sus programas de ____
financiamiento para la construcción de vivienda a corto y ___
largo plazo;

IV. Llevar a cabo estudios técnico operativos en las áreas _
del desarrollo urbano, vivienda, construcción y materiales __
para integrar, ejecutar, controlar y evaluar los programas _
anuales de construcción financiados por el Instituto;

V. Realizar la selección y evaluación operativa de los cons_
tructores que ejecuten los programas de construcción de ____
vivienda;

VI. Asesorar en la planeación, control y evaluación de los _
programas de suministro de materiales de construcción;

VII. Realizar los estudios técnico-sociales requeridos para_
prepara, ejecutar y evaluar los programas de promoción e in_
tegración social entre los derechohabientes requeridos para_
el buen funcionamiento de los planes del Instituto;

VIII. Elaborar y ejecutar programas de capacitación e inter_
cambio técnico para el personal de las delegaciones, de las_
oficinas centrales y especialistas externos, en lo relativo_
a las funciones anteriores;

IX. Promover y mantener contacto con organismos públicos y _
privados, en relación con los aspectos técnicos que sean de_
interés para el Instituto.

CAPITULO V

Subdirección Jurídica

Artículo 12. La Subdirección Jurídica tendrá las siguientes_
funciones;

I. Representar al Instituto en toda clase de convenios y con-
tratos conforme a las instrucciones y a los poderes generales
y especiales que le otorgue la Dirección General;

II. Intervenir en la constitución y vigilancia, de fidei ___
comisos en los que el Instituto sea parte;

III. Convenir con las instituciones fiduciarias la forma de_
operación de los fideicomisos;

IV. Dar a los delegados fiduciarios las instrucciones que ____
sean necesarias para el cumplimiento de los fines del fidei_
comiso;

V. Intervenir en los conflictos en los que el Instituto sea_
parte;

VI. Formular y someter los proyectos de ley, decretos, regla-
mentos, circulares e instructivos relativos a las activida___
des del Instituto a la Dirección General del mismo;

VII. Solicitar a la secretaria de hacienda y crédito público
su intervención para que se hagan efectivos los créditos de_
carácter fiscal a favor del Instituto;

VIII. Consignar ante la secretaria del Trabajo y Previsión __
Social, en los términos del reglamento respectivo a los pa ___
trones que cometan infracciones a la ley del Instituto.

CAPITULO VI

Subdirección Financiera

Artículo 15. La Subdirección Financiera tendrá a su cargo __
las siguientes funciones:

- I. Control, registro y análisis de las fuentes de ingresos __
del Instituto;
- II. Implantar los sistemas de contabilidad y presupuestos,
así como sus controles internos para el conocimiento y vi __
gilancia de las operaciones que realiza el instituto;
- III. Evaluar y dar opinión sobre la viabilidad financiera __
de los proyectos que considere el Instituto, así como la es_
timación de los créditos necesarios;
- IV. Proporcionar a las diversas dependencias del Instituto,
los servicios administrativos necesarios para el correcto __
desempeño de sus funciones;
- V. Realizar estudios actuariales, económicos y sociales sobre
vivienda;
- VI. Establecer los sistemas internos para el control y otor __
gamiento de créditos por parte del Instituto, vigilando su _
aplicación;
- VII. Establecer los sistemas necesarios para el control de __
los pagos en obras, en terrenos y de cualquiera otras apli __
caciones susceptibles de computar;
- VIII. Dirigir, supervisar y cuidar el desarrollo de las fun __
ciones del centro de calculo;
- IX. Elaborar los estudios relativos a la política de _____

inversión de los recursos del Instituto.

CAPITULO VII

De las Delegaciones Regionales

Artículo 17. Los Delegados Regionales actuarán como representantes del Instituto en las regiones que se les asigne, y coordinarán sus labores con las Subdirecciones del Instituto a través de la Dirección General.

CAPITULO VIII

De la Unidad de Organización y Metodos

Artículo 19. La Unidad de Organización y Métodos dependerá directamente del Director General.

Artículo 20. La unidad tendrá las siguientes funciones:

- I. Estudiar, analizar y diagnosticar sobre la estructura, sistemas, procedimientos y métodos de trabajo del Instituto;
- II. Formular manuales administrativos, instructivos, necesarios para la adecuada operación de los sistemas;
- III. Asesorar a las dependencias del Instituto que lo soliciten, en lo que respecta a interpretación y aplicación de los sistemas administrativos;
- IV. Investigar las innovaciones en materia de organización y sistemas adaptándolas a los requerimientos del Instituto; proponer seminarios y cursos sobre administración a distintos niveles jerárquicos.
- V. Colaborar en la aplicación de las normas que regulen las actividades del Instituto, particularmente de sus reglamentos, instructivos y circulares internos.

CAPITULO IX

De la Comisión Interna de Administración

Artículo 21. La Comisión Interna de Administración del Instituto es un organismo auxiliar del Director General, encargada de estudiar en forma permanente las modificaciones necesarias para mejorar la estructura y el funcionamiento de la institución

2.5 "REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES".²⁶

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 16 Fracción IX, 44, 47 y 48 de la Ley de este Instituto, se dan a conocer las reglas que contienen de manera clara y precisa, los requisitos conforme a los cuales se otorgarán a los trabajadores los créditos que satisfagan sus necesidades habitacionales; determinando las condiciones y demás características de los mismos, como son la tasa de interés que devengarán, los montos máximos que podrán alcanzar considerando los ingresos de los trabajadores acreditados, la forma en que se autorizarán, así como el precio máximo de las viviendas que puedan ser objeto de los mismos.

Lo anterior tiene por finalidad que los trabajadores tengan pleno conocimiento de las disposiciones que regulan los créditos que otorga el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

PRIMERA. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, sólo otorgara créditos a los Trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el propio Instituto.

26 Publicado en el Diario Oficial de la Federación 20/Oct/92

SEGUNDA. Los créditos que otorgue el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se asignarán conforme a un sistema de puntuación en el que se tomarán en cuenta factores como la oferta y demanda regional de vivienda, el salario del trabajador, su edad, el saldo de la subcuenta de ahorro para el retiro, las aportaciones hechas ante el Instituto por las empresas en favor del trabajador, así como el número de dependientes económicos del trabajador.

TERCERA. Los créditos que otorgue el Instituto a los trabajadores se aplicarán a: la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas nuevas o usadas, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores, así como al pago de los pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por cualquiera de los conceptos antes señalados.

CUARTA. El otorgamiento de estos créditos estará sujeto a la disponibilidad de los recursos que hayan sido aprobados por el H. Consejo de Administración de este Instituto. Así como el importe máximo de los mismos que será tomando en cuenta los ingresos del trabajador, su interés, su descuento y el plazo para su liquidación.

QUINTA. Las solicitudes de crédito que reciba el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, tendrán que hacerse a través del formato autorizado por el H. Consejo de Administración, una vez realizado su llenado, será entregado por el interesado o por el representante de su empresa debidamente acreditado en el Departamento de crédito, en el que le sellaran de recibido, además le entregaran un numero de folio que servira para ser enviada su solicitud a la Comisión Consultiva para su dictaminación.

2.6 SU FUNCION COMO ORGANISMO DE CARACTER SOCIAL

EL " Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es un organismo de previsión social creado por decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de abril de 1972, cuyo propósito es dar cumplimiento a las disposiciones tomadas por el Constituyente en la ciudad de Queretaro, Qro., en la creación de nuestra Constitución en los años de 1916-1917. Que dando reglamentado este derecho de los trabajadores a la habitación en el Apartado "A", Fracción XII, del Artículo 123 de nuestra Constitución".²⁷

Analizando el contenido de la fracción del artículo antes mencionado, pudimos observar que el constituyente obliga al Estado en su calidad de ejecutor de las disposiciones contenidas en nuestra Constitución a proporcionar habitaciones a los trabajadores; de aquí que el Estado imposibilitado por no contar con los recursos suficientes y consciente de su función de satisfacer las necesidades sociales de sus gobernados, busca a través de la previsión social, un método que permita el estudio y solución del problema de vivienda en la clase trabajadora, llegando a la conclusión de que esto sólo es posible trasladando su pago a un tercero llamado patrón, creando la normatividad y procedimiento para

27 TRUEBA URBINA, Alberto. T. II, Op. Cit. P. 1305- 1308.

su cumplimiento, así como los organismos de vivienda correspondientes.²⁸

En el caso de México en el rubro de vivienda, a pesar de ser establecida esta obligación en el año de 1917 y no obstante la existencia de la Ley Federal del Trabajo que en ese tiempo resulto más importante darle prioridad a los derechos de huelga, de asociación, de participación de los sindicatos en la vida política del país y mejoras en las condiciones del salario, prima vacacional, antigüedad etc. Esta obligación no se cumplía por los patrones, toda vez que cuando los líderes de los sindicatos tocaban el problema del derecho a la vivienda en las reuniones sostenidas con el sector empresarial, este argumentaba que se le dejaran los proyectos de solicitudes para realizar un estudio previo y poder determinar si podrían ser o no procedentes.

El plazo transcurrido desde la creación de esta obligación por nuestra Constitución a todos los patrones y su incumplimiento habían llegado a 53 años de existencia, el sector de los trabajadores y los representantes del Gobierno Federal, determinaron en la creación de la nueva Ley Federal del Trabajo, establecer el procedimiento de un organismo creado por las aportaciones de los empresarios que

28 Cfr. DE LA CUEVA, Marie. T.II, Op. Cit. P. 30-33.

diera cumplimiento a esta obligación impuesta finalmente por el Estado, lo que ocasiono la reforma de la Fracción XII, del Artículo 123 Constitucional y la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero y 24 de abril de 1972.

No debemos olvidar que el antecedente para la creación del Seguro Social como para el Instituto lo encontramos en la figura mutualista que tiene como característica que en el fondo las aportaciones hechas por los dueños de las empresas buscan el beneficio de un sector legalmente determinado como lo son los trabajadores.

Entre los beneficios que podemos encontrar en este organismo se contaría el hecho de que su objeto principal es el proporcionar vivienda a sus trabajadores derechohabientes de escasos recursos económicos, cumpliéndose con lo establecido en nuestra Constitución y coadyuvando con los programas de vivienda establecidos por el Gobierno Federal en el Plan Nacional de Desarrollo, cubriendo desde su creación hasta nuestros días del 8 al 10% aproximadamente de la demanda de vivienda existente en nuestro país, tal como se comprueba con la entrega de un millón trescientos mil créditos en lo que va de su existencia. Lo que nos hace realmente sentirnos orgullosos de trabajar en esta Institución.

2.7 NATURALEZA JURIDICA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

El INFONAVIT, es un " organismo de previsión social toda vez que su ley deviene de una norma reglamentaria como lo es la Fracción XII del Artículo 123 Apartado A de nuestra Constitución, pero que en el fondo ambas forman parte del Derecho Administrativo del Trabajo; en cuanto a los derechos que en ellos se consignan y el funcionamiento del órgano descentralizado de la administración social; para la realización de los objetivos sociales que de aquellos se desprenden ".²⁹

Como personas jurídicas colectivas de Derecho Público, estos organismos tienen las características siguientes:

1. Son creados, invariablemente, por un acto legislativo, sea ley del Congreso de la Unión, o bien decreto del Ejecutivo.
2. Tienen régimen jurídico propio.
3. Tienen personalidad jurídica propia.
4. Denominación.
5. La sede de las oficinas y dependencias y ámbito territorial.

²⁹ ACOSTA ROMERO, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo, sexta edición, ed. porrúa, México 1984. P. 210

6. Tienen órganos de dirección, administración y representación.
7. Cuentan con una estructura administrativa interna.
8. Cuntan con patrimonio propio.
9. Objeto.
10. Finalidad.
11. Régimen Fiscal.

