

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**CADUCIDAD:**

**NUEVA FORMA DE EXTINCIÓN**

**EN LA ACTIVIDAD NOTARIAL**

**TESIS**

**QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE:**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**MARCOS ISRAEL LÁZARO MOCTEZUMA**

**DIRECTOR DE TESIS:**

**LIC. ALFREDO GABRIEL MIRANDA SOLANO**

**MÉXICO, D.F. 2015**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

# ÍNDICE

Página

INTRODUCCIÓN----- I

## CAPÍTULO I CADUCIDAD

1.1 Naturaleza jurídica -----	1
1.2 Definición -----	2
1.3 Elementos -----	4
1.4 Clases -----	4
1.4.1 Convencional-----	6
1.4.2 Legal -----	5
1.4.3 En materia sustantiva -----	6
1.4.4 En materia adjetiva -----	10
1.5 Interrupción de la caducidad-----	11
1.6 Caducidad registral-----	13

## CAPÍTULO 2 PRESCRIPCIÓN

2.1 Naturaleza jurídica -----	16
2.2 Definición -----	17
2.3 Elementos -----	19
2.4 Suspensión de la prescripción -----	21
2.5 Efectos de la suspensión-----	23
2.6 Interrupción de la prescripción -----	23
2.7 Efectos de la interrupción -----	24
2.8 Usucapión -----	25

## CAPÍTULO 3 PRECLUSIÓN

3.1 Naturaleza jurídica -----	26
3.2 Definición -----	27
3.3 Elementos -----	29
3.4 Efectos -----	30

## CAPÍTULO 4 PRELACIÓN

4.1 Naturaleza jurídica -----	31
4.2 Concepto -----	52
4.3 Elementos -----	52
4.4 Efectos -----	52

## CAPÍTULO 5 EL NOTARIO

5.1 ¿Quién es un Notario?-----	54
5.2 Requisitos para ser Notario -----	58
5.2.1 Examen de aspirante-----	61
5.2.2 Examen de oposición-----	62
5.2.3 Protesta -----	64
5.2.4 Fianza -----	65
5.3 Elementos notariales -----	65
5.3.1 Sello -----	66
5.3.1.1. Pérdida del Sello-----	67
5.3.1.2. Alteración del Sello-----	68
5.3.2 Protocolo -----	68
5.4 El instrumento notarial -----	71
5.5 Funciones del notario -----	77
5.6 Obligaciones del notario -----	79
5.7 Prohibiciones e incompatibilidades del notario -----	81
5.8 Derechos del notario-----	87

## CAPÍTULO 6 COMO INCIDE LA CADUCIDAD EN LAS RESPONSABILIDADES NOTARIALES

6.1 Responsabilidad Civil -----	89
6.2 Responsabilidad Fiscal -----	94
6.3 Responsabilidad Penal-----	99
6.4 Responsabilidad Colegial-----	102
6.5 Responsabilidad administrativa -----	103
6.5.1 Queja -----	104
6.5.2 Causas de la queja. -----	104
6.5.3 Inspección general -----	106
6.5.4 Inspección especial -----	107
6.5.5 Sanciones al notario -----	108
6.6 Propuesta para una mejor regulación en materia de responsabilidad notarial-----	115

CONCLUSIONES	119
--------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	123
--------------	-----

A mis hijos, Vania, Axel Constantino y Alexander por ser el motor de mi vida y los que me dan la fuerza para seguir adelante.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por abrirme sus puertas y permitirme conocer el hermoso mundo del saber.

Al Dr. Rafael Ángel Serrano Figueroa, por enseñarme que la búsqueda del conocimiento es amena y divertida.

A mis hermanos María de las Nieves y Uzziel, con fraternal cariño.

A mis padres, que siempre me han apoyado e instado a superarme y sin los cuales no podría haber llegado hasta este punto.

A mí querida Facultad de Derecho y a todos sus profesores, por tutelarme en el bello recorrido del mundo jurídico.

Al licenciado Alfredo Gabriel Miranda Solano, por su paciencia, tanto académica como laboral, ya que sin ella, el presente trabajo no podría haberse concluido.

## INTRODUCCIÓN

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, es el ordenamiento que rige, como su nombre lo indica, la actividad notarial en esta ciudad. En ella se regulan los lineamientos necesarios que los Fedatarios deben observar para llevar a cabo, de manera correcta y eficiente, su función, mismos que comprenden diversos aspectos, tales como sus derechos, prohibiciones, responsabilidades, sanciones pero principalmente, la forma de realizar los instrumentos.

Si el titular de una notaría, llegare a incumplir con lo establecido en la Ley que lo rige, causando con ello un daño o perjuicio a la persona que solicite sus servicios, incurrirá en responsabilidad, la cual puede ser, de acuerdo con el artículo 222 de la referida Ley; Civil; Penal; Administrativa; Colegial; y Fiscal, pudiendo caer no sólo en una sino en varias al mismo tiempo, dependiendo del acto en concreto, sin embargo, no existía un plazo definido para poder exigir esa responsabilidad ni se contemplaba un supuesto por el cual, el Notario pudiera liberarse de la misma.

El veintitrés de julio de dos mil doce, se publicaron, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, varios decretos mediante los cuales se reformaron diversos ordenamientos del orden civil, entre los cuales se encontraba la Ley antes mencionada.

Una de las reformas, se encuentra en el artículo 222 de dicho ordenamiento, en el cual se estableció que, salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir responsabilidad administrativa a un Notario, prescribe en ocho años. Dicha reforma sólo establece un plazo para ejercer una acción contra los actos realizados por un Notario, pero deja un gran vacío al respecto, dada la variedad de actos que realiza antes, durante y después de la elaboración de un instrumento y de igual manera, los tipos de escrituras o actas que pueden ser otorgadas ante su fe son diversos.

Algunos ejemplos de actos necesarios para la realización de un instrumento pueden ser: la presentación de avisos, el pago de impuestos, la solicitud de informes a diversas dependencias, etc.

Por otro lado, los tipos de instrumentos pueden ser: traslativos de dominio, otorgamiento de poderes, informaciones testimoniales, testamentos, documentos de voluntad anticipada, fe de hechos, etc.

Así las cosas, la reforma a la Ley del Notariado fue omisa al no contemplar de manera concreta, si la prescripción será sobre actos previos o posteriores a la elaboración del instrumento o si es únicamente respecto a éstos, pero principalmente, en que momento iniciará el plazo para que corra la misma.

Aunado a lo anterior, el principal error que se advierte, es que la figura jurídica indicada es errónea, ya que la que operará, si se llega a dar el supuesto, es la caducidad, lo que se justificará en el transcurso del presente trabajo.

El objetivo será, entre otros puntos, establecer cuáles son las principales actividades del Notario, sus obligaciones y consecuencias, para, con esa información, poder delimitar de manera concreta y completa, cómo es que opera la caducidad en su función.

Para ello, en el primer capítulo se estudiará la caducidad, partiendo desde su naturaleza jurídica, los elementos que la componen, las clases que existen, en qué momento llega a interrumpirse y por sus consecuencias en la actividad notarial, se hará un análisis de la caducidad registral.

El segundo capítulo será dedicado a la prescripción, donde, al igual que en la caducidad, se analizará su naturaleza jurídica, esto con el fin de identificar las diferencias entre ambas figuras, sus elementos, de qué manera puede ser suspendida, los efectos de ello así como la interrupción a la misma y sus consecuencias, donde, por último, se estudiará sobre la Usucapión.

El siguiente apartado versará sobre la preclusión, figura meramente procesal y también extintiva de derechos, trabajando, de nueva cuenta, en su naturaleza, elementos causas y efectos.

En el cuarto capítulo, el tema será la prelación, misma que, al contrario de las anteriores, tiene un fin totalmente opuesto, pues sus efectos son proteger derechos y no extinguirlos.

A continuación, se analizará todo lo relacionado con el Notario y su función, desde saber quién es, los requisitos obligatorios para serlo, los elementos que requiere para ejercer, sus obligaciones, funciones, prohibiciones, derechos y un estudio del instrumento notarial.

En el último capítulo, se hará el estudio de las responsabilidades en las que puede incurrir en virtud de su función, así como la queja de la que puede ser objeto y sus causas, los tipos de inspección que puede recibir para verificar el correcto desarrollo de su actividad y las sanciones que puede recibir.

Por último se realizará una propuesta para una mejor regulación en materia de la responsabilidad notarial, enfocada desde el punto de vista de la caducidad.

# CAPÍTULO 1

## CADUCIDAD

### 1.1 Naturaleza jurídica

Es necesario remontarnos al Derecho Romano, ya que fueron dos leyes: la *Julia de Maritandis Ordínibus* y la *Julia et Papia Poppaea*, ambas votadas bajo el gobierno de Augusto, llamadas leyes caducarias, mismas que, con el principal objetivo de evitar el decrecimiento de la población, sancionaban a dos grupos sociales existentes en esos tiempos; los primeros eran los *célibe*, que eran todos los solteros, independientemente de cuál fuera la causa de su estado civil; y el segundo eran los *orbi*, que eran los casados pero sin tener descendencia. La sanción impuesta a estos grupos, era la incapacidad para heredar, pero dicha sanción podía ser evitada si cumplían con una conducta de hacer; lo que significaba, en el caso del *célibe*, contraer matrimonio y del *orbi*, engendrar descendientes, si no se cumplía con esa condición en el plazo establecido por esas leyes, perdían el derecho a la masa hereditaria instituida a su favor, su porción hereditaria se transmitía a quien fuera *pater* y en caso de no existir éste en esa sucesión, la porción hereditaria correspondía al Estado<sup>1</sup>.

De lo anterior, se desprende que el origen de la caducidad fue sancionador, esto es, imponer una pena a quien no cumpliera con la condición establecida por el orden normativo, realizando una conducta positiva, lo que traía como consecuencia, evitar la creación de un derecho, por lo tanto; la naturaleza jurídica puede establecerse como una forma de extinción de un derecho<sup>2</sup> ya nacido o que está por nacer como consecuencia de una sanción por la no realización de una conducta determinada.

Con el paso del tiempo, la caducidad evolucionó y dejó de ser una figura meramente sustantiva y de carácter civil ya que ha ingresado y sido regulada en otras materias, formando parte del Derecho Procesal, a tal grado que, en la actualidad, al

---

<sup>1</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 5a. ed., Puebla, México, Cajica, 1976, pp. 854 y 855.

<sup>2</sup> Es necesario aclarar que existen diferentes acepciones jurídicas del concepto derecho, en el contexto actual, nos referimos al derecho subjetivo, el cual es considerado como la facultad derivada de la norma jurídica, esto es, el supuesto o hipótesis normativa que le permite a una persona ejercer su derecho.

hablar de caducidad, inmediatamente se piensa en la pérdida de un derecho procesal, aunque en ese proceso “... Se ha puesto en entredicho su existencia misma como figura independiente de la prescripción y del término resolutorio, con los cuales suele confundírsele...”<sup>3</sup>.