1. Su creación es a partir de que entra en vigor el acto que lo crea, que en nuestra opinión, surge su personalidad jurídica, sin necesidad de ningún otro procedimiento.
2. Su régimen propio, regula su personalidad, su patrimonio, su denominación, su objeto y su actividad. Este régimen generalmente lo constituye su ley orgánica. Su actividad se regula por normas de carácter público y privado.
3. Estos organismos son creados estrictamente por vías de un acuerdo político-administrativo y por normas de Derecho Público; es por eso que después de expedida su ley orgánica, que se conjunta el elemento personal, el patrimonio, etc.
4. La denominación se refiere al nombre que la diferencia de otras instituciones.
5. La sede se refiere al domicilio donde residen los órganos de decisión y dirección y el ámbito territorial, los lugares donde actúa el organismo descentralizado.
6. Los órganos de dirección, administración y representación se encuentran fusionados en la Asamblea General de este _____

instituto administrado de forma tripartita de la forma _____
siguiente:

Quince por el Ejecutivo Federal.

Quince por las organizaciones nacionales de los trabajadores
y Quince por las organizaciones nacionales patronales.

7. La estructura interna de cada organismo descentralizado __
dependerá de la actividad a la que está destinado; y de las __
necesidades de división del trabajo, generalmente hay una __
serie de órganos inferiores en todos los niveles jerárquicos
y también de direcciones y departamentos que trabajan por __
sectores de actividad.

8. El patrimonio de los organismos descentralizados es el __
conjunto de bienes y derechos con que cuentan para el cum __
plimiento de su objeto. Este patrimonio puede estar formado __
por aportaciones permanentes que realiza un sector, en este __
caso lo sería el empresarial.

9. El objeto de su creación fue administrar el **Fondo Nacional
de la Vivienda para los Trabajadores** y a la vez instrumentar
un sistema de financiamiento que permita otorgar a los traba
jadores crédito barato y suficiente para la adquisición de __
vivienda propia.

10. Con la creación de este organismo de previsión social,
el Estado esta cumpliendo con lo dispuesto en el Apartado A
Fracción XII del Artículo 123 Constitucional.

11. Régimen Fiscal, se refiere a la obligación que tienen __
los organismos de pagar los impuestos. **INFONAVIT** si los paga.

2.8 "EL INFONAVIT COMO ORGANISMO FISCAL AUTONOMO".³⁰

La autonomía fiscal con que cuenta el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es una facultad derivada fundamentalmente de los Artículos 123 Constitucional Fracción XII, 57 último párrafo, 200 y 248 del Código Fiscal de la Federación, así como 23 y 30 de su propia ley. Que sirvieron como antecedentes para la elaboración de su reglamento interior por el que se le confieren facultades como organismo fiscal autónomo.

A N T E C E D E N T E S D E S U A U T O N O M I A

Artículo 123 Constitucional Fracción XII, Apartado A.

Consagra la obligación de toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier clase de trabajo, de efectuar aportaciones al fondo nacional de la vivienda.

Artículo 30 de la Ley del INFONAVIT.

Las obligaciones de efectuar las aportaciones y enterar los descuentos a que se refiere el artículo anterior, así como su cobro, tienen el carácter de fiscales.

30 Publicado en el Diario Oficial de la Federación 16/Feb/89

Artículo 23 de la Ley del INFONAVIT.

Las facultades que corresponden al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su carácter de organismo fiscal autónomo, se ejercerán por el Director General, el Subdirector Jurídico o los Delegados Regionales.

Artículo 57, último párrafo del Código Fiscal de la Federación.

Faculta al INFONAVIT, para determinar presuntivamente, las aportaciones no enteradas, previstas en el Artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo.

Artículo 200 y 248 del Código Fiscal de la Federación.

La representación de las autoridades corresponderá a la unidad administrativa encargada de su defensa jurídica, según lo disponga el Ejecutivo Federal en el reglamento respectivo.

L I M I T A C I O N E S D E S U A U T O N O M I A

Este Instituto con fundamento en el Artículo 30 de su ley Reglamentaria y 30 último párrafo del Código Fiscal de la Federación, conforme a las facultades en materia de autonomía fiscal derivadas de su Reglamento Interior solo podrá exigir lo siguiente:

Verificar el cumplimiento, por parte de los patrones, de sus obligaciones en materia de aportaciones habitacionales y de

retención y entero, tanto de los descuentos para amorti _____
zación de créditos habitacionales, como de las cuotas del 1%
para gastos de administración, operación y mantenimiento de__
los conjuntos habitacionales financiados por el propio Ins _
tituto, así como para determinar, en caso de incumplimiento,
su importe, señalar las bases para su liquidación, fijarlos_
en cantidad líquida, requerir su pago y determinar los re ___
cargos que correspondan.

Requerir a los patrones la exhibición de libros y documentos
que integren su contabilidad, incluyendo nóminas de salarios
y plantilla de personal, avisos, declaraciones, así como ___
cualquier documentación e informe relacionados con las obli_
gaciones que a cargo de dichos patrones establecen la Ley Fe
deral del Trabajo y la Ley del INFONAVIT .

Ordenar y practicar, por conducto de quien corresponda, vi _
sitas domiciliarias, auditorías e inspecciones a los patrones
a fin de comprobar el cumplimiento del entero de aportaciones
habitacionales y de la retención y entero de los descuentos_
para la amortización de créditos otorgados a sus trabajadores
y de las cuotas para gastos de administración, operación y _
mantenimiento de conjuntos habitacionales financiados por el
Instituto, o de cualquier otra obligación de carácter fiscal
establecida en la ley o en los ordenamientos reglamentarios_
que le compete aplicar.

Determinar, en caso de incumplimiento, el importe de las ___
aportaciones patronales omitidas y de los descuentos no _____

retenidos o no enterados, señalar las bases para su liquidación, fijarlos en cantidad líquida, requerir su pago y de --- terminar los recargos que corresponda, así como emitir las _ resoluciones respectivas entre otras.

ORGANOS DEL INFONAVIT AUTORIZADOS PARA EJERCER SU AUTONOMIA.

El Consejo de Administración.

La Comisión de Inconformidades y de Valuación.

El Director General.

El Subdirector Jurídico.

Los Delegados Regionales.

El Departamento de Verificación.

El Departamento Legal.

2.9 "PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACION DE LOS CREDITO".31

PRIMERA. Cuando el número de puntos determinados por el propio trabajador derechohabiente, de conformidad a los criterios señalados en la regla cuarta, sea igual o superior a la puntuación mínima establecida por el Consejo de Administración, podrá solicitar a la Gerencia de Crédito del Instituto su crédito, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación.

El último estado de cuenta emitido por la institución de crédito respectiva que contenga el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro así como, en su caso, los comprobantes bimestrales de aportaciones posteriores a la fecha de dicho estado de cuenta y, cuando corresponda, el documento expedido por el Instituto sobre las aportaciones a su favor hasta el primer bimestre de 1992.

La tarjeta de afiliación expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social que determine a los dependientes económicos del trabajador.

Copia del último recibo de sueldo o, en su caso, constancia expedida por el patrón.

Copia certificada del acta de nacimiento del trabajador.

Documento que acredite el domicilio del trabajador.

SEGUNDA. La Gerencia de Crédito del Instituto determinará

31 Publicado en el Diario Oficial de la Federación 20/Oct/92

el monto máximo de crédito a que tiene derecho el solicitante de conformidad con lo establecido en la regla décima y le notificará por correo certificado, al domicilio señalado en el inciso e) de la regla séptima, la signación de un crédito a su favor. Asimismo, el departamento citado colocará en lugar visible dentro de las oficinas de las delegaciones o agencias del Instituto, avisos que contengan los datos de los trabajadores a quienes haya asignado crédito.

El documento en el que se haga constar al trabajador el derecho a recibir un crédito por parte del Instituto, tendrá el carácter de asignación formal del mismo y deberá contener los siguientes requisitos:

El monto del crédito a que tiene derecho el trabajador expresado en veces el salario mínimo mensual.

Para efectos del párrafo anterior y en general para estas reglas, se entenderá por salario mínimo mensual el que resulte de multiplicar por 30 el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal;

El plazo para ejercer dicho crédito.

La asignación de que el crédito deberá ser aplicado en la adquisición de vivienda nueva o usada de la preferencia del trabajador, misma que podrá formar parte o no de conjuntos habitacionales financiados por el Instituto o para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones, y para el pago de pasivos contraídos por el propio trabajador con terceros por cualesquiera de los conceptos

anteriores.

La instrucción de que una vez integrada la documentación por parte del trabajo, el interesado deberá acudir a las oficinas del Instituto para que se le indique la fecha en que se llevará a cabo la formalización del crédito mediante el contrato respectivo.

Asimismo, el instituto entregará a los directores sectoriales de los trabajadores y empresarial y, en su caso, a los promotores respectivos, una relación de los créditos asignados.

TERCERA. Los descuentos que se hagan a los trabajadores para el pago de los créditos que les haya otorgado el Instituto, deberán haber sido aceptados por escrito por los propios trabajadores y serán por el veinticinco por ciento de sus salarios. El descuento máximo para trabajadores con salario mínimo será del veinte por ciento.

Es requisito indispensable que en el acto de formalización del crédito, el trabajador presente el aviso de retención de descuentos debidamente sellado y firmado por la empresa en que labora.

2.10 LINEAS DE CREDITO QUE OTORGA EL INSTITUTO DEL FONDO -
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES ³²

LINEA II

El trabajador que decida adquirir una vivienda de-
berá presentar, además de la documentación a que se refiere_
la regla séptima;

La escritura en la que se acredite la propiedad del inmueble
y la personalidad del vendedor.

El compromiso por escrito del vendedor de sostener su oferta
de venta durante un plazo determinado.

Avalúo vigente expedido por Institución Bancaria para cons _
tatar las características y el valor de la vivienda.

La que certifique que la vivienda se encuentra libre de gra
vámenes y limitaciones de dominio, así como la que acredite_
que respecto de la misma no existe adeudo alguno por falta _
de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo _
de agua.

En caso de que al momento de presentación de la documentación
la vivienda se encuentre con algún gravamen o limitación,
ésta debe quedar liberada totalmente a la formalización del_
crédito respectivo, salvo conformidad del Instituto otorgada
por su representante legal.

32 Publicada en el Diario Oficial de la Federación 20/Oct/92

Tratándose de viviendas nuevas construidas con financiamiento del Instituto, los trabajadores únicamente deberán presentar la documentación a que se refiere el inciso a) anterior.

LINEA III Y IV

Para el otorgamiento de crédito para la construcción en terreno propio o reparación, ampliación o mejora de vivienda es requisito indispensable que el trabajador presente, además de la documentación a que se refiere la regla séptima.

La escritura pública inscrita en el registro público de la propiedad, en la que se haga constar que es propietario del inmueble en que se llevará a cabo la construcción o reparación, o mejora o, en su caso, los derechos fideicomisarios correspondientes cuando el terreno esté incorporado a un fideicomiso.

Se admitirá la escritura pública correspondiente en ambos tipos de crédito en que se haga constar que es propietario del inmueble de que se trate el cónyuge del trabajador, sólo cuando estén casados bajo el régimen de sociedad conyugal.

La que certifique que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, así como la que acredite que respecto del mismo no existe adeudo alguno por falta de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo de agua.

En caso de que al momento de presentación de esa documentación el inmueble se encuentre con algún gravamen o limitación éste debe quedar liberado totalmente a la formalización del crédito respectivo, salvo conformidad del Instituto otorgada por su representante legal.

Los formatos establecidos por el Instituto en los que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar, elaborada de conformidad con la normatividad técnica Institucional.

LINEA V

En los créditos para el pago de pasivos por concepto de vivienda, el trabajador deberá presentar, además de la documentación a que se refiere la regla séptima, la siguiente;

La escritura pública inscrita en el registro público de la propiedad, en la que se haga constar que es propietario de la vivienda.

La que certifique que respecto de la vivienda no existe adeudo alguno por falta de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo de agua.

La carta de Instrucción en donde autorice el acreedor hipotecario la liquidación y cancelación de la hipoteca, de conformidad con el estado de cuenta que para el efecto presente.