De acuerdo con lo anterior, las figuras de la caducidad y de la prescripción, la cual se estudiará con detalle más adelante, son similares y en ocasiones confundidas, a tal grado que en los ordenamientos son utilizadas indistintamente y al respecto, Jorge Mario Magallón Ibarra, escribe: “... Caducidad. Una institución semejante a la prescripción, porque en ella opera el tiempo como causa extintiva, pero de naturaleza intrínsecamente diversa, es la caducidad. Su concepto y carácter diferencial, con relación a la prescripción, estriba en que para determinadas relaciones jurídicas la ley o la voluntad del particular preestablece un término fijo dentro del cual una acción puede promoverse de modo que expirado el plazo no es ya ejercitable aquella en modo alguno...”<sup>4</sup>

## 1.2 Definición

La etimología de caducidad viene del “...verbo latino *cadere* que significa caer...”<sup>5</sup>

Iniciaremos con la definición que a la letra dice: “Extinción de un derecho, facultad, instancia o recurso”<sup>6</sup> en la cual se encuentra, de una manera sencilla, pero también, un tanto incompleta, la esencia de esta figura pues, si bien menciona que es una forma de extinción de un derecho o facultad, no establece ninguno de los elementos que se requieren para que opere la caducidad.

Las definiciones que encontramos más acertadas para esta figura, son las expuestas por Bejarano Sánchez y Gutiérrez y González, ya que comprenden los

---

<sup>3</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones Civiles*, 3a. ed., México, Harla Harper & Row Latinoamericana, 1984, p. 511.

<sup>4</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1990, p. 191.

<sup>5</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, *op. cit.* nota 3, p. 512.

<sup>6</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de Derecho*, 37ª. ed., México, Porrúa, 2008, p. 138.

elementos necesarios para su entendimiento, mismas que a continuación analizaremos para, posteriormente, crear una definición elaborada según nuestro propio criterio.

Bejarano Sánchez define a la caducidad como: "la decadencia o pérdida de un derecho -nacido o en gestación- porque el titular del mismo ha dejado de observar, dentro de un determinado plazo, la conducta que la norma jurídica imponía como necesaria para preservarlo"<sup>7</sup>, definición que, se considera, presenta un fallo al indicar que la conducta a realizar, debe hacerse por imposición de la norma jurídica, ya que, como más adelante se explicará, la caducidad no sólo opera por imposición de la norma, sino también puede ser aplicada de manera contractual.

Parece más acertada la definición que plantea Ernesto Gutiérrez y González, al escribir que la caducidad es la: "...sanción que se pacta o se impone por la ley a la persona que en un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente la conducta positiva pactada o que determina la ley, para hacer que nazca o para que se mantenga vivo un derecho sustantivo o procesal..."<sup>8</sup>, pues en ella maneja correctamente el origen de la caducidad al definirla como una sanción; indica que puede ser pactada o impuesta por la ley, con lo que establece que existe la caducidad legal y convencional; puntualiza el hecho de que la conducta debe ser de manera voluntaria y consciente, principio fundamental para que se de el consentimiento; delimita que la caducidad sólo opera en cuanto a derechos y no en razón de obligaciones; pero también tiene un fallo al utilizar el verbo "hacer", en tratándose de que nazca o se mantenga vivo un derecho, pues el verbo que correctamente debió utilizar en ese contexto sería "evitar", ya que, si la conducta no es realizada, la consecuencia será el no nacimiento o conservación de ese derecho, por lo tanto, esa es la finalidad de la sanción, evitar ese nacimiento o conservación y en el sentido en el que está redactado el texto, se puede inferir que el objetivo de la sanción es crear o conservar un derecho y no evitarlo.

Con los elementos anteriores se puede elaborar una definición, que es: Forma de extinción de derechos, nacidos o en gestación, como sanción por la falta de cumplimiento en el plazo legal o convencional de una conducta positiva que haya sido

---

<sup>7</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, op. cit. nota 3, p. 513.

<sup>8</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. nota 1, p. 857.

pactada o impuesta por la ley a una persona, misma que deberá realizarse, ineludiblemente, de manera consciente y libre.

### **1.3 Elementos**

De la definición anterior y para un mejor entendimiento, habrá que identificar cuáles son los elementos que forman la Caducidad.

a) Conducta positiva: Realización, de manera libre y consciente, de lo pactado entre las partes o lo establecido en la ley.

b) Derecho en gestación: Facultad que la persona puede llegar a adquirir al término del plazo, pero que nunca adquirirá de no cumplir con la conducta positiva requerida.

c) Derecho nacido: Capacidad que tiene la persona pero que perderá si no realiza la conducta positiva en el plazo establecido.

d) Persona: Sujeto que pierde su derecho como consecuencia de la sanción por la no realización de la conducta positiva.

e) Plazo convencional: El que ha sido fijado por las partes, tratándose de un contrato, o por el autor de una declaración unilateral de voluntad.

f) Plazo legal: Aquel que ha establecido expresamente el legislador en la Ley para el cumplimiento de la conducta positiva.

g) Sanción: Extinción de derechos, nacidos o en gestación por el incumplimiento de la conducta positiva.

Una vez establecida la naturaleza jurídica de la caducidad, dada su definición e identificados sus conceptos, iniciaremos con el estudio de las clases que hay.

### **1.4 Clases**

Como se mencionó en los apartados anteriores, la Caducidad es una sanción por la no realización de una conducta, la cual puede ser pactada o impuesta por la ley y en éste caso, la podemos encontrar en el derecho sustantivo y en el adjetivo, por lo tanto,

procederemos a identificarla en ambos supuestos, no sin antes retomar las definiciones de uno y otro derecho, a fin de poder determinar su existencia en ellos.

El Derecho sustantivo comprende a los ordenamientos jurídicos en los que se plasma la hipótesis normativa, que contienen el conjunto de disposiciones que establecen los derechos y obligaciones de los sujetos que están vinculados por el orden jurídico establecido por el Estado.

El Derecho adjetivo comprende a las Leyes o Códigos procesales que le indican a las personas, cuáles serán los medios permitidos y la forma de hacer valer los derechos y exigir el cumplimiento de los deberes que se establecen en el sustantivo.

A continuación analizaremos la caducidad de tipo convencional y legal.

### **1.4.1 Caducidad convencional**

Para iniciar este apartado, es necesario indicar que la caducidad convencional es: “...la sanción que se pacta se aplicará a una persona de las que intervienen en un convenio, si en un plazo que al efecto determinan, no realiza una conducta positiva, voluntaria y consciente para que nazca o para mantener vivo, un Derecho...”<sup>9</sup>

En el primer apartado de este capítulo, se escribió que la caducidad nació en el derecho romano por dos leyes emitidas durante el gobierno de Augusto, por lo tanto, entendemos que, en su origen, sólo existía caducidad del tipo legal, inclusive Bejarano Sánchez escribió que la sanción nacía porque el titular del mismo ha dejado de observar, dentro de un determinado plazo, la conducta que la norma jurídica imponía como necesaria para preservarlo, con lo cual se reafirmaría esa idea; sin embargo, el referido autor también escribió, para efectos de distinguir la caducidad de la prescripción que: “...La prescripción siempre es legal y la caducidad puede ser también convencional...”<sup>10</sup> la misma ley, en este caso el Código Civil para el Distrito Federal<sup>11</sup>, permite que la caducidad pueda ser pactada en un contrato, aunque no lo hace de

---

<sup>9</sup> Idem.

<sup>10</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, op. cit. nota 3, p. 513.

<sup>11</sup> En adelante, cualquier referencia que se haga con las palabras Código o Código Civil, se entenderán hechas a este ordenamiento.

manera expresa si se concibe implícitamente de acuerdo al artículo 1839 que regula, en lo conducente, lo siguiente:

Artículo 1839. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes...

EL cual, efectivamente otorga ese derecho a las partes, siempre que dichas cláusulas no contravengan el orden jurídico establecido ni transgredan las buenas costumbres, no así en la caducidad procesal, tal como veremos más adelante.

#### **1.4.2 Caducidad legal**

Ernesto Gutiérrez y González la define como "...la sanción que impone la ley, a la persona que dentro del plazo que la propia ley establece, no realiza voluntaria y conscientemente la conducta positiva para que nazca, o para mantener vivo, un Derecho sustantivo o procesal..."<sup>12</sup>

Es aquella que proviene de un precepto jurídico establecido en alguna ley, Código o cualquier cuerpo normativo, aunque no siempre se pueda encontrar a simple vista, en virtud de que: "... hay derechos que por su naturaleza, tienen fijada una duración de vida limitada... los cuales con el fin de su plazo de vida se extinguen... por si mismos... sin que para la producción de esta consecuencia...precisen el ingreso de un hecho extintivo del derecho..."<sup>13</sup>. A continuación la estudiaremos con más detalle.

#### **1.4.3 Caducidad en materia sustantiva**

Lo primero que debemos mencionar en este punto es que, a pesar de que la caducidad nació en el derecho sustantivo, el Código actual que es el ordenamiento civil que regula ese derecho, no define, en ninguno de los cuatro libros que lo forman, a dicha figura, sin embargo, si se puede encontrar en varios supuestos establecidos en el

---

<sup>12</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. nota 1, p. 858.

<sup>13</sup> Cañizares Laso, Ana, *La caducidad de los derechos y acciones*, Madrid, Civitas, 2001, p. 34.

mismo, de manera inversa, hay supuestos que refiere como caducidad sin serlo. De igual manera y en relación con la actividad notarial, que es tema toral del presente trabajo, la Ley del Notariado tampoco define de manera expresa la caducidad, sin embargo la podemos encontrar plasmada, de manera implícita, en la última parte del primer párrafo del artículo 222 de dicho ordenamiento, el cual dispone, en lo conducente, lo siguiente:

Artículo 222.- Los notarios son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de su función, en los términos que previenen las leyes penales del fuero común y federales. De la responsabilidad civil en que incurran los notarios en el ejercicio de sus funciones conocerán los Tribunales. De la responsabilidad administrativa en que incurran los notarios por violación a los preceptos de esta ley, conocerán las Autoridades competentes. De la responsabilidad colegial conocerá la Junta de Decanos, que estimará si amerita el asunto encausarse a través la Comisión de Arbitraje, Legalidad y Justicia. De la responsabilidad fiscal en que incurra el notario en ejercicio de sus funciones, conocerán las autoridades tributarias locales o federales, según el caso. Salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir responsabilidad administrativa a un notario, prescribe en ocho años...

Algunos de los artículos en los cuales encontramos ejemplos claros de caducidad, sin que el Código los mencione como tal son, el artículo 236 que regula lo siguiente:

Artículo 236. La acción de nulidad que nace del error, sólo puede deducirse por el cónyuge engañado; pero si éste no denuncia el error dentro de los treinta días siguientes a que lo advierte, se tiene por ratificado el consentimiento y queda subsistente el matrimonio, a no ser que exista algún otro impedimento que lo anule.

Otro ejemplo de caducidad en el Código está en el artículo 330 que establece:

Artículo 330.- En todos los casos en que el cónyuge varón impugne la paternidad, debe deducir la acción dentro de sesenta días contados desde que tuvo conocimiento del nacimiento.