CAPITULO III

EL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL EN MEXICO

3.1 DERECHO NOTARIAL

Se ha denominado como " Derecho Notarial al con-
junto de normas que establecen el régimen jurídico del no-
tariado ".³³

Sin embargo hay quienes consideran actualmente que hablar de
este derecho significa, por necesidad, afirmar la existencia
de él como una rama científicamente autónoma en el conjunto
de disciplinas jurídicas.

Para estas personas, simplemente ocurre que las
atribuciones de los notarios, sus obligaciones, su responsa-
bilidad, los procedimientos de su actuación, constituyen el
objeto de un conjunto de reglas bastante importante y sufi-
cientemente denso como para constituir una rama especial del
derecho, que de algún modo es preciso denominar para dis-
tinguirla de otras.

En cuanto a su nombre de Derecho Notarial, es un
nombre sintético, bastante preciso y suficientemente expre-
sivo; y el uso continuado le ha dado ya cierta tradición

33 LARRAUD, Rufino. Curso de Derecho Notarial, ed. Depalma,
Buenos Aires 1966. p. 83.

sentido definido, contenido concreto y claro, así como un ___
 contenido específico y un sentido técnico.

Al afirmar que este Derecho Notarial es un sistema de normas
 queremos significar que constituye un todo orgánico en el ___
 cual las normas se correlacionan y entrelazan ordenadamente,
 constituyendo todas a un objeto definido y común; existe ___
 entre ellos una coherencia tal, que permite afirmar la exis___
 tencia de una verdadera organización sistemática del con ___
 junto.

Es así como la función notarial determina parti ___
 culares exigencias y aptitudes del agente, del mismo modo ___
 que hace posible la atribución de ciertas potestades e impone
 ciertos procedimientos para su actividad. Las normas de De ___
 recho Notarial establecen, por consecuencia, desde las con ___
 diciones exigibles al escribano para que sea adscrito a la ___
 función hasta las que deban cumplirse para que se le aparte___
 de su ejercicio, pasando por aquellas que regulan su res ___
 ponsabilidad y el quehacer de su función. Entre esas normas ___
 las hay de carácter orgánico, sustantivo y aun de mero pro ___
 cedimiento; pero todas se acomodan en un conjunto coherente,
 homogéneo, que las entrelaza lógicamente y les da unidad y ___
 armonía en el ejercicio de la función notarial.

OBJETO DEL DERECHO NOTARIAL

Existen diversas doctrinas expuestas sobre este ___

punto, sin embargo para fines de la presente tesis debemos _
considerar aquella posición que aparece sentrada en el ins _
trumento público notarial, que es la que se refiere a su na _
turaleza formal y lo auténtico de su contenido.

Al respecto diremos que el Derecho Notarial tiene _
por objeto aquella forma pública intervenida por notario y _
denominada instrumento público a partir del siglo XIII ; lo _
que equivale a poner de manifiesto que hay dos columnas sobre
las que se erige el Derecho Notaria; el Notario y el instru _
mento.

De igual manera que el derecho real existe una re _
lación jurídica de persona a cosa, en el Derecho Notarial __
hay tambien una persona-el notario- y una cosa-el instrumento
público-. El documento sin firma de notario no pertenece al _
Derecho Notarial. La actividad del notario sin documento-en _
potencia o en acto-, es extraña al Derecho Notarial; esto es
para el instrumento público. Por lo mismo, el documento,
como la cosa en el derecho real, es elemento esencial, prin _
cipal y final del Derecho Notarial.

3.2 S U R E G L A M E N T A C I O N

El notariado en México a principios de siglo, se estructura y organiza en forma definitiva, a diferencia de los siglos anteriores en que la función notarial se regulaba conjuntamente con la judicial, razón por la cual, este epígrafe se denomina México contemporáneo.³⁴

El carácter de función pública, el uso del protocolo, la colegiación obligatoria, el examen de la admisión, la creación del Archivo de Notarías, y en general la regulación sistemática de la función notarial se inicia con la Ley de 1901, que perfeccionada con la de 1932 y 1945, con pocas variantes llegar hasta la actual.

Al comienzo del presente siglo, la República Mexicana estuvo regulada por la Constitución de 1857, que establecía un sistema de organización federal y por lo mismo, el Distrito Federal y cada uno de los Estados que lo integraba, tenían su propia legislación notarial, sistema que siguió vigente con la Constitución de 1917.

La Ley del Notariado de 1901 fue promulgada por el Presidente de la República Porfirio Díaz, el 19 de diciembre de 1901 entrando en vigor el día 1º de enero de 1902, siendo su ámbito de aplicación espacial el Distrito y Territorios

34 Cfr. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. P.53

federales.

Entre sus disposiciones encontramos que su función es de orden público, así mismo establecía que la dirección del notariado estaba a cargo del Ejecutivo de la Unión y que era ejercido a través de la Secretaría de Justicia que al extinguirse por Ley de 13 de abril de 1917 los asuntos que tenía a su cargo fueron trasladados al Gobierno del Distrito Federal. Esta ley también otorgaba facultades a los jueces de primera instancia a fin de realizar funciones notariales cuando en el lugar que se requiriera el servicio no existiera notario.

Establece las limitaciones que tiene el notario para realizar otra función, excepto la de enseñanza, los tipos de notario en titulares y adscritos, estos últimos suplían al notario en sus ausencias, las ventajas que tenían los aspirantes a notarios de trabajar con los titulares en calidad de adjuntos o de aquellos aspirantes que ya tenían su patente de aspirante a notario, quienes a petición del titular de la notaría a través de solicitud a la Secretaría de Justicia pedía la adscripción, la respuesta se hacía a través del Registro Público de la Propiedad de la ubicación de la notaria, al Consejo de Notarias y se publicaba en el Diario Oficial de la Federación, procedimiento que tenía que realizar el notario titular en caso de retiro del notario adscrito.

REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE DE ASPIRANTE A NOTARIO

Para obtener la patente de aspirante al ejercicio_ del notariado, se estara conforme a lo dispuesto por el ___ Artículo 13 de su propia Ley que establece lo siguiente:

- I. Ser mexicano por nacimiento en pleno ejercicio de sus de_ rechos, tener veintiocho años cumplidos y no más de sesenta_ y tener buena conducta;
- II. Ser licenciado en derecho con la correspondiente cédula_ profesional y acreditar cuando menos tres años de práctica___ profesional, a partir de la fecha del examen de licenciatura;
- III. Comprobar que, por lo menos, durante ocho meses ininte_ rrumpidos e inmediatamente anteriores a la solicitud de _____ examen, ha realizado prácticas notariales bajo la dirección_ y responsabilidad de algún notario del Distrito Federal;
- IV. No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por_ delito intencional; y
- V. Solicitar ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal el examen correspondiente y ser aprobado en el mismo.

REQUISITOS PARA SER NOTARIO

Conforme al Artículo 14 de la Ley del Notariado se requiere lo siguiente:

- I. Presentar la patente de aspirante al notariado, expedida_ por el Departamento del Distrito Federa;
- II. No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por _ delito intencional;
- III. Gozar de buena reputación personal y profesional;
- IV. Habar obtenido la calificación correspondiente en los ___ terminos del articulo 23 de esta ley.

3.3 RELACION DEL DERECHO NOTARIAL CON EL DERECHO CIVIL

El " Derecho Notarial, adjetivo, da al Derecho Civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada".³⁵

El Derecho Civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito, y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley. Se ve que el Derecho Civil, norma sustantiva, que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos. Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas, establece que si éstas faltan, el contrato puede ser invalidado; pero se ve también que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como a una cosa ya hecha. Habla, por ejemplo, de escritura pública; pero no es el Código Civil el que la define.

Aunque el notario sabe que todo el sistema que estudia, y el edificio que está construyendo, de reglas de forma es para lograr un molde perfecto, sabe también que dentro

35 CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 209.

de éste va a quedar encerrado un acto jurídico; pero se de _
sintiende del estudio de éste en el fondo, para no ocuparse _
más que de su embalaje jurídico. El Derecho Notarial, sirve _
no sólo en el sentido de utilidad, sino principalmente, el _
sentido de servicio que ofrece al Derecho Civil y le pro ___
porciona moldeada, delimitada, esta forma de que vagamente _
habla el Código Civil y que en cambio el notario se encarga _
de presentar concreta, precisa y sólida que en consecuencia _
es el instrumento público.

El primer número de la "Revista de Derecho Notarial" _
española, que se publicó en julio de 1953, se inicia con un _
estudio de don José CASTAN TOBEÑAS que el denomina "Hacia la _
constitución científica del Derecho Notarial" y en él afirma _
que las palabras "sustantivo" y "adjetivo" son equívocas y _
por tanto requieren aclaraciones. Agrega que el carácter ad _
jetivo del Derecho Notarial no implica que el instrumento pú _
blico tenga un tinte meramente adjetivo y probatorio, sino _
que posee también un aspecto sustantivo en cuanto sus fina _
lidades no son sólo facilitar la demostración del acto o ne _
gocio, sino también dar a éste una forma que ha de ser base _
de su eficacia; todo lo cual no obsta para que el Derecho No _
tarial corresponda al sector de derecho adjetivo, como antes _
solía decirse, o formal, como también se dice hoy, y no al _
derecho sustantivo o material.

Sigue diciendo que el derecho es adjetivo, no porque sea ___

secundario, accesorio o de inferior categoría, sino porque _
 tiene caracteres de instrumentalidad, de medio necesario _
 para lograr otro fin, cual es la normalidad de la vida del _
 Derecho y la seguridad jurídica.³⁶

Las palabras mismas ya implican un sentido especial
 o tendencia: "sustantivo" es algo que es por si mismo, como _
 por ejemplo un hombre. Los adjetivos que se le pueden apli _
 car al hombre, por si mismos no dicen nada, si no son atri _
 buidos a él: "hombre inteligente" ; y por eso, porque el De _
 recho Notarial es derecho para el Derecho, o como dijimos _
 forma de la forma, es por lo que es adjetivo. GIMENEZ ARNAU _
 se inclina por la adjetividad del Derecho Notarial, si por _
 Derecho sustantivo se entiende la norma que regula derechos
 y deberes subjetivos.

FAUSTO MORENO, define al derecho adjetivo formal o
 instrumental, en contraposición al sustantivo o material,
 como aquel que sirve de cauce para el desarrollo o efectivida _
 dad de este último, complementándolo a veces, porque la norma
 sustantiva no se cumple espontáneamente; y otras veces, por
 suponerlo así la misma naturaleza de la norma. Derecho ad _
 jetivo y Derecho sustantivo están en relación de medio a _
 fin; figurándose el adjetivo como un Derecho secundario que _

 36 Cfr. Idem. p.30 y 31.

en cierto modo carece de autonomía propia, en el sentido de_
que no puede ser definido en sí y por sí, sino que su con __
cepto hay que referirlo a otro conjunto de normas diferen __
ciadas que integran una rama distinta o separada del ordena_
miento jurídico y que son de naturaleza substantiva o ma ___
terial.

3.4 SU APLICACION A TRAVES DEL NOTARIO

El Derecho Notarial entendido como el conjunto de normas jurídicas de carácter positivo que regulan el funcionamiento y organización de la institución Notarial en los distintos países; a través de su contenido adjetivo y mediante la intervención del Notario, tiene como objeto la creación del instrumento público mediante el procedimiento que para tales fines exige la Ley del Notariado.³⁷

Se entiende por " Instrumento Público, todo escrito autorizado por un funcionario público en los negocios correspondientes a su oficio o empleo, pero especialmente se entiende por instrumento o escritura pública el escrito en que se consigna una disposición o un convenio otorgado por o ante escribano público con arreglo a la ley. El instrumento privado se divide en tres clases, esto es, en protocolo o registro, original y traslado".³⁸

Los Instrumentos Notariales conforme a la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su Capítulo IV, Sección primera se clasifican en:

ESCRITURAS.

ACTAS.

³⁷ Cfr. BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. tercera, Op. Cit. p. 78.

³⁸ BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. Op. Cit. P. 258.

TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS.

"Toda actividad notarial está dirigida a autorizar_ actos jurídicos o bien asentar comprobaciones de hechos ju _ rídicos, es decir, actos voluntarios lícitos que tienen por_ fin inmediato establecer o extinguir relaciones jurídicas. o meramente comprobar la existencia de acontecimientos sus ___ ceptibles de producir efectos jurídicos. De aquí, una base _ para hacer la distinción de las escrituras y las actas. El _ acto jurídico, el negocio jurídico, constituyen la materia _ de las primeras, mientras que los hechos son fundamental ___ mente el contenido de las actas notariales".39

ESCRITURAS: conforme a nuestra Ley del Notariado _ vigente, se entiende por escritura pública, cualquiera de _ los siguientes instrumentos públicos: a) el original que el_ notario asiente en el libro autorizado, conforme a los cá ___ nones de dicho ordenamiento legal, para hacer constar un ___ Acto Jurídico y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario; b) el original que se in ___ tegre por el documento que consigne el Acto Jurídico de que_ se trate, y por un extracto de éste y que contenga sus ele _ mentos esenciales y se asiente en el libro autorizado. El ___ documento deberá llenar todas y cada una de las formalidades

39 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. tercera. Op. cit. p.234.

establecidas en el Capítulo IV, Sección primera de la Ley _
del notariado, ser firmado en cada una de sus hojas, y al ___
final, por los comparecientes y el notario, llevar el sello__
de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice __
con sus anexos. El extracto hará mención del número de hojas
de que se compone el documento, y relación completa de sus __
anexos y será firmado por los comparecientes y el notario.
La autorización definitiva y las anotaciones marginales se __
harán sólo en el libro de protocolo.⁴⁰

Aquí conviene tener presente: que convenio es el __
acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, mo____
dificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen
o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de
contratos. Para la existencia del contrato se requiere: con__
sentimiento; y objeto que pueda ser materia del contrato.

El contrato puede ser invalidado: por incapacidad__
legal de las partes o de una de ellas ; por vicios del con__
sentimiento; porque su objeto, su motivo o fin, sea ilícito;
porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma__
que la ley establece.

Los contratos se perfeccionan por el mero _____

40 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. tercera. Op. Cit. P. 234.

consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, Artículos 1792 a 1797 del Código Civil.

ACTAS. La misma ley del Notariado, define el "Acta Notarial como el instrumento original autorizado, en el que se relaciona un hecho o acto jurídico que el notario asienta en el protocolo, bajo su fe, a solicitud de parte interesada y los preceptos relativos a las escrituras serán aplicables a las actas notariales, en cuanto sean susceptibles con la naturaleza de los hechos materia de éstas. Y cuando se solicite al notario que de fe de varios hechos relacionados entre sí, que tengan lugar en diversos sitios o momentos, el notario podrá asentarlos en una sola acta, una vez que todos se hayan realizado. Entre los hechos que debe consignar el notario en actas, se encuentran los siguientes: a) notificaciones; b) interpelaciones; c) requerimientos; d) protestos de documentos mercantiles; e) otras diligencias en las que pueda intervenir el notario según las leyes; f) la existencia, identidad, capacidad legal y comprobación de firmas de personas identificadas por el notario; g) hechos

materiales, como el deterioro en una finca por construcción de otra en terreno contiguo o próximo a la primera; h) conjunto de documentos; i) la existencia y detalles de planos, fotografías y otros documentos; j) entrega de documentos; k) y en general, toda clase de hechos, abstenciones, estados y situaciones que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciadas objetivamente".⁴¹

TESTIMONIO. La declaración que un testigo hace en juicio; el instrumento legalizado de escribano en que da fe de algun hecho; la prueba, justificación y comprobación de la certeza o verdad de alguna cosa.

De lo anterior, se deduce que la Ley actual del Notariado, a diferencia de las leyes que sobre la misma materia le preceden, es categórica, precisa y clara al definir lo que son las escrituras y las actas.

41 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. tercera. Op. Cit. P. 235.

3.5 EL NOTARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA COMO FEDATARIO PUBLICO

Para comprender el origen de esta facultad de que se haya investido el Notario, debemos partir de lo establecido por la Ley del Notariado para el Distrito Federal en los Artículos siguientes:

Artículo 1º. 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.

Artículo 10. Notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos.

EL NOTARIO, PERSONA INVESTIDA DE FE PUBLICA

Fe pública. " La fe pública es un atributo del Estado que tiene en virtud del ius imperium y es ejercida a través de los órganos estatales y del notario".⁴²

En el sistema jurídico mexicano, el notariado sin formar parte de la organización del poder Ejecutivo, es por él

⁴² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. P. 153.

vigilado y disciplinado.

Por disposición de ley, recibe la fe pública del Estado por medio del titular de ese poder.

Hablar de fe pública, nos lleva al concepto de la fe. Fe significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos: acepto lo que el otro dice; acepto que tal acontecimiento es cierto; creo que tal acto efectivamente se realizó.

Si los acontecimientos se hubiesen percibido directamente por los sentidos estaríamos en presencia de una evidencia y no de un acto de fe.

La doctrina se plantea qué debe entenderse por fe pública. Giménez- Arnau, por ejemplo dice que la acepción vulgar de la idea de la fe pública no coincide con el sentimiento jurídico que la expresión tiene: " Jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social." Así pues, dice, el concepto jurídico de la fe pública es: " La necesidad de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos, creer en ellos."

Para otros autores, " La fe pública es la garantía que da el Estado de que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho".

La fe pública del notario no es más que una especie de la fe pública estatal, así se habla de fe pública notarial. La fe pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la ley al notario. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

La fe pública del notario significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble. Esta función del notario contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, permite que sea la certeza que es una finalidad del derecho.

Los autores A. Ballini y A. Gardey, transcriben la opinión de Couture, quien dice: " el concepto de fe pública se asocia a la función notarial de una manera más directa que a cualquier otra actividad humana.

Así la fe notarial tiene la cualidad de ser pública, pero su diferencia específica es que es notarial. De la fe pública notarial, "numerosas definiciones consideran que lo propio, lo específico de la fe pública, lo constituye su emancipación notarial"... " Es- se dice- certificar los escribanos por escrito alguna cosa que ha pasado ante ellos".

Con mayor rigor se habla de fe pública notarial para referirse a esta acepción del concepto; y entonces se acostumbra

definirla como " la exactitud de lo que el notario ve, oye_ y percibe por sus sentidos".

ANALISIS PERSONAL:

En el caso del notario la fe pública que le otorga el Estado mediante la investidura del cargo, es con el proposito de___ garantizar a los particulares seguridad en los actos entre _ ellos celebrados, toda vez que con las funciones notariales_ en la elaboración del instrumento público considerando la ___ forma y los conceptos regulados por el derecho es posible ___ finalmente que ese acto u hecho jurídico tengan la validez__ requerida por la propia ley.

3.6 OBLIGACIONES DEL NOTARIO

Entre los deberes y organización que tiene el notario para fines de hacer cumplir la función notarial se encuentran las obligaciones siguientes:

El notario tiene " la obligación de prestar sus servicios personalmente cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de interes social, así como en los casos y términos que establece la Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales".⁴³

El notario está obligado a guardar reserva de los actos otorgados o de los hechos que consten ante su fe. Sin embargo, puede dar informes cuando se lo pidan las leyes y cuando se trate de actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad. Pero el notario no puede dar información de los actos y hechos que consten en su protocolo más que a la persona legalmente interesada, salvo que se trate de un acto inscribible. La obligación de reserva del notario, tiene su correlato en el derecho a la reserva que tienen los otorgantes o los comparecientes de un instrumento público.

El respeto a la facultad de reserva se protege por la ley de tal manera que, al inspector le está prohibido examinar el contenido del asunto y de las declaraciones. Sólo podrá enterarse de su contenido, cuando se trate de la inspección en especial de una escritura o un acta y sea un hecho o acto

43 PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. P. 178.

sujeto a registro.

El notario debe explicar las consecuencias legales del acto que ante él se otorgue, además de orientar a las partes.

Si el notario otorga una escritura de revocación o renuncia de poderes o se revoque, rescinda o modifique un acto con contenido en una escritura, debe comunicarlo por escrito.

Cundo se otorgue un testamento público abierto o cerrado el notario dará inmediato aviso a la Sección del Archivo de Notarías, de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, con expresión de la fecha del otorgamiento, nombre y generales del testador.

Cuando ante el notario se tramite una sucesión, tiene obligación de recabar información de la Sección de Archivo de Notarías de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad para saber si el autor de la sucesión correspondiente otorgó testamento, y en caso afirmativo la fecha del mismo.

En el Registro Público de la Propiedad se tramita la inscripción de los testimonios de escrituras públicas o de actas notariales, cuando proceda. El notario tiene la obligación de llevar a cabo este trámite, siempre y cuando sea en el Registro del Distrito Federal y haya sido solicitado y expensado por sus clientes.

Entre otras obligaciones para el notario que establecen algunas leyes están las del Artículo 11 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Artículo 29 del

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Artículo 11. Los notarios sólo podrán dar fe y extender es _
crituras públicas de los actos, contratos o convenios seña _
lados conforme a la obligación anterior, previa comprobación
de que las cláusulas relativas a la utilización de los pre _
dios coincidan con los destinos, usos y reservas y planes __
inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Co ___
mercio. No se podrá registrar ningún acto, contrato o afec__
tación que no se ajuste al Plan Director y a los destinos,
usos y reservas establecidos.

Artículo 29. Comprobación para la escrituración de actos Re_
lativos a la Tenencia de los Predios. En los términos del __
Artículo 11 de la Ley, los notarios sólo podrán dar fe y ex_
tender escrituras públicas de los actos, contratos o con ___
venios relativos a la propiedad, posesión uso o cualquier __
otra forma jurídica de tenencia de los predios, previa com__
probación de que las cláusulas relativas a la utilización de
los predios coincidan con los destinos, usos y reservas y __
planes inscritos en el Registro del Plan Director y en el Re
gistro Público de la Propiedad y del Comercio.

3.7 F U N C I O N D E L N O T A R I O

Para señalar el concepto de función notarial, es necesario comprender a ésta como " la actividad que el escribano realiza como propia y característica. Pero que además le venga reclamada como ineludible por los fines que la existencia de la institución persigue, a la vez que sea razón de ser de su estructura y de su régimen orgánico. La actividad funcional del agente adquiere individualidad y definido perfil, como consecuencia de una adaptación de los medios a la necesidad de cumplir los objetivos sociales que fundamentan la misma existencia del notariado; pero también-puesto que " la función hace al órgano" - ella asume un papel activo y determina los caracteres orgánicos de la institución". 44

Al individuo le ocupan, habitualmente, diversos quehaceres, labores diferentes, que él toma a su cargo por mera preferencia o costumbre, sin que le vengan impuestas como deber ni estén reclamadas de manera ineludible por razón de un cometido genérico y profesional. Pero en el conjunto de la actividad hay siempre un núcleo definido con más o menos tipicidad-aunque no cristalizado en sus contornos y que orienta dinámicamente los poderes y deberes del agente con vista a la obtención de aquellos fines propios de la institución.

44 LARRAUD, Rufino. Op. Cit. P. 135.

De otra parte, en la organización jurídica de la sociedad, la función notarial debe considerarse anterior al mismo notariado: la función notarial, en el proceso de su propia evolución, ha originado la creación del notariado y, por vía de adaptación, también ha determinado su transformación y su estructura actual.

Esta concepción explica las transformaciones de la organización notarial, siempre adaptándose a las exigencias dinámicas de la función tanto como justifica la evolución de esta última, ante los renovados reclamos de las necesidades sociales que la fundamentan. La función- entendida como núcleo homogéneo de actividades orientadas a un fin común y continuamente enriquecido por las transformaciones sociales y técnicas - actúa a manera de fuerza centrífuga que va atrayendo hacia sí elementos de su mismo signo, dispersos en la organización de la sociedad; los atrae y se los incorpora adaptándolos para sus propios fines.

Por eso ha podido afirmar REYES PENA que el papel del escribano, de simple autenticador, ha pasado a la función de presidir - haciendo una verdadera policía jurídica - el desenvolvimiento de las transacciones: desde el asesoramiento previo, a los otorgantes, hasta la declaración de voluntad, hasta la constitución o comprobación, por escrito, de ella, en función de prueba sólo, o de solemnidad.