Respecto a la Ley del Notariado, es muy importante destacar la última parte del primer párrafo del artículo 222, antes transcrito, ya que el tema del presente trabajo se sustenta principalmente en este artículo, en el sentido de que la redacción del mismo es

incorrecta al utilizar erróneamente la palabra “prescribe” ya que lo correcto, debió ser “caduca”, en virtud de que la prescripción es una figura por la cual se adquieren derechos o se libera de obligaciones, tema que trataremos con amplitud más adelante. Por el momento, nos limitaremos a demostrar que, en dicho precepto, la figura que existe es la caducidad y lo haremos al identificar sus elementos:

a) Conducta positiva: Interponer la acción para exigir responsabilidad administrativa a un notario.

b) Derecho en gestación o adquirido: Depende del acto por el cual haya incurrido en responsabilidad el notario.

c) Persona: El prestatario del servicio.

d) Plazo legal: Ocho años.

e) Sanción: Perder su derecho a exigir la reparación del daño o perjuicio causado por la responsabilidad del notario.

De lo anterior se desprende que, además del error ya mencionado, la redacción de la Ley es sumamente pobre a este respecto, pero como ya se dijo, ese es el tema medular de este trabajo y por lo tanto lo explicaremos a detalle en los capítulos conducentes.

En relación con la caducidad regulada de manera expresa en el Código, sin serlo, se puede encontrar en el capítulo referente a las medidas provisionales en caso de ausencia donde se establece que si el ausente hubiera nombrado apoderado antes o después de su partida, se tendrá como presente para los efectos civiles y los negocios se tratarán con el apoderado hasta donde alcance su poder, posteriormente, el Juez citará al ausente por edictos para que se presente y, si cumplido el plazo, el citado no comparece por sí o por medio de su apoderado, se nombrará un representante (artículos 648, 649 y 654), respecto a lo anterior el artículo 655 versa de la siguiente manera:

Artículo 655. Lo mismo se hará cuando en iguales circunstancias caduque el poder conferido por el ausente, o sea insuficiente para el caso.

Lo primero a resaltar en este artículo, es que se utiliza la palabra “caduque”, sin haber definido la acepción en ninguna parte del ordenamiento y más aún, utilizándola

como un simple medio de extinción para un acto jurídico, situación que consideramos errónea porque, tal como ya explicamos, la caducidad opera como sanción a una persona, en este caso, se refiere a que caduque el poder; su efecto es el de perder un derecho nacido o en gestación y en esta situación el ausente no pierde ningún derecho ya que el efecto de ese precepto, será el de nombrar un representante para el ausente; y por último, los poderes no caducan, hablando en el sentido amplio de la palabra tal como lo hace el Código, ya que, salvo disposición expresa en el documento, los poderes no tienen una vigencia.

Los siguientes supuestos en los que encontramos la palabra caducidad se encuentran en el Libro Tercero, De las sucesiones, Título Segundo, De la sucesión por testamento, Capítulo Noveno, De la nulidad, revocación y caducidad de los testamentos, Artículos 1495, 1497 y 1498, que a la letra establecen:

Artículo 1495. La revocación producirá su efecto aunque el segundo testamento caduque por la incapacidad o renuncia del heredero o de los legatarios nuevamente nombrados.

Artículo 1497. Las disposiciones testamentarias caducan y quedan sin efecto, en lo relativo a los herederos y legatarios:

I. Si el heredero o legatario muere antes que el testador o antes de que se cumpla la condición de que dependa la herencia o el legado;

II. Si el heredero o legatario se hace incapaz de recibir la herencia o legado;

III. Si renuncia a su derecho.

Artículo 1498. La disposición testamentaria que contenga condición de suceso pasado o presente desconocidos, no caduca aunque la noticia del hecho se adquiriera después de la muerte del heredero o legatario, cuyos derechos se transmiten a sus respectivos herederos.

En los supuestos de los artículos 1495 y 1497, se encuentran los mismos errores mencionados anteriormente, ya que el Código se refiere a la caducidad de un acto jurídico (el testamento), no así de la extinción de un derecho nacido o en gestación y menos de manera sancionadora, ya que la pérdida del derecho a heredar, sea a título universal o particular, será como consecuencia de una renuncia y en el caso de la incapacidad, será por un hecho que distará, por mucho, de ser una conducta positiva y libre. Respecto al artículo 1498, la caducidad a la que se refiere afecta a la condición

impuesta, lo que significa que ésta no caducará y, haciendo una comparación, esa condición sería la conducta positiva que la persona debería realizar, por lo tanto también se está en un error.

Otro artículo en el cual encontramos referencia expresa a la caducidad, es en el 1946 que regula:

Artículo 1946. La obligación contraída bajo la condición de que un acontecimiento suceda en un tiempo fijo, caduca si pasa el término sin realizarse, o desde que sea indudable que la condición no puede cumplirse.

Nuevamente estamos en un error ya que, en este caso, la caducidad afectaría la obligación contraída, más no un derecho adquirido o en gestación.

Una vez establecido de manera concreta en los ordenamientos jurídicos sustantivos la caducidad, se procederá a estudiar la caducidad en materia adjetiva, también conocida como procesal.

#### **1.4.4 Caducidad en materia adjetiva**

Como ya mencionamos, el derecho adjetivo también llamado procesal, es aquel en el cual se plasman los lineamientos para ejercer los derechos que se han establecido en los ordenamientos sustantivos. Respecto a la caducidad, los elementos básicos que ya hemos descrito no se pierden, pero sí varían en lo referente a los efectos de la misma, ya que la caducidad procesal, va enfocada principalmente a la finalización de un proceso si las partes no promueven en el plazo legal.

A diferencia del Código Civil, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal<sup>14</sup>, específicamente en el artículo 137 BIS, sí se establece en que supuestos operará la caducidad procesal y, a pesar de no definirla, brinda una base sólida al respecto, precepto que, en lo conducente, transcribimos a continuación:

---

<sup>14</sup> En adelante, cualquier referencia con las palabras Código adjetivo o Código Procesal se entenderán hechas a este ordenamiento.

Artículo 137 BIS. Operará de pleno derecho la caducidad de la primera instancia cualquiera que sea el estado del juicio desde el primer auto que se dicte en el mismo hasta antes de que concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, si transcurridos ciento veinte días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial no hubiere promoción que tienda a impulsar el procedimiento de cualquiera de las partes.

I. La caducidad de la instancia es de orden público, irrenunciable, y no puede ser materia de convenios entre las partes. El juez la declarará de oficio o a petición de cualquiera de las partes, cuando concurran las circunstancias a que se refiere el presente artículo.

II. La caducidad extingue el proceso, pero no la acción; en consecuencia se puede iniciar un nuevo juicio, sin perjuicio de lo dispuesto en la fracción V de este artículo.

III. La caducidad de la primera instancia convierte en ineficaces las actuaciones del juicio y las cosas deben volver al estado que tenían antes de la presentación de la demanda y se levantarán los embargos preventivos y cautelares. Se exceptúan de la ineficacia referida las resoluciones firmes sobre competencia, litispendencia, conexidad, personalidad y capacidad de los litigantes, que regirán en el juicio ulterior si se promoviere. Las pruebas rendidas en el proceso extinguido por caducidad, podrán ser invocadas en el nuevo, si se promoviere, siempre que se ofrezcan y precisen en la forma legal...

### **1.5 Interrupción de la caducidad**

En lo que respecta a la materia sustantiva, la interrupción no puede efectuarse puesto que la conducta debe hacerse en un plazo determinado y si se realiza, la caducidad simplemente no operará, por otro lado, si la caducidad llega a darse, el derecho ya adquirido se extinguirá para la persona o, en caso de ser un derecho en gestación, éste simplemente no nacerá.

Para ejemplificar lo anterior, retomemos el ejemplo del siguiente artículo del Código que nuevamente transcribiremos para, posteriormente, establecer porqué la caducidad no puede ser interrumpida una vez que ha surtido sus efectos:

Artículo 236. La acción de nulidad que nace del error, sólo puede deducirse por el cónyuge engañado; pero si éste no denuncia el error dentro de los treinta días siguientes a que lo advierte, se tiene por

ratificado el consentimiento y queda subsistente el matrimonio, a no ser que exista algún otro impedimento que lo anule.

En este supuesto, tal como ya habíamos analizado, al operar la caducidad el cónyuge engañado ya no podrá nulificar el matrimonio por existir error, pues el mismo ordenamiento dispone que el consentimiento se ratifica y, en consecuencia el vínculo conyugal subsiste, sino que deberá serlo o intentarse nuevamente por algún otro impedimento legal.

Analizaremos ahora la interrupción de la caducidad en materia procesal y para ello, retomaremos el artículo 137 BIS del Código adjetivo que, en sus fracciones novena y décima dispone:

Artículo 137 BIS...

IX. El término de la caducidad sólo se interrumpirá por promociones de las partes o por actos de las mismas...

Encontramos nuevamente un fallo en la redacción de esta fracción al utilizar la palabra término, ya que en este caso, el acontecimiento futuro no tiene una realización cierta, el concepto correcto que se debió utilizar en este caso sería plazo, además de lo anterior, la redacción del texto es incompleta pues, tal como está, se puede entender que la caducidad es la que se puede interrumpir cuando lo correcto es que lo interrumpible es el plazo para que la caducidad surta efecto. La redacción del texto debería ser: El plazo para que la caducidad surta sus efectos.

La fracción décima del mismo artículo versa de la siguiente manera:

X. La suspensión del procedimiento produce la interrupción del término de la caducidad. La suspensión del proceso tiene lugar:

- a) Cuando por fuerza mayor el juez o las partes no puedan actuar;
- b) En los casos en que es necesario esperar la resolución de una cuestión previa o conexas por el mismo juez o por otras autoridades;
- c) Cuando se pruebe ante el Juez en incidente que se consumó la caducidad por maquinaciones dolosas de una de las partes en perjuicio de la otra;
- d) Cuando el Juez tenga conocimiento de que las partes están participando en un procedimiento de mediación de los referidos por la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal, y

e) En los demás casos previstos por la ley.

Ésta fracción comete el mismo fallo al utilizar el vocablo “término”, lo correcto debe ser “plazo”, pues dispone que la caducidad se interrumpe si el proceso se suspende, esto es, el plazo que la ley establece para que la caducidad ocurra se interrumpirá o como se dice comúnmente, no correrá plazo para efectos de la caducidad.

De las dos fracciones anteriores, se desprende que la legislación procesal es incorrecta al mencionar que la caducidad se interrumpe, ya que esto, al igual que en la caducidad sustantiva, no sucede; lo que se interrumpe es el plazo que tienen las partes para promover y que, de no hacerlo, operará la caducidad; en caso de realizar la conducta, no se interrumpirá la caducidad sino el plazo que está fijado para ella y la consecuencia será que, simplemente, no llegará a darse o a existir, luego entonces, no puede interrumpirse lo que no existe.

## **1.6 Caducidad Registral**

Este tipo de caducidad podría considerarse como sustantiva ya que se encuentra regulada en el Código, sin embargo, también lo está en la Ley Registral para el Distrito Federal y en el Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, además de encontrarse estrechamente vinculada con la actividad notarial, por lo cual será también objeto de estudio en el presente trabajo.