CARACTER JURIDICO DE LA FUNCION NOTARIAL. El que__
 hacer propio del escribano es desarrollado para lograr fines
 jurídicos. Su actividad precautoria se refiere al ámbito ju_
 rídico de la vida social. Los particulares llevan al notario
 una relación económica o moral; pero él la considera, pro __
 fesionalmente, en su dimensión jurídica, como problema de de
 recho, y es desde este punto de vista que le presta su aten_
 ción cautelar.

Dice GONZALEZ PALOMINO- Y dice bien, aunque no compartimos _
 las conclusiones que apoya en tales afirmaciones que ningún_
 profesional reduce su vida al estricto y solo ejercicio de _
 su profesión, y que el profesional y el funcionario no pue _
 den ni siquiera cumplir bien sus cometidos típicos, si se li_
 mitan a su mero y literal cumplimiento deshumanizado; "Un __
 consuelo o una reprensión oportuna hacen de cualquier médico
 un médico más eficiente. Un consejo no pedido o un apercibi_
 miento a tiempo, hacen mejor ejercida la profesión de abo __
 gado, aunque no más agradecida".

Así también el notario. Él está tan ligado a la ___
 vida íntima de los particulares, en tal medida es la suya ___
 una profesión de confianza, que se le consulta constante ___
 mente acerca de problemas familiares, económicos, morales,
 ajenos al plano estrictamente jurídico. En tales casos, sus_
 palabras, sus consejos y asesoramientos deben considerarse _
 ajenos a la actividad funcional regular; no se inscriben ___

dentro de los límites de las atribuciones del oficio.

Por consecuencia de ello, esta actividad extrafun_ cional no deriva de sí los efectos normales que resultan de _ los actos de la profesión; sin perjuicio de que pudieran ___ acarrear otros resultados, con sujeción al régimen del de ___ recho común.

Estas consideraciones serán útiles, por ejemplo, para deli _ mitar los campos de actuación de contadores y escribanos: aquéllos entrarán a considerar el hecho en cuanto fenómeno _ económico; éstos, evaluándolo, moldeándolo, considerándolo _ en su dimensión jurídica.

3.3 D E R E C H O R E G I S T R A L

El derecho registral es " un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. Es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil; es pues, una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público".⁴⁵

A juicio de Sanchez Colín, Guillermo, " toda la actividad registral está regulada por normas jurídicas específicas, razón por la cual al conjunto de éstas es correcto denominarlas Derecho Registral".⁴⁶

Con base en lo anterior, es importante precisar si las disposiciones reguladoras del Registro Público son de carácter sustantivo o adjetivo. Para estos fines el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad y en Capítulo expreso señala los aspectos fundamentales, característicos de su actividad; no obstante, como el quehacer registral abarca un mundo complejo de operaciones y actos, objeto de inscripción, tiene su fuente directa e inmediata en las

45 CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 212.

46 COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 18.

diversas instituciones reguladas por el propio Código Civil, en los Títulos y Capítulos respectivos, en el Código de Comercio, en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y en muchos otros cuerpos legales, de acuerdo con el tipo de operación de que se trate, razón por la cual puede afirmarse que la parte sustantiva del Derecho Registral está en el mencionado Código Civil, en cuanto a su regulación, mismo que delega en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no sólo su organización, sino también el procedimiento para el cumplimiento de su objetivo y fines.

Lo expuesto, da lugar a considerar que las normas del reglamento son de carácter adjetivo; sin embargo, las disposiciones legales, contenidas en las múltiples leyes que rigen los actos objeto de registro, ostentan un carácter sustantivo, mismo que dentro del ámbito registral sufre una mutación que las hace operar con naturaleza adjetiva al ser aplicadas en el orden interno registral para la sustanciación del procedimiento, de acuerdo con el caso concreto.

Atendiendo a lo señalado, el Derecho Registral está integrado por un conjunto de normas sustantivas que, en su mayoría, no corresponden a un todo orgánico, a diferencia de lo que ocurre con otras ramas del derecho, en donde existen, de acuerdo con la materia y la naturaleza de las normas, un orden y sistematización que facilitan la identidad plena

de la materia de que se trata, en orden a su sustantividad _
o adjetividad.

Por las consideraciones anteriores, siempre nos ha parecido más adecuado referirnos a un procedimiento registral de la propiedad, mismo que, también por estar integrado por _
dispositivos legales, nos conduce a utilizar el calificativo de Derecho Registral.

Es innegable que, desde que se originó el Registro Hipo_____tecario, estuvo regido por un conjunto de disposiciones que _
permitieron el calificativo Derecho Hipotecario, independientamente de que la hipoteca, en lo sustantivo estaba incluida en ordenamientos jurídicos diferentes a los del registro.

La finalidad del " Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa fina _
lidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución _
de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc. , de los derechos reales sobre inmuebles".⁴⁷

Otro efecto jurídico de la inscripción, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

47 CARRAL Y DE TEPESA, Luis. Op. Cit. P. 219.

3.9 RELACION DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL.

El " Derecho Notarial y el Registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma ".48

Así como el Derecho Notarial da forma a lo establecido por el Derecho Civil. El Derecho Registral, sirve también al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o "status" cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

La relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los derechos Notarial y Registral, es distinta que la interdependencia existente entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados. Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del Derecho Notarial hacia el Registral, que los ligan fuertemente.

48 CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 209.

Entre nosotros no existe el sistema registral constitutivo y por tanto el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extraregistralmente y ante el notario. Ya nacido y precisado el derecho, va en forma de testimonio de escritura, al Registro, para ahí recibir la publicidad que el Derecho Civil exige del acto. Necesita, por tanto, el notario, tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. por su parte, el registrador, tiene también una facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notarial cuando éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción.

Es tal la interdependencia de estos dos derechos, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato se hiciera ante el registrador, o bien que el notario calificara y registrara el acto también; pero como difieren en su contenido y en sus características, esa unión o amalgama no es probable que llegue a lograrse.

3.10 S U R E G L A M E N T A C I O N

La reglamentación del Derecho Registral tiene su fundamento en lo establecido por nuestro " Código Civil en su Título Segundo, referente del Registro Público de la Propiedad y en las disposiciones del procedimiento registral contenidas en su reglamento ".49

Durante el gobierno del presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. Este reglamento ordenó se instalara la oficina denominada " Registro Público de la Propiedad ", en la capital, Tlalpan y la capital del territorio de Baja California.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

Registro de Hipotecas.

Registro de Arrendamientos.

Registro de Sentencias.

En el capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro en toda población en donde hubiera Tribunal de _____

49 COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 28.

Primera Instancia.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y LAS ETAPAS EN QUE SE DIVIDE

El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de " etapas encadenadas, unas a otras, por una sucesión de actos, que van generando otros; es decir, un acto es el antecedente del siguiente, éste a su vez, engendra otro más y así sucesivamente, hasta llegar a lo que podemos denominar período final; por ejemplo: la presentación del título que se pretende inscribir da lugar a un conjunto de actos característicos del procedimiento, de acuerdo con la naturaleza del acto original hasta llegar a la inscripción y entrega del documento al interesado ".50

Es necesario tener presente que, atendiendo al sistema registral de que se trate, puede haber variación en orden al contenido y dinámica del procedimiento registral; no obstante, en términos generales, en nuestro medio, el desenvolvimiento procedimental es como enseguida se indica.

F A S E S D E L P R O C E D I M I E N T O

Presentación del documento.

Anotación en el libro de entradas y salidas.

50 SANCHEZ COLIN, Guillermo. Op. Cit. P. 145.

Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que correspondan.

Calificación registral.

Calificación fiscal.

Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación constancia o certificación.

Devolución del documento al interesado.

La primera etapa del procedimiento es la presentación del documento, acto con el cual se inicia la función procedimental, por medio del cual se hace entrega en la Oficialía de Partes, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que, en su oportunidad y según el caso, sea registrado en los términos procedentes.

La segunda etapa del procedimiento, es la anotación del acto solicitado en el Folio Diario de Entradas y Trámite que obra anexo al documento presentado. Esta etapa se inicia una vez que el documento ha sido presentado en la Oficialía de Partes y concluye en el instante en que ha sido remitido a la sección correspondiente.

La tercera etapa del procedimiento, corresponde a la distribución de los documentos. En realidad, es éste un aspecto puramente mecánico del procedimiento, sin relevancia teórica, pero cuyos efectos prácticos, evidencian el grado

de efectividad del sistema, la distribución es el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocarán a la calificación fiscal y registral y, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los folios o libros respectivos.

La cuarta fase del procedimiento, es la calificación registral, misma que se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente. Es por lo tanto un acto justamente considerado como de control jurídico para determinar la procedencia o improcedencia del Registro, en nuestro concepto esta es la de mayor importancia si tenemos en cuenta que deriva de la potestad conferida por el Estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento, o denegarla.

La quinta etapa del procedimiento es la calificación fiscal. Este acto, a cargo del personal especializado, se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso.

La sexta etapa del procedimiento registral, es la ejecución del acto solicitado: inscripción, anotación, etc.

3.11 OBJETO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

CONCEPTO

El procedimiento, en orden al Registro 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".⁵¹

Los actos, formas y formalidades a que aludimos, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata, en el reglamento correspondiente.

No basta un cuerpo de disposiciones reguladoras del orden sustantivo de la materia, se requiere indispensablemente, de preceptos legales a cuyo cargo están las formalidades y solemnidades que todos esos actos deben reunir para producir efectos jurídicos plenos.

No obstante lo afirmado, tomando en cuenta la naturaleza de los actos civiles y mercantiles, debido al constante tráfico o movimiento de la propiedad y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que el Estado, a través de esa función, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deben surtir efecto contra terceros.

⁵¹ COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 76.

Para hacer factible lo anterior, es ineludible observar las disposiciones legales a que están sujetos los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, para así alcanzar el efecto deseado, todo lo cual implica, a la vez, un ordenamiento sistemático cuya fuente es la ley reglamentaria correspondiente, misma que de acuerdo con su objetivo y fines es complemento del Derecho Civil.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

SU OBJETO

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad tiene como objeto aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento; es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

Hay naturalmente excepciones a la regla; así, por ejemplo,

los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío, con o sin afectación de inmuebles en garantía, pueden otorgarse, a voluntad de las partes, en instrumento público o privado. Lo mismo puede decirse de los contratos de asociación o sociedad civil, salvo el caso de que en ellos se pacte la adquisición de bienes cuya enajenación requiera formalizarse en escritura pública por mandato expreso de la ley. A este respecto conviene aclarar que, aún cuando el artículo 3,071 del Código Civil, en sus fracciones I y II, textualmente hace referencia a " los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos...", ello no implica que, necesariamente, tales instrumentos hayan de ser públicos dado que, generalmente, la ley es explícita en este sentido, en virtud de que, conforme a la terminología jurídica en uso, instrumento es sinónimo de " escritura ", palabra que en el precepto anterior a la reforma de 1979 usó el legislador en el artículo 3,002 del propio Código.

Al respecto " escritura " es un " Documento escrito en el que con carácter público o privado, se hace constar un acto jurídico.

FINES

Al hablar de fines, nos referimos a lo que se pretende; es decir al resultado y efecto de la anotación o inscripción registral. Los fines del procedimiento son: principales y

accesorios.

A los primeros podemos clasificarlos en inmediatos y mediatos:

El fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente.

El fin principal mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que la ley le otorga.

CARACTERISTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Es público. Porque se regula por normas de carácter público.

Es parte integrante del Derecho Civil. Porque es esta disciplina quien lo instituye.

Es adjetivo. Porque implica la aplicación de un procedimiento registral.

Es sustantivo. Por los efectos que produce su inscripción.

3. 12 LA LEGITIMACION Y LA APARIENCIA JURIDICA

La " legitimación en general según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de la prueba: el legitimado no tiene que probar nada. Jurídicamente podemos decir que legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia".⁵²

Existe una íntima relación entre la legitimación y apariencia jurídica; pero no son sinónimas, toda vez que la apariencia no es más que una de las causas que determinan la legitimación.

C L A S E S D E L E G I T I M A C I O N

Ordinaria que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. Esta legitimación se

52 CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 251.

subdivide: en directa, en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular es decir el que vende es el verdadero dueño por lo que la ley legitima al titular del derecho subjetivo; y legitimación indirecta, en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad, en este caso nos referimos a los poderes, toda vez que la ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

La legitimación extraordinaria es aquella en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena que no respeta y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad, en este caso la ley legitima al que parece ser el titular aparente.

Se ve que la apariencia es sólo una parte, un aspecto de la legitimación. El titular de un derecho subjetivo esta legitimado para exigir que exista a su favor una exteriorización de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad con la situación posesoria o registral, es dueño, puede poseer, gozar, administrar su propiedad y registrar su título.

Si a pesar de los derechos que le concede la ley el legitimado no actúa y no logra esa concordancia, surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando

hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad, un ejemplo de ello sería el caso del que compra y no registra, y al no registrar, queda el anterior titular.

La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo y sólo por necesidad y forzada, la norma protege a veces al titular aparente. Por eso se llama legitimación extraordinaria.

CAPITULO IV

LA APLICACION DEL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL EN INFONAVIT

Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 12 Fracción XIII, del Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 42 Párrafos séptimo y octavo de su Ley, corresponde al área de la Subdirección Jurídica, a través del Departamento de Contratos, la elaboración de los instrumentos privados, en los que se harán constar las operaciones de adquisiciones de inmuebles celebrados por sus derechohabientes, ante dos testigos, mismos que deberán inscribirse en el Registro Público de la propiedad que corresponda a la ubicación del bien inmueble, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las personas.

Estos instrumentos además de proporcionar a los derechohabientes una seguridad jurídica, facilitan el control de los recursos que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores destina para el cumplimiento de sus objetivos.

Por la diversidad de las operaciones existentes y las características de la naturaleza que presentan los inmuebles en el momento de su adquisición, el **INFONAVIT**, ha implementado un sistema en la contratación de los créditos,

que permita la ventaja de llevar a cabo la elaboración de un instrumento privado que comprende varios contratos como son:

4.1. CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO

Este tipo de contratación tiene la característica de que sólo es aplicado en los créditos otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes, en créditos para ser ejercidos en Línea I, en este caso el **INFONAVIT**, entrega directa o físicamente a los trabajadores las viviendas de los conjuntos habitacionales, mismos que han sido financiados con los recursos de los fondos constituidos por las empresas a favor de sus trabajadores.

En esta línea de crédito en el momento de elaborar el instrumento privado a favor del derechohabiente, se deben celebrar en el mismo documento las siguientes operaciones:

- A) Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo.
- B) Otorgamiento de Crédito.
- C) Mutuo con Interes y Constitución de Garantía Hipotecaria.

En el contrato de transmisión de la propiedad, siempre se considera el fideicomiso, toda vez que el **INFONAVIT**, previo a la construcción de las viviendas y con el propósito de garantizar el debido cumplimiento del contrato celebrado con las empresas contratistas, les exige como requisito, celebrar con las fiduciarias un contrato de fideicomiso, en virtud

del cual, una vez concluidas las obras, la fiduciaria transmite al trabajador el lote de terreno, donde se haya edificada su vivienda y el INFONAVIT, transmite únicamente la construcción de la misma.

Conforme a la Ley de Títulos y operaciones de Crédito, " El fideicomiso es un negocio jurídico indirecto y fiduciario, en virtud del cual la Institución fiduciaria adquiere la propiedad de ciertos bienes que le transmite el fideicomitente, con obligación de dedicarlos a un fin convenido ".⁵³

O T O R G A M I E N T O D E L C R E D I T O

En el contrato de otorgamiento de crédito el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores considerando el salario que percibe el trabajador mensualmente, conforme al procedimiento establecido en las reglas para el otorgamiento de créditos, pedrá otorgarle al trabajador un monto máximo de 360 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, conforme a los cajones y categorías de vivienda que el INFONAVIT maneja actualmente.

⁵³ COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 251.

M U T U O C O N I N T E R E S

El contrato de "mutuo con interes, es otro de los_ contratos traslativos de dominio que indebidamente había sido estudiado en el Código Civil de 1884 junto con el comodato. Este es traslativo de uso y, no obstante, el ordenamiento ___ anterior, bajo la denominación genérica de préstamo con ___ prendió las dos especies: mutuo y comodato. Consideraba el _ citado Código que existían características comunes, tomando_ en cuenta que en el mutuo había la transmisión del dominio _ de una cosa fungible, con la obligación del mutuario de res_ tituir otra de la misma especie y calidad, y en el comodato, había la transmisión gratuita del uso de una cosa no fun ___ gible, con la obligación de restituir ésta individualmente!54

Con base en lo establecido por el Código Civil en_ su artículo 2384, que establece que el mutuo es un contrato_ por el que el mutuante se obliga a transferir la propiedad _ de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuo ___ tario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma ___ especie y calidad. El interes que el Instituto del Fondo Na_ cional de la Vivienda para los trabajadores fija sobre él ___ mutuo otorgado, es el equivalente al 4% anual sobre saldos _ insolutos.

54 ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, T. IV, Decimaséptima, ed. porrúa, México 1986. P. 200.

4.2 COMPRAVENTA

La compraventa es otro de los contratos que operan dentro del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuando se trata de créditos que serán ejercidos en Línea II, es decir cuando el trabajador derechohabiente que ha recibido un crédito, pretende adquirir un bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y libre de todo gravamen y/o limitación de dominio, lo que significa que en el momento de elaborar el Instrumento privado correspondiente a la adquisición del bien inmueble, en el se harán constar los siguientes contratos:

COMPRAVENTA

La compraventa es un "contrato traslativo de dominio, que se define como el contrato por virtud del cual una parte llamada vendedor transmite la propiedad de una cosa o un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero".⁵⁵

En el Derecho Romano antiguo y clásico, la compraventa no fue traslativa de dominio; toda vez que el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de terceros respecto de esa

55 ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. P. 49.

posesión, y de los vicios ocultos de la cosa.

Al respecto el artículo 1495 del Código Holandés _
establece que el comprador no adquirirá la propiedad del ob_
jeto vendido sino después de que éste le haya sido entregado.

En cambio el Código Civil argentino en su artículo
1323 regula la compraventa así: " Habrá compra y venta cuando
una de las partes se obligue a transferir a la otra la pro _
piedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar _
por ella un precio cierto y en dinero ". A primera vista po_
dría pensarse que en el citado precepto se consagra con toda
claridad el efecto traslativo de dominio como consecuencia _
directa del contrato, sin necesidad de la entrega de la cosa,
pero el artículo 577 del mismo Código nos lleva a la conclu_
sión contraria al estatuir: " Antes de la tradición de la _
cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

Nuestros Códigos Mexicanos de 1884 y 1870 siguen _
manejando la obligación que tiene el vendedor de entregar la
cosa, mas no el traslado de dominio, el artículo 2248 del Cód_
igo Civil sigue manejando éste concepto de la entrega uni _
camente de la cosa, sin embargo los mexicanos separándonos _
de lo que dice el Código argentino, decimos: que la obli _
gación de transmitir la propiedad conforme al artículo 2014
que tomamos del Código francés, surge directa e _

inmediatamente del contrato, sin necesidad de tradición; por esto conviene interpretar debidamente dicho precepto que textualmente dice:

" En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la _
traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes
por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición,
ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta
las disposiciones del Registro Público".

De esta suerte, si la transmisión se opera por ___
efecto o, jurídicamente hablando, como consecuencia del con_
trato, si hay instante en el tiempo, que mentalmente podemos
concebir, para diferenciar el efecto obligatorio del tras ___
lativo del dominio. Lógicamente primero existe el efecto ___
obligatorio y, en seguida, de manera directa e inmediata,
pero por vía de consecuencia, se operará la transmisión de _
la propiedad; y, como la consecuencia, siempre es posterior_
a la condición o antecedente, de la misma suerte que en la _
ley de la naturaleza el efecto es posterior a la causa, de__
ducimos de aquí que conforme al concepto de compraventa es _
establecido en el artículo 2248 de nuestro Código Civil, pri _
mero hay el efecto obligatorio y después traslativo; pero __
que es una sucesión que sólo mentalmente podemos separar en_
cuanto al tiempo. Prácticamente, el efecto traslativo e ___
existe con el obligatorio; no habría manera de apreciar en _
la realidad dos etapas con efectos distintos.

La compraventa es un contrato bilateral porque engendra de __
rechos y obligaciones para ambas partes. Es oneroso porque __
confiere provechos y gravámenes también recíprocos.
Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones
son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato.

O B L I G A C I O N E S D E L V E N D E D O R

Transferir el dominio de la cosa.
Conservar la cosa o custodiarla entretanto se entrega.
Entregar la cosa.
Garantizar una posesión pacífica, es decir, responder a los_
actos jurídicos de terceros que afecten la posesión.
Responder a la evicción.
Pagar por mitad los gastos de escrituras y registro.

O B L I G A C I O N E S D E L C O M P R A D O R

Pagar el precio.
Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.
De carácter discutible, recibir la cosa.

Conforme a lo establecido por el Código Civil las operaciones
de compraventa respecto de inmuebles con un importe superior
a los cinco mil pesos se harán constar por escrito.
El contrato de compraventa respecto de adquisición de-----

inmuebles, INFONAVIT lo celebrará por escrito ante dos testigos con apoyo en los siguientes documentos:

Escritura o título de propiedad del bien inmueble que se pretende enajenar, Certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio comprobantes de pago recientes de los servicios de agua y predio, así como certificaciones de no adeudo de los mismos.

B) Contrato de Otorgamiento de Crédito.

El procedimiento de su aplicación ha quedado descrito en el contrato traslativo de dominio en el punto 4.1.

Lo más sobresaliente de este contrato es que en él se especifica el número de veces salarios mínimos otorgados al trabajador para la adquisición del inmueble, considerando como base el salario mensual que este percibe.

C) Contrato de Constitución de Garantía Hipotecaria.

En el contrato de garantía hipotecaria como su nombre lo indica, se constituye como medio de seguridad respecto del mutuo otorgado, condicionado a estar vigente por todo el tiempo que dure el plazo para la extinción de la obligación, excepto los casos de incapacidad parcial permanente, total o defunción del trabajador conforme a lo establecido por la Ley Federal del Trabajo.

4.3 CESIÓN DE DERECHOS

La cesión de derechos es otro de los contratos que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aplica en la contratación del otorgamiento de créditos en Línea II, cuando el bien inmueble que pretende adquirir el trabajador derechohabiente no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e independientemente de que el conjunto habitacional al cual pertenece el bien inmueble ya tenga la escritura constitutiva debidamente registrada o bien ni siquiera exista esta escritura general del conjunto ya inscrita, en el primer caso posiblemente exista un folio abierto en favor de ese bien inmueble que se pretende enajenar, en el otro supuesto el Registro Público de la Propiedad desconoce totalmente quien sea el propietario o poseedor de ese bien a enajenar.

Es muy común que en los contratos donde se autorizan las cesiones de derechos, se trate de bienes inmuebles que forman parte de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT, por lo que solamente se necesita la solicitud del propietario y constancia de no adeudo para que le sea autorizada su operación.

NATURALEZA JURÍDICA

La cesión de derechos es un contrato de transmisión de obligaciones, conforme el artículo 2029 del Código Civil que a

la letra dice: " Habra cesión de derechos, cuando el acreedor transfiera a otro lo que tenga contra su deudor". Esta de___
finición caracteriza la transmisión moderna de las obli ____
gaciones por un cambio en el sujeto activo o acreedor.

En el Derecho Romano primitivo no se conoció la ce
sión de derechos, dada la naturaleza estrictamente personal_
de la obligación referible siempre a sujetos individualmente
determinados, no era posible operar una transmisión de la re
lación jurídica.