La caducidad registral se encuentra en el artículo 3029 del Código y 77 de la Ley Registral para el Distrito Federal<sup>15</sup> que regulan:

Artículo 3029. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Artículo 77. Las anotaciones preventivas se cancelarán:...

II. Por caducidad en los términos del artículo 3035 del Código, sin prejuzgar sobre el derecho de que se trate y sin perjuicio de que dicha anotación pueda realizarse nuevamente;

---

<sup>15</sup> En adelante, cualquier referencia a dicha Ley, será hecha como Ley Registral.

Es importante establecer que todos los asientos y anotaciones, aunque no sean de las expresamente mencionadas en el párrafo anterior, a los que la ley les fije un plazo, pueden extinguirse por caducidad, lo que significa que esa anotación deja de afectar a la finca, en consecuencia, al propietario del inmueble. Los supuestos para identificar cuál será el plazo para que la caducidad pueda operar, se encuentran en el artículo 3035 del Código que a la letra dice:

Artículo 3035. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha de presentación, salvo aquellas a las que el presente Código o la Ley de la materia les fijen un plazo de caducidad más breve, siempre que no se trate de anotaciones preventivas de carácter definitivo o les indique un tratamiento diverso. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrá prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea presentada al Registro antes de que caduque el asiento. La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo. Cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

De manera ejemplificativa, algunas anotaciones preventivas o notas de presentación de avisos preventivos más comunes y que tienen directa relación con la actividad notarial son: el embargo, la fianza, la anotación de demanda (artículo 3043), el aviso preventivo y el aviso de otorgamiento (artículo 3016).

En los tres primeros casos, una vez cumplido el plazo establecido, sólo pueden suceder dos cosas; la primera es que las anotaciones, en virtud de una inactividad en el folio de la finca con respecto a esas anotaciones, caduquen y en consecuencia, esos gravámenes inscritos pierdan su fuerza legal; o la segunda, que en virtud de las resoluciones dictadas en la instancia correspondiente, esas anotaciones se conviertan en inscripciones por haber concluido el proceso pertinente y dictarse lo conducente para su debida inscripción en el Registro Público.

En los dos últimos casos, la intención de esos avisos, de acuerdo con el artículo 3016 del Código, es proteger el inmueble de cualquier otra operación relacionada con el mismo, situación que, con mayor amplitud trataremos más adelante; y las consecuencias también son dos: la primera y más común es que se inscriba el testimonio

correspondiente lo cual provocará que se realice una inscripción definitiva sobre el inmueble y la segunda es que, en caso de no otorgarse instrumento público alguno, la prelación otorgada por la presentación de dichos avisos se pierda.

## **CAPÍTULO 2**

### **PRESCRIPCIÓN**

A continuación iniciaremos el estudio de la prescripción, figura similar a la caducidad a tal grado que en muchas ocasiones son confundidas o incluso utilizadas indistintamente sin precisar los alcances y efectos jurídicos correctos de una y otra.

#### **2.1 Naturaleza jurídica**

La prescripción nace en Roma, en el año 424, en una reforma hecha por Teodosio II, la cual reguló que el plazo para que las acciones civiles prescribieran era de 30 años, ya que, anterior a ese tiempo, todas eran perpetuas<sup>16</sup>.

Es importante resaltar que, a pesar de que el artículo 1135 del Código, define a la prescripción de la siguiente manera:

Artículo 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La misma, no es una forma de liberarse de obligaciones, ya que no extingue la deuda, situación que se explica más adelante, sino que “sólo crea a favor del deudor una excepción para oponerse válidamente a que se le cobre el importe del crédito, y se le impongan las consecuencias legales por su hecho ilícito de no cumplir oportunamente con el objeto de su prestación.”<sup>17</sup>

En total concordancia con Gutiérrez y González, al indicar que “...la prescripción no extingue el crédito, ni tampoco el derecho a pedir al funcionario del órgano judicial del Estado para que coaccione al deudor por el cumplimiento de la prestación, sino sólo crea a favor del deudor una excepción para oponerse válidamente a

---

<sup>16</sup> Huber Olea y Contró, Francisco José, *Diccionario de Derecho Romano*, 2ª. ed., México, Porrúa, 2007, p. 590.

<sup>17</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. nota 1, p. 806.

que se le cobre el importe del crédito...”<sup>18</sup> podemos establecer que la naturaleza jurídica de la prescripción es ser una excepción, esto es, una facultad que adquiere el deudor para evitar que la obligación que contrajo, pero que no ha cumplido, sea exigida por el acreedor de manera coactiva por el órgano jurisdiccional, sin que ello implique que la obligación se haya extinguido o que el acreedor ya no tenga derecho a exigirla, lo que significa que la prescripción convierte una obligación civil en una obligación natural.

Con relación a lo anterior, Bejarano Sánchez expone lo siguiente: “...¿qué extingue la prescripción? La facultad de ejercer coacción legítima sobre el deudor. De ahí que éste tenga una excepción perentoria para oponerse a la coerción: la excepción de prescripción. El deudor de un crédito prescrito, que se resiste a pagar, no incurre en responsabilidad civil, pues no comete hecho ilícito. Su falta de pago no es ya antijurídica. La prescripción, vista desde tal perspectiva, es una excluyente de responsabilidad civil...”<sup>19</sup>

Bejarano menciona una “excepción perentoria”, entendiéndose como tal: a aquella que será interpuesta al contestar la demanda o en la reconvención pero que, de acuerdo con el artículo 43 del Código adjetivo, serán resueltas hasta que se dicte la sentencia definitiva.

Al respecto Huber Olea menciona que: “...La institución de la prescripción es necesaria para la continuidad de la vida jurídica, pues si el no ejercicio de un derecho no fuese castigado, llegaríamos al absurdo de que se podrían intentar juicios por los herederos de una persona que cientos de años atrás no habría ejercido sus derechos y nadie estaría seguro, al tener que responder por situaciones de las que no solamente tenía desconocimiento, sino que además ni siquiera sus parientes adquirieron...”<sup>20</sup>

## 2.2 Definición

Como ya mencionamos someramente en el capítulo en el que tratamos la caducidad sustantiva, la prescripción, definida fallidamente por el Código, es un medio

---

<sup>18</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19ª. Ed. México, Porrúa, 2012, p. 920.

<sup>19</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, op. cit. nota 5, p. 503

<sup>20</sup> Huber Olea y Contró, Francisco José, op. cit. nota 11, p. 590.

de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, lo que se encuentra en el artículo 1135, antes transcrito y que complementa estableciendo que será mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

A simple vista se nota que esa definición regula dos hipótesis; la primera es la adquisición de bienes; la segunda, la liberación de obligaciones, situación que contempla el artículo 1136 del mismo ordenamiento y que establece:

Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

En consecuencia, son dos figuras las que operan en un solo supuesto jurídico pero, de las cuales y para efectos del presente trabajo sólo se analizará a profundidad una, la prescripción negativa, sin dejar de lado la positiva, aunque “... preferentemente se le concede mayor importancia a la prescripción positiva o adquisitiva, - tradicionalmente llamada usucapión- porque ella acompaña a la posesión como medio primario y ordinario de adquirir la propiedad...”<sup>21</sup>

Establecido lo anterior, se dará paso a la definición de la prescripción negativa y es nuevamente Gutiérrez y González quien nos brinda la más acertada, misma que transcribimos: “... es la facultad o el Derecho que la ley establece a favor del deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con su prestación, o para exigir a la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo que otorga la ley al acreedor para hacer efectivo su Derecho...”<sup>22</sup>.

Es importante destacar, la que a mi parecer, la más importante de las características de la prescripción; es que opera a favor del deudor no del acreedor, en concordancia con lo dispuesto en el Código, pues en éste se regula que la prescripción negativa es la liberación de obligaciones y la obligación es el vínculo jurídico que

---

<sup>21</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1997, t. VI Segunda Parte, p.830.

<sup>22</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. nota 1, p. 798.

constríne al deudor a realizar una conducta, que puede ser de dar hacer o no hacer, a favor del acreedor.

Posteriormente expresa que esa facultad dada al deudor sirve para excepcionarse, sin responsabilidad, de cumplir con su prestación, lo que significa que el deudor, al ser requerido para el cumplimiento de la obligación, puede interponer la excepción por prescripción, cuya consecuencia será que el acreedor no tenga derecho a exigir el cumplimiento de manera coactiva, lo que nos lleva a la consideración que ya expusimos en lo referente a la naturaleza jurídica de esta figura; la prescripción no es una forma de liberar obligaciones, solamente es una forma de extinción de la coacción que puede utilizar el acreedor en caso de incumplimiento.

### **2.3 Elementos**

Estudiado lo anterior, es necesario encontrar cuáles son los elementos que integran a la prescripción.

- 1) Plazo: El transcurso del tiempo fijado por la Ley para que el acreedor pueda exigir el cumplimiento de la obligación contraída a su favor.
- 2) Acreedor: La persona que tiene un derecho personal sobre un deudor.
- 3) Deudor: La persona que tiene que cumplir con la obligación.
- 4) Conducta pasiva: Aquella que el acreedor comete cuando no ejercita la acción de cobro sobre el derecho personal instituido a su favor, en el plazo fijado por la Ley para ello.
- 5) Coacción: Facultad que tiene el acreedor para exigir, a través del órgano jurisdiccional, el cumplimiento de la obligación dentro del plazo fijado por la Ley.

Con relación al plazo necesario para que opere la prescripción, el artículo 1159 del Código dispone:

Artículo 1159. Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

Tales casos de excepción se encuentran en los artículos 1161 que regula las acciones que prescriben en dos años y 1162 al 1164 que establece cuáles tienen un plazo de cinco años. Por otro lado, el artículo 1160 dispone que la obligación de dar alimentos es imprescriptible.

Artículo 1159. Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

Artículo 1160. La obligación de dar alimentos es imprescriptible.

Artículo 1161. Prescriben en dos años:

I. Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios;

II. La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras.

La prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo;

III. La acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministran.

La prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquel en que se ministraron los alimentos;

IV. La responsabilidad civil por injurias ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la ley impone al representante de aquéllas o al dueño de éstos.

La prescripción comienza a correr desde el día en que se recibió o fue conocida la injuria o desde aquel en que se causó el daño;

V. La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.

Artículo 1162. Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

Artículo 1164. Prescribe en cinco años la obligación de dar cuentas. En igual término se prescriben las obligaciones líquidas que resulten de la rendición de cuentas. En el primer caso la prescripción comienza a correr desde el día en que el obligado termina su administración; en el segundo caso, desde el día en que la liquidación es aprobada por los interesados o por sentencia que cause ejecutoria.

Retomando lo establecido en el artículo 222 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal respecto al supuesto de prescripción ahí contenido, es notorio que falla

al utilizar la figura de la prescripción, en razón de haberse demostrado que la que opera es la caducidad. Ahora se hará lo propio para establecer por qué no es prescripción.

La prescripción, tal como ya estudiamos, es una excepción que puede establecer el deudor en caso de que el acreedor inicie una acción para el cumplimiento de una obligación cuando el plazo para que se realice esa acción haya concluido, situación que no puede darse tal como lo establece la Ley del Notariado porque el Notario no puede evitar cumplir con esas obligaciones ya que son las que rigen su función. La única manera en la que podría excusarse de cumplir con las obligaciones contenidas en la Ley, sería que dejara de ejercer el cargo por renuncia, destitución o muerte.

## **2.4 Suspensión de la prescripción**

El Código Civil regula lo siguiente:

Artículo 1165. La prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones:...

Y en los artículos 1166 y 1167 establece contra quienes no puede comenzar ni correr la prescripción, mismos que se transcriben a continuación:

Artículo 1166. La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.

Artículo 1167. La prescripción no puede comenzar ni correr:

I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

II. Entre los consortes;

III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;

IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.

V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;

VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

El Código Civil, al establecer que la prescripción no comenzará o no correrá en los supuestos establecidos, lo que regula es, al igual que en la interrupción de la caducidad, la suspensión del plazo establecido en la Ley para que surta sus efectos, no la interrupción la misma.

Dicho lo anterior, analizaremos el porqué de la suspensión de esta figura.

En relación con los incapacitados, la prohibición se genera en virtud del abuso que puede hacer el tutor al ser él quien administra los bienes del incapaz, por lo tanto, para evitar que pueda obtener un provecho indebido, se impide que pueda prescribirle a su pupilo. La segunda parte del artículo le permite al incapaz exigir responsabilidad al tutor si, por su causa, algún tercero prescribe en su contra y no hizo algo para evitarlo.

Entre ascendientes y descendientes, el motivo es prácticamente idéntico, al tener la facultad de la administración de los bienes, puede abusar de ello, aunque, en todos los asuntos en los que se vaya a realizar una transmisión de propiedad de un menor, siempre se requerirá la autorización judicial para ello, de acuerdo al artículo 563 del Código que versa de la siguiente manera:

Artículo 563. La venta de bienes raíces de los menores y mayores incapaces, es nula, si no se hace judicialmente en subasta pública. En la enajenación de alhajas y muebles preciosos, el juez decidirá si conviene o no la almoneda pudiendo dispensarla, acreditada la utilidad que resulte al tutelado.

Los tutores no podrán vender valores comerciales, industriales, títulos de renta, acciones, frutos y ganados pertenecientes al incapacitado, por menor valor del que se cotice en la plaza el día de la venta, ni dar fianza a nombre del tutelado.

Continuando con el supuesto de los consortes, se debe al hecho de que mientras dos personas se encuentran unidas en matrimonio, es complicado imaginar que pudieran demandarse una a la otra en virtud del lazo legal y afectivo que los une, es decir, mientras el vínculo conyugal exista, no existe la posibilidad de que empiece a correr el plazo para liberarse de obligaciones por parte de los consortes y dejar en un estado de indefensión al pasivo por no haber incoado acción legal en contra del otro, por lo tanto,

la prescripción solo podrá empezar a computarse, una vez que el matrimonio haya sido disuelto

Respecto a los ausentes y los militares en activo, existe una justificación que les impide estar al tanto del ejercicio de sus derechos, aunado al hecho de que por su situación existiría una imposibilidad para ser notificados, lo que se prestaría a que, de manera ilegal, se llevara el juicio en rebeldía y perdieran los derechos que tuvieran.

## **2.5 Efectos de la suspensión**

Tal como ya se expuso, la suspensión no se aplica sobre la prescripción en sí, sino sobre el plazo requerido para que ésta opere y es en el mismo, donde encontramos sus efectos.

Los efectos de la suspensión en los supuestos establecidos son que, el plazo se congelará, lo que no quiere decir que se destruya, sino que, cuando los supuestos que se establecen para que se suspenda ya no existan, continuará contando desde donde se haya suspendido, esto es, si ya había transcurrido un año, ese año se computa como ya transcurrido.

## **2.6 Interrupción de la prescripción**

Existen, aparte de la suspensión, otras formas de evitar que el plazo de la prescripción siga corriendo, estos supuestos son los siguientes:

Artículo 1168. La prescripción se interrumpe:

I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año...

II. Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial<sup>23</sup>, si el actor desiste de ella, o fuese desestimada su demanda.

---

<sup>23</sup> Requerimiento a la contraparte del pago o la entrega de lo sentenciado. Tesis: 1a. CDXV/2014 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo I, Diciembre de 2014, p. 231.

III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

El supuesto de la fracción primera sólo es aplicable en el caso de la prescripción positiva o usucapión, la cual analizaremos posteriormente.

En el caso de la fracción segunda, el Código dispone que el acreedor debe demandar o interpelar judicialmente al deudor, con lo cual se elimina la conducta pasiva pues ya demuestra un interés en el derecho que posee.

En relación con el segundo párrafo de la misma fracción, se encuentra la parte principal para evitar que el plazo de prescripción se interrumpa, pues por el simple de hecho demandar o interpelar no se interrumpirá, ya que debe demostrarse un verdadero interés por su acción, al establecer que si se desiste o la demanda es desestimada, la prescripción seguirá corriendo como si nada se hubiera interpuesto, lo cual nos manifiesta cual es la diferencia con la suspensión.

Relativo a la fracción III, implica una aceptación por parte del deudor a favor del acreedor respecto de la obligación que existe, si esto ocurre, la prescripción se interrumpe desde ese momento y para el caso de una nueva prescripción, se contará desde el momento en que el deudor aceptó esa obligación.

## **2.7 Efecto de la interrupción**

El efecto de la interrupción es simple; si sucede, el plazo que ya había transcurrido hasta antes de esa interrupción se pierde totalmente, ya no cuenta, esto es, que si se desea iniciar nuevamente con la prescripción, el plazo deberá computarse desde cero.

Es en su efecto, donde se encuentra la diferencia entre la suspensión y la interrupción de la prescripción, pues como ya vimos, la primera permite que el plazo ya transcurrido siga contando al concluir los supuestos de la misma, la segunda no lo permite al eliminarlo por completo.

## 2.8 Usucapión

Como en su momento explicamos, la prescripción, de acuerdo al Código, se divide en negativa o positiva, en el caso que nos ocupa, nos referiremos a ella en el sentido positivo; esto es, como un medio para adquirir bienes, también llamada usucapión.

Es en el artículo 1151 en el que encontramos los cuatro requisitos esenciales para adquirir bienes por el mero transcurso del tiempo y son, que la persona que intenta prescribir, habite el inmueble en concepto de propietario; de manera pacífica; continua; y pública.

Al hablar de concepto de propietario, el Código se refiere a que el poseedor del inmueble se ostente como tal ante todos.

Ahora bien, la ley establece dos supuestos para computar el plazo de la prescripción, y son; si se posee de buena fe serán cinco años y diez si existe mala fe en la posesión.

Es necesario establecer que lo necesario para considerarse una posesión de buena fe es que exista un título de propiedad, esto es, sólo puede adquirirse en virtud de un contrato traslativo de dominio, lo que nos lleva a lo que comúnmente sucede; que una persona adquiere un inmueble mediante un Contrato Privado de Compraventa, el cual nunca formaliza en Escritura Pública, por lo tanto, no es propietario como tal en el Registro Público de la Propiedad, lo cual no invalida o nulifica su título de propiedad, sino que su derecho no es oponible a terceros.

Respecto a la posesión de mala fe, el Código establece los supuestos para que esto ocurra: que sea por medio de violencia o a través de un delito.

Una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en el Código para prescribir un bien, será posible iniciar el juicio de prescripción contra el titular registral del inmueble a efecto de no sólo tener la posesión del mismo, sino obtener una sentencia a su favor cuyo efecto sea el de un título que sea *erga omnes* (oponible a terceros).

## **CAPÍTULO 3**

### **PRECLUSIÓN**

Continuando con el estudio de las figuras extintivas de derechos, analizaremos a continuación una muy similar a la caducidad; la preclusión.

#### **3.1 Naturaleza jurídica**

Lo primero que debemos aclarar para iniciar con el tema, es que la preclusión es una figura estrictamente procesal entendiéndola como la “... Clausura de cada uno de los períodos en que puede dividirse un proceso...”<sup>24</sup>, pues sólo en esta materia se utiliza, sin encontrarla en materia sustantiva. No obstante lo anterior, el Código Civil utiliza la figura de la preclusión en el artículo 1448-J, fracción VI, en relación con el derecho de preferencia que tiene el arrendatario para ser preferido en la venta del inmueble que habita. Dicha fracción dispone que

1448-J...

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Las fracciones II y III del mencionado artículo versan sobre el aviso que deberá dar el arrendatario al arrendador para utilizar el derecho de preferencia que la ley le otorga.

El legislador erra nuevamente al utilizar la preclusión en este artículo, pues la figura operante en él, es la caducidad, ya que en caso de que el sujeto (arrendatario) no ejercite la conducta positiva (dar el aviso al arrendador para adquirir el inmueble), en el plazo legal fijado (30 días), vendrá la sanción (perder el derecho de preferencia).

Una vez analizado lo anterior, entraremos al estudio de la preclusión la que, como ya comentamos, es una figura exclusivamente procesal.

---

<sup>24</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op. cit. nota 6, p. 414.

Iniciaremos por mencionar que la ley siempre debe buscar que los procesos no se conviertan en eternos. Una manera de evitar esa “eternidad procesal” es el uso de la caducidad procesal, la que, como ya vimos, produce la extinción total del proceso, no así de la acción que se tiene para iniciar uno nuevo.

También es importante señalar que el proceso no se desarrolla en una sola etapa, sino en dos; instrucción y juicio. De igual manera, la instrucción también se divide en varias etapas; la postulatoria; la probatoria; y la preclusiva.

Estas etapas, al igual que el proceso, no deben ser eternas, así que la ley, en los Códigos procesales de cada entidad, fija un término para su consumación, por lo tanto, se tiene un plazo para realizar o no la conducta determinada para cada etapa procesal y al cumplirse el término, independientemente de que se actúe, de manera acertada o equivocada, o de que no se actúe, operará la figura de la preclusión.

Con la información anterior, podemos encontrar la naturaleza jurídica de la preclusión como una forma de extinción de un derecho o facultad procesal en virtud del cumplimiento del término de una etapa procesal, debido a la “...Imposibilidad de realizar un acto procesal fuera del período o estadio en que deba llevarse a efecto según la ley que lo regule...”<sup>25</sup>

### **3.2 Definición**

Una vez delimitada la naturaleza jurídica de la preclusión, es menester indicar que en el Código adjetivo no se menciona una definición de esta figura pero en varios artículos tales como el 692 TER o el 992, pueden dar una idea acerca de la misma, dichos artículos versan de la siguiente manera:

Artículo 692 Ter. En los casos no previstos en el artículo anterior la parte que se sienta agraviada por una determinación judicial, dentro del término de tres días contados a partir del día siguiente en que surta efectos su notificación, deberá por escrito interponer el recurso de apelación sin expresión de agravios, que se admitirá en efecto devolutivo de tramitación preventiva.

---

<sup>25</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op. cit. nota 6, p. 414.