La "transmisión de créditos es la convención por _
la cual un acreedor cede voluntariamente sus derechos contra
el deudor, a un tercero, a quien llega a ser acreedor en ___
lugar de aquél. El enajenante se llama cedente; el adquirente
del crédito, cesionario, el deudor contra quien existe el __
crédito objeto de la cesión, cedido".⁵⁶

En principio todos los derechos de crédito pueden_
ser objeto de una cesión, pues sólo dehen exceptuarse aque _
llos que por su naturaleza misma van unidos en forma indi ____
soluble a la persona del acreedor o la ley prohíba expre ____
samente la transmisión.

⁵⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. P. 454.

La cesión de derechos tiene un carácter variable, en virtud de que es la fuente o causa eficiente de distintos contratos o figuras jurídicas en general. Es decir, como la cesión de derechos puede ser a título oneroso o gratuito, puede dar lugar a una compraventa, si hay un precio cierto y en dinero a cambio del derecho cedido; a una permuta, si a cambio del crédito se da otro o alguna cosa; a una donación, si es a título gratuito; a una aportación en sociedad, si el crédito se transmite a la persona moral que se constituya.

La cesión de derechos se refiere tanto a los personales como a los reales. Es decir, comprende toda clase de derechos patrimoniales. Aunque el Código Civil en el Capítulo respectivo trata principalmente de la cesión de derechos personales, es evidente que sus reglas pueden aplicarse a la de derechos reales. El mismo Código se refiere a la cesión de la hipoteca o prenda como derechos reales, que siguen la suerte del derecho de crédito principal que garantizan.

Conforme al artículo 2033 del Código Civil, la cesión de derechos no requiere más formalidades para su validez, que constar en documento privado que firmarán cedente y cesionario ante dos testigos. Este es el procedimiento que se sigue ante INFONAVIT, con apoyo en la documentación personal de las partes y los documentos de certificaciones de pago de agua, predio y certificado de gravámenes.

4.4 CONSTITUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA

Es otro de los contratos que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores aplica en todos los formatos donde se consignan otorgamientos de crédito, sin importar su línea de crédito. Podemos decir que de todos los contratos que opera el **INFONAVIT**, el de constitución de garantía es el más importante toda vez, que representa la forma de proteger los recursos que son destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las viviendas o pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

La hipoteca es una institución jurídica que viene desde el derecho griego en donde toma su nombre, aun cuando algunos autores opinan que es una institución de origen judío. En el derecho griego la hipoteca significaba la prenda de un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación y tenía por consiguiente la desventaja de que desposeía al deudor de la finca, motivo por el cual los romanos la perfeccionaron al darle el carácter de un derecho real constituido sobre bienes muebles o inmuebles que no se entregaban al acreedor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

" La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles,

enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obli ___
gación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y
que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta
y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento_
de la obligación".⁵⁷

Los Códigos de 1870 y 1884 establecían que la hi___
poteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y deter ___
minados, o sobre los derechos reales que en ellos estén cong
tituidos. Además el artículo 1857 del Código de 1884 agregó:
La hipoteca nunca es tácita ni general; para substituir nece
sita siempre de registro, y se contrae por la voluntad en __
los convenios y por necesidad en los casos en que la ley su_
jeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes de
terminados: en el primer caso se llama voluntaria; en el ___
segundo necesaria.

Conforme al artículo 1853 del Código de 1884, nadie
puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limi _
taciones a que está sujeto su derecho de propiedad. Además,
sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pue_
den ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados. De
aquí se desprende que sólo puede hipotecar o el que tiene el
dominio de los bienes materia del gravamen, o la libre _____

57 ROJINA VILLEGAS, Rafael, T. IV. Op. Cit. P. 388.

disposición de los derechos reales susceptibles de hipoteca. También se requiere tener la capacidad de ejercicio necesaria para llevar a cabo actos de dominio sobre bienes insuebles. Al respecto quien constituye hipoteca y tiene sólo el título de poseedor en este caso la hipoteca será nula, e independientemente que después se adquiriera esa categoría.

La formalidad para el registro de la hipoteca es que esta debe constar en escritura pública, misma que surtirá sus efectos a partir del momento de su inscripción. La hipoteca puede ser registrada directamente por las partes contratantes o también por alguien que tenga interés en que el acto produzca efectos jurídicos frente a terceros, mediante su inscripción.

La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento, acto unilateral y por ley. Las tres primeras formas dan lugar a la hipoteca voluntaria y la última a la necesaria o legal. Conforme al artículo 2920 del Código Civil son las hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituyen.

Son elementos esenciales para la constitución de la hipoteca voluntaria además del consentimiento que el objeto sea jurídico y físicamente posible, que este exista

en la naturaleza, que este determinado en cuanto a su especie ademas debe estar en el comercio.

C A R A C T E R I S T I C A S D E L A H I P O T E C A

Analís personal.

La hipoteca es una garantía que recae sobre bienes inmuebles que han sido objeto de un contrato, en el que las partes consienten se inscriba este gravamen en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y cuyo objeto principal es garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación contraída por el deudor, siendo su forma de extinción conforme lo hayan establecido las partes interesadas.

4.9 LIBERACION POR DEFUNCION Y ADJUDICACION O TRANSMISION
A LOS BENEFICIARIOS

Partiendo de la base de que " La obligación es el vínculo jurídico, por virtud del cual una persona llamada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo en favor de otra llamada acreedor y toda vez que el objeto consiste en llevar a cabo obligaciones de dar, hacer o no hacer ".⁵⁸

El trabajador como consecuencia de la firma del contrato celebrado ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por el que adquiere en propiedad un inmueble que afecta el fondo constituido por las empresas a favor de la cise trabajadora, celebra una operación en la que se establece un precio, características del inmueble objeto de la operación, un plazo para su cumplimiento, además de los datos personales de las partes contratantes.

Como podemos ver, todas las operaciones celebradas ante el INFONAVIT, respecto de la adquisición de inmuebles, por los trabajadores derechohabientes, están sujetos a un plazo de 30 años para su debido cumplimiento. Lo que resulta que no todos los trabajadores podrán cumplir con el término establecido, si consideramos los altos riesgos a los que

58 ROJINA VILLEGAS, Rafael. T. III., Op. Cit. P. 7.

están expuestos la mayoría de la clase trabajadora.

Los legisladores conscientes de estos riesgos que afectan la integridad física de los trabajadores, así como el bienestar de sus familias, decidieron establecer tanto en la Ley Federal del Trabajo y del INFONAVIT, supuestos como son: Incapacidad parcial permanente arriba del 50%, Incapacidad total permanente, así como los casos de defunción, sea esta consecuencia de un riesgo de trabajo o se haya producido de manera natural, en virtud de los cuales el trabajador esposa e hijos automáticamente quedaran libres de la obligación contraída por el titular del crédito.

L I B E R A C I O N P O R D E F U N C I O N

Con fundamento en los artículos 42 y 51 de la Ley del Instituto del Fondo nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como 115, 141 y 145 de la Ley Federal del Trabajo, es procedente la liberación del adeudo del importe del crédito, otorgado al trabajador derechohabiente, así como la cancelación de la hipoteca que grava el bien inmueble que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor de INFONAVIT, con el propósito de garantizar el cumplimiento de su pago.

Una vez que se tienen los fundamentos legales para

proceder a la liberación, además de contar con la documentación personal de esposa e hijos, es necesario antes que nada, conocer el estado que guarda el crédito en el momento del deceso del trabajador. Toda vez que esto será la base para determinar si además de la liberación se realiza una adjudicación o una transmisión.

A D J U D I C A C I O N

La adjudicación procede en la elaboración del instrumento privado en el que se hace constar la liberación del adeudo contraído por el trabajador, la cancelación de la hipoteca y adjudicación en favor de los beneficiarios, sin ningún otro trámite, cuando el trabajador no ha cubierto el importe de la obligación contraída y además tiene en su poder el instrumento privado elaborado por INFONAVIT y debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente. En este supuesto el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sin más tendrá que cancelar los asientos registrales anteriores e inscribir el nuevo instrumento.

T R A N S M I S I O N

La transmisión a diferencia de la adjudicación, sólo es procedente en dos supuestos:

Primero, cuando el trabajador fallece y el crédito ésta aún vigente, pero no hay escritura inscrita de su vivienda.

En éste caso automáticamente se elabora el instrumento privado tomando en cuenta los documentos que se encuentran en el expediente integrado por el propio trabajador, en dicho instrumento se haran constar las siguientes operaciones; Liberación del adeudo del crédito otorgado y una transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo a favor de los beneficiarios.

Segundo, cuando el trabajador fallecido ya habia cubierto el importe del crédito otorgado, pero no habia escrituras de su vivienda elaboradas, mucho menos inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, en éste caso el **INFONAVIT**, solicitara a los supuestos beneficiarios del trabajador laudo emitido por la Secretaria de la Defensa del Trabajo, o bien si los beneficiarios ya tramitaron el juicio sucesorio, únicamente será suficiente para hacer la transmisión en su favor la sentencia debidamente ejecutoriada.

4.6 LIBERACION POR INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE

La liberación por incapacidad parcial permanente, encuentra su fundamento en el artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en tal virtud el trabajador derechohabiente que ha recibido un crédito, al encontrarse en esta situación, queda libre de la obligación contraída con el **INFONAVIT** toda vez que conforme a lo establecido por el artículo 479 de la Ley Federal del Trabajo que a la letra dice " La incapacidad permanente parcial es la disminución de las facultades o aptitudes de una persona para poder trabajar ".⁵⁹

R E Q U I S I T O S

Dictamen expedido por el Instituto Mexicano del Seguro Social en el que se hace constar el porcentaje de la incapacidad, así como la parte de nuestro cuerpo que se ha visto afectado o mermado en sus facultades. La liberación por incapacidad parcial permanente procede ante el **INFONAVIT** únicamente en los casos siguientes:

Primero, cuando el adeudo del crédito otorgado al trabajador derechohabiente se encuentra vigente y existen escrituras de **INFONAVIT** ya inscritas en el Registro Público de la

⁵⁹ DE BUEN L., Néstor, Op. Cit. P. 578.

Propiedad, bastara que el titular del crédito, presente ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el dictamen emitido por el Instituto Mexicano del Seguro Social en el que se establece un porcentaje mayor al 50% de incapacidad parcial permanente para que el **INFONAVIT** proceda a elaborar el instrumento privado en el que se haran constar las operaciones siguientes:

Liberación del adeudo del crédito otorgado al trabajador.

Cancelación de hipoteca.

Transmisión de propiedad.

Segundo, cuando el crédito otorgado ya fue liquidado, pero no existen escrituras elaboradas a favor del trabajador, en este caso el **INFONAVIT**, procedera a elaborar el instrumento _____ privado en el que se hará constar únicamente la transmisión de la propiedad del inmueble ante el adquirido.

4.7 LIBERACION POR INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE

LA liberación por incapacidad total permanente al igual que la incapacidad parcial permanente, encuentra también su fundamento para su procedencia en los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Conforme el artículo 480 de la Ley Federal del Trabajo " La incapacidad permanente total, es la pérdida de facultades o aptitudes de una persona que la imposibilita para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida ". 60

Como podemos darnos cuenta a diferencia de la incapacidad parcial permanente, la incapacidad total permanente es solo en cuanto al porcentaje se refiere, por lo que el **INFONAVIT** para poder llevar a cabo la liberación del crédito se registrará por el mismo procedimiento que en la incapacidad parcial permanente fuera aplicado.

Es decir en cuanto al tramite de la documentación requerida al trabajador para poder estar en la posibilidad de llevar a cabo la liberación del adeudo del crédito otorgado, en el su de que este continúe vigente. Para el caso de que este ya este liquidado con anterioridad y no existan escrituras lo unico a elaborar sera una transmisión de la propiedad.