De no interponerse el recurso que se menciona en el párrafo anterior, se tendrá por firme la resolución y por precluido el derecho del afectado para hacerlo valer con posterioridad.

Artículo 992.- El Juez determinará el inicio y la conclusión de cada una de las etapas de la audiencia, precluyendo los derechos procesales que debieron ejercitarse en cada una de ellas.

En el primer párrafo del artículo 692 TER, se observa que las partes tienen un plazo para interponer el recurso de apelación y en el segundo párrafo se menciona que de no hacerlo, se tendrá por firme la resolución y por precluido su derecho, esto es, se está fijando la conducta que debe cumplirse en un plazo determinado y en caso de que llegue el término y la conducta no se haya realizado, se perderá la facultad que tienen para atacar la resolución judicial emitida.

En el caso del artículo 992, será el juez y no la ley quien establezca los plazos y términos bajo los cuales las partes podrán ejercer sus derechos procesales, pero en este tema, no se habla de que deba realizarse una conducta, se refiere a que en el momento en que concluya cada una de las etapas de la audiencia, ya no podrá ejercerse ninguno de los derechos procesales que se tienen en ellas pues el término es fatal.

En relación con la definición que buscamos, Cortés Figueroa escribe que: "...preclusión significa cerrarse un momento procesal, no momento en sentido cronológico y cuya extensión sería discutible, sino momento como etapa o lapso de duración constreñida, bajo la advertencia inicial que ese lapso quizá transcurra sin especial acaecer en cuanto a su actividad, pero quizá también porque una actividad determinada signifique cerrar (por haberse aprovechado) dicho lapso o, en tercera suposición, porque una actividad equívoca provoque el agotamiento del lapso (lo que es peor, sin provecho)."<sup>26</sup>

Cortés presenta un fallo pues incluye a la preclusión en las causas que la originan, sin embargo, no es ese cierre del momento procesal, tal como él dice, pues esa terminación es la causa de que la preclusión exista en virtud de que ésta es la pérdida de las facultades o derechos procesales, derivado del cumplimiento del plazo. En lo que si estamos de acuerdo es que las conductas a realizar pueden ser las que indica:

---

<sup>26</sup> Cortés Figueroa, Carlos, *En torno a teoría general del proceso*, 3ª ed., México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1994, pp. 289-290.

- 1) Que en el transcurso del plazo no se realice.
- 2) Que la actividad se realice y por lo tanto sea innecesario esperar a que el término llegue.
- 3) Que la actividad se realice pero de distinta forma a cómo debía hacerse, en cuyo caso no habrá beneficio alguno para quien la realizó.

Gómez Lara nos brinda una definición más acertada al respecto al escribir que la preclusión es "...la pérdida de los derechos procesales por no haberlos ejercido en la oportunidad que la ley da para ello. Para que la preclusión se produzca, es menester que se haya consumado íntegramente el plazo dado por la ley para la realización del acto pendiente..."<sup>27</sup> Sin embargo, en concordancia con Cortés, la pérdida de los derechos procesales no se da únicamente por no ejercerlos en el momento oportuno.

Con lo anterior, es posible definir la preclusión de la siguiente manera: Figura procesal que extingue los derechos procesales que tienen las partes en cada etapa, por la llegada del término fijado que cierra dichas etapas.

### **3.3 Elementos**

Con lo ya analizado, se pueden identificar los elementos que integran la preclusión.

- a) Término: Elemento futuro de realización cierta que provoca el cierre de la etapa procesal.
- b) Plazo: Lapso que tienen las partes desde que inicia la etapa procesal y que concluye con el cierre de la misma.
- c) Partes: Personas implicadas en el proceso.
- d) Etapa procesal: Partes en las que se divide el proceso, pueden ser la postulatoria, probatoria, etc.
- e) Derechos procesales: Facultades que tienen las partes y que pueden ser, o no, ejercidas en cada etapa procesal.

---

<sup>27</sup> Gómez Lara, Cipriano, *Teoría General de Proceso*, 10ª ed., México, Oxford University Press, 2004, p.249.

### 3.4 Efectos

Independientemente de cuales sean los supuestos que originen la preclusión, al operar ésta, el efecto será, indefectiblemente, "...la clausura definitiva de cada una de las etapas del proceso, lo que implica que, por regla general, una vez extinguida la oportunidad de ejercer el derecho correspondiente o habiéndolo ejercido en una ocasión, ya no puede hacerse valer en un momento posterior...<sup>28</sup>".

Con ello, se logra que el proceso no se vuelva eterno, lo que permite una certeza jurídica mayor para las partes pues se logrará la resolución del litigio en pugna, situación que podría no generarse si no existiera esta figura.

---

<sup>28</sup> Contradicción de tesis 41/2008-PL, *Semanario Judicial de la Federación y Su Gaceta*, Novena Época, t. XXIX, abril de 2009, p. 1049.

## **CAPÍTULO 4**

### **PRELACIÓN**

Una vez analizadas las tres figuras principales que extinguen derechos o facultades, ya sean en materia sustantiva o adjetiva, iniciaremos con el estudio de una figura cuyos efectos son totalmente opuestos a las ya vistas y cuya importancia en la actividad notarial es alta, pues sus efectos, repercuten directa y considerablemente en la misma.

#### **1.1 Naturaleza jurídica**

Para encontrar la naturaleza jurídica de la prelación, veremos el artículo 12 de la Ley Registral para el Distrito Federal que dispone lo siguiente:

Artículo 12. La función registral se prestará con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa:...

VII. Prioridad o prelación:...

Observamos que la Ley Registral incluye a la prelación en los que denomina, principios registrales, y por ello, es imperativo saber que son esos principios.

Carral y de Teresa al referirse a estos principios, indica que son: "...un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales... por tanto... nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica..."<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Carral y De Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 12ª ed., México, Porrúa, 1993, p. 245.

En palabras de Pérez Fernández del Castillo, los principios registrales son aquellos que “...explican el contenido y función del Registro Público... asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen de forma independiente... su nombre... se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público... sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro...”<sup>30</sup>

Cierto es que, anteriormente, los principios registrales no se podían encontrar de manera clara ni concreta en el Código Civil o en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ya que es hasta la publicación de la Ley Registral el veintiuno de enero de dos mil once, con vigencia a partir del día siguiente de su publicación, que encontramos de una manera clara y sistematizada esos principios. Lo más cercano que se tenía a la sistematización jurídica del funcionamiento registral, eran los criterios registrales en materia de propiedad y en materia de comercio, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintidós de julio de dos mil ocho y veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, respectivamente, los cuales, no fueron expedidos por órgano legislativo alguno, sino por el entonces Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y que permitían, como su nombre lo indica, tener criterios comunes que versaban sobre ciertos actos en específico, para evitar que existieran diversas interpretaciones, tanto del registrador cómo del Notario e incluso del particular, pues regulaban cual debía ser el criterio que se tendría que utilizar en esos actos lo que, en consecuencia, también beneficiaba al Notario pues al saber que criterio se tomaría al momento de calificar el testimonio en el Registro Público, le facilitaba la elaboración de la escritura.

Haremos un breve análisis de los principios que encontramos en la Ley Registral, según el artículo 12:

I. Publicidad: Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

---

<sup>30</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, 11ª ed., México, Porrúa, 2013, p. 77.

Es importante resaltar que este principio determina que las inscripciones en el Registro Público sólo tiene efectos declarativos mas no constitutivos, esto es, no le otorga validez o existencia a un documento, ya sea público o privado, lo que significa que por la falta de inscripción en dicha institución de una escritura o un contrato privado ratificado, el adquirente en esos actos no dejará de tener un derecho real sobre el inmueble adquirido, ya que el acto otorgado es perfecto desde su concepción. El problema será que, a falta de publicidad, su acto no tiene efecto contra terceros.

La razón para que esa falta de inscripción no tenga efectos contra terceros o su derecho no sea oponible a los mismos, es simple; lo que brinda la inscripción es seguridad jurídica para el adquirente. Para un mayor entendimiento se transcribe, en lo conducente, el artículo 27 de la Ley Registral:

Artículo 27. ...La información almacenada en el sistema y los archivos complementarios necesarios serán utilizados para inscribir, asentar, anotar, cancelar, verificar, rectificar, validar y reponer los asientos registrales, así como para expedir certificados, copias certificadas y constancias de los asientos...

En este artículo se encuentran, de manera concreta, las actividades principales del Registro Público, mismas que realizan respecto de cada finca inscrita en esa institución y son las que otorgan esa seguridad jurídica que se mencionó.

Con todo lo anterior se puede responder la siguiente cuestión ¿Por qué y para qué existe ese principio de publicidad? Porque el Registro Público, tiene un sistema informático que tiene una función de archivo, en el cual asienta todos los actos jurídicos que se realizan en cada una de las fincas inscritas, el cual permite saber todo lo necesario respecto de la misma; el titular registral; su ubicación; si tiene gravámenes o anotaciones preventivas; inclusive, si el enajenante está realizando dos operaciones al mismo tiempo.

II. Inscripción: Es el principio por el cual el registro ésta obligado a asentar los actos que determine la Ley, y que sólo por ésta circunstancia, surten efectos frente a terceros.

Este principio, está íntimamente ligado al de publicidad pues, como ya vimos, ésta es necesaria para que el derecho adquirido sea oponible frente a terceros y, para que esa publicidad exista, el derecho debe constar inscrito en el Registro Público, tal como lo dispone el artículo 3007 del Código Civil que versa de la siguiente manera:

Artículo 3007. Los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero.

También existe una limitación para que un derecho pueda ser inscrito en el Registro Público, misma que se encuentra en el artículo 3005 del mismo ordenamiento y que regula, en lo conducente, lo siguiente:

Artículo 3005. Sólo se registrarán:

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

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

La fracción primera de este artículo, indica que los instrumentos notariales serán objeto de inscripción, ya sean actas o escrituras (distinción que se analizará en el apartado correspondiente), estableciendo que deberán contener los requisitos de forma y fondo enunciados en la ley, así como los establecidos en el artículo 42 de la Ley Registral.

La fracción tercera hace mención de los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley, esto es, los contratos privados cuyo objeto sean bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal<sup>31</sup> en el momento de la

---

<sup>31</sup> El 28 de noviembre de 2014, fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, la cual tiene por objeto establecer la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México como una medida de valor, en sustitución del salario mínimo, para la determinación de, entre otros supuestos, los montos de referencia previstos en las normas locales vigentes en el Distrito Federal, sin

operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, siempre que, tal como lo menciona el mencionado artículo y el Código Civil en su artículo 2317, las firmas contenidas en el contrato se ratifiquen ante Notario, Juez competente o ante el registrador en el Registro Público de la Propiedad.

III. Especialidad o determinación: Principio en virtud del cual, el registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares.

Este principio está encaminado a que las inscripciones que se realicen, tengan los elementos necesarios para la correcta identificación del acto jurídico otorgado respecto de ese folio, como son: el bien, los sujetos y el derecho inscrito, lo anterior, con el fin de garantizar, a las partes otorgantes del acto, que su derecho está seguro de acuerdo a las formalidades que establece la ley y evitar problemas que podrían surgir en operaciones subsecuentes para aquél que queda como último titular del derecho.

En los artículos 3060 y 3061 del Código, así como 25 de la Ley Registral, se encuentran los elementos mínimos que deben asentarse:

Artículo 3060. Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I. La fecha y número de entrada;
- II. La naturaleza del documento y el nombre del notario o funcionario que lo haya autorizado;
- III. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;
- IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y
- V. Los nombres y apellidos de los interesados.”

Artículo 3061.- Los asientos de inscripción deberán expresar además de lo señalado en el artículo que precede, lo siguiente:

- ... II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refiere la fracción anterior, cuando conforme a este Código y la Ley Registral deban expresarse en el título.
- IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los

---

embargo la Ley del Notariado no ha sido reformada al respecto, por lo tanto, en adelante cualquier mención hecha a Salario Mínimo del Distrito Federal, se entenderá referida a la Unidad de Cuenta.

intereses determinados o determinables conforme a lo pactado en el instrumento, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres de las personas físicas o en su caso la denominación o razón social de las personas morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese las generales, el Registro Federal de Contribuyentes o la Clave Única de Registro de Población de los interesados, se hará mención de dichos datos en la inscripción.

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere y el notario o funcionario que lo haya autorizado.

Si el título presentado contiene lo señalado anteriormente, el registrador no podrá solicitar información o documento adicional.

Artículo 25.- Cada asiento deberá contener, en todos los casos, lo siguiente:

a) El número y fecha de entrada;

b) Datos de identificación del documento presentado;

c) Acto jurídico asentado y los elementos que sean materia de publicidad, en los términos de lo dispuesto por el Código y la presente Ley;

d) Generales de los otorgantes, si constan en el documento;

e) Clave Única de Registro de Población (CURP) y Registro Federal de Contribuyentes (RFC); y

f) Nombre y firma del registrador.

Como se puede observar, dichos artículos buscan delimitar de manera clara, los elementos que deben asentarse en el folio, evitando con ello, que se tenga que transcribir el instrumento o documento que dio origen a la inscripción y que, como consecuencia, se tengan folios extremadamente extensos. Por otra parte, también se puede apreciar que en los referidos artículos existen supuestos para diversos actos jurídicos, como son la compraventa, la hipoteca o actos en los que intervengan personas morales.

El artículo 25 de la Ley Registral, establece que deberá constar el nombre y firma del registrador, requisito por demás importante ya que esa firma es la que le da fe pública a la inscripción y lo que convierte esas inscripciones en *juris et iure*, situación que analizaremos en el principio correspondiente.

IV. Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como

titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

Uno de los elementos de existencia en todo acto jurídico es el consentimiento, de acuerdo con el artículo 1794 en su fracción I, en relación con el 1796, ambos del Código Civil.

Tratándose de los principios registrales, el consentimiento debe ser otorgado por el titular del derecho que existe en el Registro Público, pero el Código establece:

Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, por notario, por mandato judicial o administrativo.

Lo anterior es comprensible pues existen supuestos en los que el titular no pueda solicitar esa inscripción, tal es el caso de las adjudicaciones de bienes por herencia, en las cuales la imposibilidad se debe a que ha fallecido y quien tendrá que realizar lo necesario y otorgar el consentimiento para cualquier acto respecto a esa finca será el albacea; también puede darse el ejemplo dado por Pérez Fernández del Castillo respecto a que sea un gestor oficioso el que solicite una inscripción<sup>32</sup>, siempre que la misma no sea perjudicial para el gestionado. En tratándose de que la inscripción sea solicitada por Notario, éste deberá hacerlo al realizar cualquier escritura cuyo acto sea inscribible de acuerdo con lo que dicta el artículo 150 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que a la letra dispone:

Artículo 150. El Notario tramitará el registro de cualquiera de los testimonios que expida o de una copia certificada electrónica ante el Registro Público, cuando el acto sea inscribible y el Notario hubiere sido requerido y expensado para ello...

Como se verá en su momento, un testimonio y una copia certificada son reproducciones fieles de un instrumento notarial.

---

<sup>32</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 30, p. 90.

Como último ejemplo, se encuentra el supuesto contenido en el artículo 3012 del Código, en el cual se menciona el caso de la sociedad conyugal, el cual en lo conducente, dispone:

Artículo 3012. ... Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la inscripción de ese régimen patrimonial, cuando alguno de esos bienes forme parte de la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno solo de aquellos...

Se puede apreciar que se da la facultad a cualquiera de los cónyuges para inscribir la sociedad conyugal respecto del bien que forme parte de la misma y en éste no conste dicho régimen, esto significa que aquel que no aparece como titular registral, si requiere que se asiente, puede solicitarlo mostrando el documento idóneo para ello y el registrador deberá realizar la anotación correspondiente.

Respecto a gravar un bien, también, en primera instancia, es el titular del derecho el que otorgará su consentimiento en el instrumento público respectivo para que se constituya un gravamen, por ejemplo una hipoteca voluntaria, conforme al artículo 2920 del Código, y, en consecuencia, el registrador tomará nota de ello al hacer la inscripción respectiva. Sin embargo, también en este supuesto pueden existir otros medios para gravar un bien sin que exista consentimiento directo por parte del titular del derecho, tal como podemos encontrar en el artículo 2935 del Código que rige de la siguiente manera:

Artículo 2935. Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

- I. El coheredero o partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido;
- II. Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquéllos; teniendo en cuenta lo que dispone la fracción III del artículo 520;
- III. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren;
- IV. Los legatarios, por el importe de sus legados, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador;
- V. El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

Como se puede apreciar, el Código faculta a aquellos que por alguna situación fuera de su control, tienen bienes o algún derecho sobre ellos pero no pueden administrarlos directamente, entonces tienen derecho, por si mismos o a través de su representante legal, a expresar su consentimiento para constituir esa hipoteca necesaria a pesar de no ser titulares de los bienes a hipotecar.

En el apartado referente a la caducidad, se hizo mención de las anotaciones preventivas, así como de sus efectos y el plazo que debería correr para que operara la caducidad. En este capítulo es importante retomar las mismas pues para que se anoten no siempre es necesario que el titular del bien otorgue su consentimiento, sino será el juzgador, en algunos casos, quien ordenará que se realice dicha inscripción, tal es el caso de la anotación preventiva de demanda o de la de embargo. En estos casos, el titular del bien tiene una obligación pendiente con un acreedor, misma que no ha sido cumplida y, por lo tanto, la ley faculta a ese acreedor para que, en cumplimiento de la garantía que posee, sea gravado ese bien. Estos supuestos se encuentran contenidos en el artículo 3043 del Código.

Respecto a la extinción de asientos registrales, tampoco es indispensable el consentimiento del titular registral para que se realice, pues el artículo 3033 establece ciertos supuestos para que suceda, artículo que transcribo para un mejor entendimiento.

Artículo 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III. Cuando se declare la nulidad o falsedad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV. Cuando se declare la nulidad o falsedad del asiento;
- V. Cuando deban extinguirse los gravámenes en términos del artículo 2325 de este Código (ventas judiciales);
- VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Tratándose de cancelaciones de hipotecas, se consideraran accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente de oficio, aún cuando no hayan sido mencionadas expresamente en el instrumento correspondiente, los asientos que contengan cédulas

hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a las mismas; y

VII. Los gravámenes inscritos en el Registro Público, cuyo asiento exceda de 20 años, podrán cancelarse a solicitud de parte interesada, mediante escrito dirigido al titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, previo pago de los derechos correspondientes.

En el caso de la fracción VII, es importante mencionar que es una reforma al Código Civil del 23 de julio de 2012 y de la cual se puede desprender que, sin importar la naturaleza ni las condiciones pactadas al constituir la hipoteca, ésta podrá cancelarse y en concordancia con el artículo, deberá ordenarse a través de un simple escrito dirigido al titular del Registro, previo el pago de los derechos, no obstante lo anterior, esta facultad debe tratarse y utilizarse con mucho cuidado pues, al referirse a parte interesada, puede interpretarse como el acreedor (que es quien comúnmente solicita la cancelación de la hipoteca) o como el deudor, que sería la parte más interesada en que se cancelara el asiento y es, precisamente al deudor a quien más le beneficia esta fracción del artículo.

V. Tracto Sucesivo: Es la concatenación ininterrumpido de inscripciones sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> El 20 de junio de 2014, se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, reformas a la Ley Registral sobre diversos artículos. Una de las reformas fue hecha al artículo 12 fracción V y consistió en recortar la definición que ya existía para que quedara únicamente como: La concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral. Esta reforma no implica que el tracto sucesivo ya no exista desde la primera inscripción, pues el tracto sucesivo existe desde ese momento, sino que, para efectos de la calificación del testimonio, sólo será necesario revisar que quien otorga el acto sea el titular registral o su sucesión, según sea el caso. Lo anterior se confirma con la reforma hecha al artículo 23 de la misma Ley Registral, el mismo día, al establecerse que al realizar la migración de un folio real (misma que se realiza al solicitar el Certificado de Libertad de Gravámenes, cuando se va a realizar una operación sobre el inmueble y se le crea un folio real electrónico), el registrador únicamente deberá analizar la inscripción del último titular registral. Como una observación a dicha reforma, también debió establecerse que el proceso de migración de datos puede proceder de anotaciones de libro, no sólo de folio real, pues todavía hay inmuebles que fueron adquiridos cuando la inscripción se hacía en tales.

Este principio permite conocer la historia del inmueble en cuanto a las transmisiones de propiedad que se han realizado en torno al mismo, actualmente, por medio del folio real electrónico, anteriormente a través del folio real (de cartón) y más atrás, por consulta de los libros. Esa historia, plasmada en los documentos del Registro Público, debe tener una continuidad de transmitente a adquirente desde su primera inscripción a la fecha, esto es, que siempre debe constar correctamente que quien tenía el derecho inscrito respecto al inmueble respectivo (titular registral), fue quien transmitió la propiedad al adquirente.

Este principio es esencial para la inscripción de un asiento definitivo, específicamente, de uno en el que se transfiera la propiedad, pues, sin él, no obraría seguridad jurídica alguna para el adquirente, ya que no tendría la certeza de que quien enajena tenga realmente el derecho para hacerlo, razón por la cual, si al momento de calificar el testimonio respectivo, el registrador no encuentra esa historia, ese tracto, suspenderá esa calificación para que el Notario o el mismo adquirente aclaren lo necesario a fin de que ese tracto continúe. Lo anterior no da pie a pensar que la inscripción en el Registro Público tenga efectos constitutivos, pues, si bien es cierto que ese tracto debe existir para que la inscripción se realice, recordemos que es el otorgamiento del acto jurídico en Escritura Pública, lo que crea el derecho real sobre el inmueble y no el asiento en el folio de la finca, pues éste sólo creará que el derecho sea oponible a terceros.