60 DE BUEN L., Néstor. Op. Cit. P. 578.

4.8 CANCELACION DE HIPOTECA

La cancelación de hipoteca, es otro de los contratos privados que actualmente maneja el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en el otorgamiento de crédito para ser ejercido en Línea II. Normalmente cuando se presenta éste tipo de operación, es cuando el trabajador derechohabiente, pretende adquirir un bien inmueble, que si bien es cierto que se encuentra pagado su importe en su totalidad pero el acreedor por las características de la contratación inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la hipoteca que garantizara el cumplimiento.

En este tipo de contratación además de pedirle al vendedor del inmueble las escrituras correspondientes y la instrucción de la fiduciaria para enajenar la cosa, se le solicitarán los siguientes documentos: certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ubicación del bien inmueble a enajenar, así como boletas de agua y predio y certificaciones de no adeudo expedidas por la autoridad correspondiente; además de los documentos personales necesarios para la elaboración del instrumento privado.

En el instrumento de adquisición del bien inmueble se harán constar las siguientes operaciones:

" Cancelación de hipoteca, considerando que esta puede extinguirse como consecuencia de la extinción de la obligación principal, o por causas directas; de modo que hay dos formas generales de extinción de la hipoteca; podemos denominar a la primera , extinción por vía de consecuencia ; a la segunda extinción por causas directas".⁶¹

Extinción indirecta o por vía de consecuencia, ocurre siempre que se extingue la obligación principal: las formas ya conocidas de extinción por pago, remisión, compensación, novación, nulidad, rescisión y prescripción liberatoria, originan el fin de la hipoteca.

Extinción de la hipoteca por causas directas. La hipoteca puede extinguirse en forma directa, si tomamos en cuenta que es una obligación originada por acto jurídico o por la ley si es hipoteca necesaria, y al mismo tiempo, que es también un derecho real. Las causas de extinción por vía directa se refieren tanto al fin de la hipoteca como obligación y como derecho real.

U N A C O M P R A V E N T A

Detallada en el punto 4.2 de éste mismo capítulo.

⁶¹ ROJHA VILLEGAS, Rafael. T. IV. Op. Cit. P. 479.

UN OTORGAMIENTO DE CREDITO

Su procedimiento se encuentra en el contrato del punto 4.1.

UNA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA

Detallada en el punto 4.4

CANCELACION DE HIPOTECA NORMAL

Cuando la cancelación de la hipoteca es con _____
secuencia del cumplimiento de la obligación contraída, el ___
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Tra ___
bajadores con fundamento en el artículo 42 de su ley, los ___
artículos 3018, 3019, 3028, 3030 y 3033 del Código Civil para
el Distrito Federal, una vez liquidado el crédito que le fue
otorgado al trabajador derechohabiente y a petición del in _
teresado, previa entrega del oficio de liberación de no ____
adeudo, otorgado por el INFONAVIT y recibo de pago por de ___
rechos de cancelación de hipoteca, procederá a elaborar el _
instrumento privado, en el que se harán constar, nombre del _
trabajador, ubicación del bien inmueble, numero de crédito,
así como la referencia de los asientos registrales con que _
se inscribió la vivienda en el Registro Público de la Pro ___
piedad.

4.9 C O N T R A T O D E N O V A C I O N

El contrato de novación es el más reciente de los contratos_ privados que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda_ para los Trabajadores, ha puesto en circulación, con el pro_ pósito de ser aplicado a los trabajadores derechohabientes _ de éste Instituto que han adquirido bienes inmuebles con los fondos constituidos por las empresas en favor de sus tra ___ bajadores y que han dejado de cumplir con las obligaciones _ derivadas de los contratos celebrados con el **INFONAVIT** en __ cuante a la amortización de los créditos otorgados por un __ periodo de un año.

El contrato de novación tiene su fundamento en las causales de rescisión que establecen: que en caso de que el_ trabajador deje de hacer dos pagos consecutivos, esto traera como consecuencia la rescisión del contrato y la cancelación del crédito.

Sin embargo el Instituto del Fondo Nacional de la_ Vivienda para los Trabajadores, consciente de su calidad de_ organismo de carácter social y de la necesidad del trabajador y su familia, no ejerce esas facultades rescisorias, sino ___ que prefiere notificarle al trabajador su incumplimiento y _ a la vez le ofrece la oportunidad de seguir con el bien in _ mueble otorgado a través de la aplicación de la novación. Como podemos ver la aplicación de este contrato no es de ___

de manera unilateral, toda vez que se le pone en conocimiento al trabajador para que éste decida su situación en cuanto a que lo acepta o desocupa la vivienda en el plazo que le fije el INFONAVIT.

El contrato de novación solo modifica el importe del precio del inmueble ajustándolo al precio real del momento de celebrar dicho contrato, así como el plazo para cumplir con la nueva obligación. Una vez que existe el consentimiento del trabajador de llevar a cabo la novación, este deberá tramitar el avalúo bancario que servirá de base para fijar el costo real del inmueble.

En el supuesto de que ya existan escrituras en el Registro Público de la Propiedad, al momento de elaborar el nuevo instrumento en el que se harán constar las operaciones siguientes: Cancelación de hipoteca, Novación del importe original a veces salarios mínimos vigentes a la fecha en que se hace la novación, así como el plazo para cumplir con esta nueva obligación. Una vez elaborado el nuevo instrumento y firmado por las partes correspondientes inmediatamente se enviara al registro público para su inscripción, sin costo alguno para el trabajador.

Conforme al artículo 2213 del Código Civil; " Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo

alteran substancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua". De acuerdo a este precepto, los elementos de la novación son: 1º Que es una obligación nueva que sustituye a una antigua. 2º Que haya una modificación substancial entre ambas obligaciones. 3º Que exista la intención de novar y 4º Que haya capacidad en las partes para verificar la novación ". 62

62 ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, T. III, decimocuarta ed. Porrúa, México 1986. P. 480.

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

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo de previsión social que beneficia al sector de la clase trabajadora que se encuentra regulada por el Apartado "A" Fracción XII, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDA

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a pesar de ser un organismo descentralizado, de contar con un régimen fiscal autónomo y estar regulado por normas del Derecho Administrativo de manera indirecta pertenece a la Administración Pública, toda vez que su Director General es nombrado por el Ejecutivo Federal, lo que implica que el funcionamiento de sus programas deberá ser conforme a lo establecido por el Plan Nacional de Desarrollo.

TERCERA

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no debe ser considerado como un organismo con facultades fedatarias en cuanto a la elaboración y contenido de los instrumentos privados traslativos de dominio de sus trabajadores derechohabientes se refiere, toda vez que las facultades otorgadas por el Ejecutivo Federal para el cumplimiento de sus fines le han sido limitadas únicamente

a la celebración de instrumentos en los que se consignen créditos con cargo al fondo de la vivienda, así como la adquisición de inmuebles para su funcionamiento.

CUARTA

El Contrato de Novación debe ser considerado como una _____ alternativa más que tiene el trabajador ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores de seguir siendo propietario y poseedor del bien inmueble que le fuera otorgado originalmente, independientemente de las causas que le hayan impedido cumplir con las obligaciones contraídas con el **INFONAVIT** como consecuencia de la firma del Contrato de _ Otorgamiento de Crédito.

QUINTA

El plazo de dos años de prórroga para la liberación por ____ incapacidad parcial permanente del 50% o más, o invalidez __ definitiva establecido por la Ley Federal del Trabajo en su _ Artículo 145 y por el 51 de la Ley del Instituto del Fondo _ Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, párrafos ____ terceros, respectivamente, deben derogarse, toda vez que el _ Artículo 141 de la propia Ley Federal del Trabajo establece _ que "las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son _ gastos de previsión social de las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabaja_ dores de aquí que este Instituto como organismo de _____

previsión social y simple administrador del fondo, debería _
requerir únicamente al trabajador el dictamen expedido por _
el Instituto Mexicano del Seguro Social para acreditar esa _
erogación sin imponer otra condición".

SEXTA

Que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los _
Trabajadores otorgue al titular de un crédito ya liquidado _
cuando no exista título de propiedad, el derecho a designar _
como titular del mismo a su cónyuge o hijos, cubriendo úni _
camente los derechos por la enajenación y adquisición del in _
mueble, toda vez que esta autorización le evitaría un gasto _
mayor si la operación se realiza ante notario si consideramos
susu incapacidad económica.

SEPTIMA

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Tra _
bajadores en su cambio a una Hipotecaria Social, deberá tener
cuidado en no perder de vista el objeto para el cual fue ____
creado, por lo que debiera establecer mecanismos que le per _
mitan: beneficiar a un mayor numero de trabajadores, duplicar
la constitución de sus recursos a través de la implementación
de sistemas por los que se obtenga una rapida recuperación _
de los créditos otorgados a sus trabajadores derechohabien _
tes, así como la inversión de sus recursos en empresas de la
iniciativa pública y privada.

BIBLIOGRAFIA

- 1 ACOSTA ROMERO, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo, sexta ed. porrúa, México_ 1984.
- 2 ALMANZA PASTOR, José Manuel. Derecho de la Seguridad Social, ed. Tecnos, S.A., Madrid 1972.
- 3 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. Derecho Notarial, T. I, cuarta (corregida y aumentada), ed. ___ porrúa, México 1990.
- 4 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. Derecho Notarial, T. III, cuarta (corregida y aumentada), ed. ___ porrúa, México 1990.
- 5 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. Derecho Notarial, tercera ed. ___ porrúa, México 1984.
- 6 BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. Fundamentos del Derecho Notarial, ED. sista, S.A. de C.V., México 1992.
- 7 CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, segunda ed. porrúa, México 1970.

- 3 COLIN SANCHEZ,
Guillermo. Procedimiento Registral de la Propie-
dad, tercera ed. porrúa, México 1985.
- 9 DE BUEN L.,
Nestor. Derecho del Trabajo, T. I, quinta ed.
porrúa, México 1984.
- 10 DE FERRARI,
Francisco. Derecho del Trabajo, Vol. IV. segunda
ed. Depalma, Buenos Aires 1974.
- 11 DE LA CUEVA,
Mario. El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo,
T. I, novena ed. porrúa, México 1984.
- 12 FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo, tercera ed.
porrúa, México 1944.
- 13 GONZALEZ, Carlos
Emérito. Derecho Notarial, ed. Cardenas, Editor
y Distribuidor, Buenos Aires 1971.
- 14 LARRAUD, Rufino. Curso de Derecho Notarial, ed. Depalma
Buenos Aires 1965.
- 15 ORGANIZACION INTER
NACIONAL DEL
TRABAJO. Introducción a la Seguridad Social,
Suiza 1984.
- 16 PEREZ FERNANDEZ DEL
CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial, tercera ed. porrúa,
México 1986.

- 17 ROJINA VILLEGAS,
Rafael. Compendio de Derecho Civil, T. II,
décima novena ed. porrúa, Mexico _
1987.
- 18 ROJINA VILLEGAS,
Rafael. Compendio de Derecho Civil, T. III,
décima cuarta ed. porrúa, Mexico _
1986.
- 19 ROJINA VILLEGAS,
Rafael. Compendio de Derecho Civil, T. IV,
décima séptima ed. porrúa, México
1986.
- 20 TRUEBA URBINA,
Alberto. Nuevo Derecho Administrativo, T. I,
segunda ed. porrúa, México 1979.
- 21 TRUEBA URBINA,
Alberto. Nuevo Derecho Administrativo, T.
II, segunda ed. porrúa, Mexico 1979
- 22 TRUEBA URBINA,
Alberto. Derecho Social Mexicano, ed. porrúa
México 1978.
- 23 ZAMORA Y VALENCIA,
Miguel Angel. Contratos Civiles, tercera ed.
porrúa, México 1989.

L E G I S L A C I O N

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

103a. ed. porrúa, México 1994.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

62a. ed. porrúa, México 1993.

LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES.

5a. ed. Arni Mexicana, S.A. de C.V., México 1992.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

8a. ed. porrúa, México 1987.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931.

31a. ed. porrúa, México 1964.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970.

46a. ed. porrúa, México 1980.

OTRAS FUENTES:

Diario Oficial de la Federación	16/Febrero/1973.
" " " "	5/Agosto/1988.
" " " "	16/Febrero/1989.
" " " "	20/Octubre/1992.