En concordancia con Pérez Fernández del Castillo, cabe precisar que este principio no sólo se refiere a la concatenación de transmisiones de propiedad, sino también a las características físicas del inmueble, tales como la ubicación, superficie, medidas y linderos, mismas que se encuentran contenidas en el artículo 21 de la Ley Registral que menciona:

Artículo 21. A la apertura del folio electrónico, la primera inscripción contendrá la materia a la que se refiere, los antecedentes registrales vigentes y la siguiente información, según conste en el libro, folio o título que le de origen a la apertura:

Esto forma parte del principio en comento, en virtud de ser necesaria la identificación exacta del inmueble para realizar los asientos respectivos, situación que la mencionada Ley contempla en los artículos 64 y 65 de la siguiente manera:

Artículo 64. En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; aquéllos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales...

Artículo 65. Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas se observará lo dispuesto por el Código, con arreglo a lo siguiente:... II. Superficie, linderos, medidas y colindancias, según conste en el documento...

Como se puede apreciar, el Notario deberá asentar en su escritura, la descripción del inmueble, ubicación, superficie, medidas y linderos, datos que deberán ser tomados del antecedente de propiedad proporcionado por el cliente, mismos que deberán coincidir con los que se encuentran contenidos en el folio real o electrónico de la finca, en caso de no ser así, podrá realizarse la rectificación correspondiente en términos del artículo 70 de la Ley Registral.

Existen dos supuestos de excepción a este principio.

El primero de ellos se encuentra contenido en el artículo 3065 que dispone:

Artículo 3065. “Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

Para efectos de la explicación de este tema, es menester referirse a la fracción V del artículo 3061, el cual ha quedado transcrito en este trabajo cuando se habló del principio de especialidad y que a este respecto regula que los asientos de inscripción deberán expresar los nombres de las personas de quienes procedan inmediatamente los bienes, esto significa que, partiendo de lo escrito en el artículo 3065 y con estrecha relación a la mencionada fracción del artículo 3061, es posible que, sólo en algunos casos, no sea necesario que se acredite el tracto sucesivo.

Pérez Fernández del Castillo nos ejemplifica lo anterior mencionado que “... un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta...”<sup>34</sup> Lo anterior lo fundamenta con el artículo 1717 del Código que dispone que para pagar una deuda o cualquier gasto urgente, en relación con deudas que haya tenido el de cujus y deban ser pagados con la masa hereditaria, el albacea deberá hacerlo, siempre que los herederos lo aprueben y en caso de que no haya consenso al respecto, lo hará con aprobación judicial, de igual manera, si no hubiere dinero para cubrir dichas deudas, deberá promover la venta de bienes muebles y aún de los inmuebles (artículo 1758 del Código). Termina su fundamentación con el artículo 841 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que versa de la siguiente manera:

Artículo 841. Durante la substanciación del juicio sucesorio no se podrán enajenar los bienes inventariados, sino en los casos previstos en los artículos 1,717 y 1,758 del Código Civil, y en los siguientes:  
I. Cuando los bienes puedan deteriorarse;  
II. Cuando sean de difícil y costosa conservación;  
III. Cuando para la enajenación de los frutos se presenten condiciones ventajosas.

De esta explicación podemos entender que, al existir alguna deuda en una sucesión o que por cualquier causa sea necesario vender un inmueble que forme parte de la masa hereditaria sin que hayan sido adjudicados aún a los herederos, podrá realizarse la venta respectiva, misma que otorgarán el albacea y los herederos, sin ser titulares registrales aún, a favor del comprador, lo cual no será óbice para que el registrador inscriba dicho acto jurídico.

La segunda excepción al principio de mérito, es la que se relaciona con la inmatriculación judicial de acuerdo al artículo 3019 que a continuación transcribo:

---

<sup>34</sup> Ibidem, p. 125.

Artículo 3019. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial.

La inmatriculación es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, esto es, que dicho inmueble no consta inscrito en esa institución.

VI. Rogación: Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada.

La palabra rogación significa acción de rogar y éste significa pedir por gracia algo, lo cual nos hace un poco más entendible este principio.

Este principio se basa, tal como la definición de la ley precisa, que el registrador, no puede, por mutuo propio, realizar ninguna anotación o asiento sobre folio alguno, sea de inmueble o de persona moral, si no ha sido requerido por quien tenga derecho a ello como particular o por un Notario.

Sin embargo, existen algunos supuestos regulados, tanto en la Ley Registral como en el Código, que le permiten al registrador actuar de oficio; tal es el caso de una falta de nombre o firma del registrador al hacer un asiento; una rectificación de inscripción, siempre que, de los elementos con los que se cuenta en el Registro, se pueda advertir el error y permitan tal corrección; un traslado de inscripción de un folio a otro por error en su asentamiento; las cancelaciones de cédulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a hipotecas, cuando éstas sean canceladas a pesar de que en el instrumento en el que conste la hipoteca no se mencionen; y la anotación preventiva cuando un testimonio haya sido denegado por el registrador, a pesar de que el interesado no la solicite o no se interponga recurso de inconformidad.

No obstante lo anterior, es desafortunado observar que, en la realidad, los registradores desconocen, aparentan desconocer o tienen miedo de utilizar esas atribuciones conferidas a ellos por los ordenamientos civiles para actuar de oficio, pues no hay situación alguna en la que la ejecuten, a pesar de caer en alguno de los supuestos

permitidos para ello y le indican a la persona interesada que lo solicite, de otra manera no lo realizan.

VII. Legalidad: Este principio también conocido como principio de calificación registral, consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y para determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

Para analizar este principio, se debe mencionar que todo documento ingresado al Registro Público, independientemente de que sea en el área inmobiliaria, de Personas Morales Civiles o en la de Comercio, debe ser calificado por un registrador, calificación que consiste en hacer una revisión extrínseca, esto es, no de fondo, del documento presentado para su inscripción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 de la Ley Registral y 3021 BIS del Código, en el cual se enuncian las condiciones que debe contener un documento para su inscripción sin que el registrador pueda exigir otros datos, requisitos o información que la necesaria en esos artículos.

La información a verificar es la siguiente:

Artículo 42. La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

- I. El documento presentado y el acto en el contenido sean de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;
- III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante notario;
- IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos de que se trate no puedan coexistir, no existirá compatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material;

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

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

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

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

Si el documento ingresado cumple con todos los requisitos indicados, el registrador deberá realizar la anotación o inscripción dentro de un plazo máximo de 20 contados a partir del día de su presentación al Registro y si el trámite es por vía electrónica, se deberá reducirá al menos a la mitad el plazo.

IX. Legitimación: Principio en cuya virtud, prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud.

Para iniciar con este principio, es necesario dar lectura al artículo 3014 del Código en el que se expresa lo siguiente:

Artículo 3014. En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán...

Este precepto indica la base del principio de legitimación, pues, como se indica en el mismo, lo inscrito prevalecerá, en tanto no se pruebe su inexactitud, situación que

se expresa en el artículo del Código, pues indica que los efectos de lo inscrito en el Registro son plenos hasta en tanto no haya una declaración judicial que nulifique el asiento o demuestre su falsedad.

A este respecto, Carral y de Teresa, citado por Pérez Fernández del Castillo, expresa lo siguiente: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica."<sup>35</sup>

Por otro lado, lo legítimo, según la Real Academia Española,<sup>36</sup> es lo cierto y verdadero.

Esto significa que el principio de legitimación indica que lo que esté inscrito es genuino y real, en otras palabras, es cierto mientras no se declare acto en contrario, este principio es el que le brinda certeza jurídica al adquirente pues si en el Registro aparece su vendedor como titular, puede tener la confianza de que así es.

Por otro lado, Pérez Fernández del Castillo indica que la legitimación se divide en ordinaria y extraordinaria y manifiesta que la primera existe cuando el derecho protegido es coincidente con la realidad. Se refiere a la segunda como un: "... acto eficaz ejecutado por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena..."<sup>37</sup> Se refiere, en específico, a lo contenido en el artículo 3009 del Código en el que se dispone que si alguna persona otorga un acto y al inscribir ese derecho cumple con el tracto para ello, esto es, que registralmente tenga derecho a otorgar ese acto, el que adquiera el tercero de buena fe no podrá ser invalidado, lo anterior a pesar de que, con posterioridad a ese acto, se anule el del otorgante en virtud de un título no inscrito o por causa que no resulte del Registro.

X. Fe Pública Registral: Por el principio de fe pública registral se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

---

<sup>35</sup> Ibidem, p. 86

<sup>36</sup> *Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, [www.rae.es](http://www.rae.es), consultada el 15 de enero de 2015 a las 21:05 horas.

<sup>37</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 30, p. 87

En el apartado referente al principio de legalidad se estableció quien ejerce la fe pública registral y de quienes se auxilia para ello. En este momento, es necesario delimitar en qué consiste esa fe pública registral y sus efectos.

Tal como se indica en la Ley Registral, el efecto principal de este principio radica en que, lo que el registrador ha inscrito y de la manera en la que lo ha inscrito, fue tal y como se encontraba expresado en el título que le fue presentado.

¿Pero por qué esa presunción acerca del registrador? Porque la fe pública registral se le otorga al ser auxiliar del Titular del Registro Público en la prestación de la misma.

La fe pública, deviene del *Imperium* del Estado que es quien goza de ella y la ejerce a través los órganos estatales, en este caso, del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, quien a su vez se la otorga al Titular del Registro Público, de conformidad con la fracción I del artículo 6 de la Ley Registral.

Pero para poder referirse a la fe pública, es necesario entender que es la fe, cuestión que se responde de la siguiente manera "...significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos... Si los acontecimientos se hubiesen percibido directamente por los sentidos, estaríamos en presencia de una evidencia y no de un acto de fe..."<sup>38</sup>

Con los elementos anteriores, se puede apreciar que el registrador practica el asiento en el folio respectivo, con base en los documentos que le fueron exhibidos para tal efecto y que, derivado del ejercicio de la fe pública registral que posee, le ley ordena que debemos aceptar como cierto lo que plasmó a pesar de que a nosotros no nos haya constado.

XI. Prioridad o prelación: Principio que implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento.

Es el primer párrafo del artículo 3013 del Código, en el que se indica cual es la base de este principio:

---

<sup>38</sup> Ibidem, p.180.

Artículo 3013. La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución, observándose en todo caso lo dispuesto en los artículos 3015 y 3016 de este Ordenamiento.

Es importante destacar esa preferencia que se menciona al inicio del precepto, pues esa preferencia es otorgada por la prelación. Se menciona también a los artículos 3015 y 3016, de los cuales, el primero regula como será regida la prelación y el segundo, establece el procedimiento para su aplicación en lo referente a inmuebles.

El texto del artículo 3015 es el siguiente:

Artículo 3015. La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Esto explica que la preferencia entre documentos presentados al Registro, referentes a una misma finca, se registrará de acuerdo a aquel documento que sea presentado primero en el Registro Público.

El artículo 3016 del Código, establece el procedimiento a seguir para que un instrumento en el que se realice una operación traslativa de dominio, sea llevada a cabo sin problemas, indicando los pasos a seguir para que la misma tenga una correcta prelación, mismo que será analizado a detalle en virtud de que el no cumplir con los procedimientos establecidos en él, podría generar una responsabilidad civil si por perder la prelación de una operación, otra que contuviera un derecho incompatible fuera inscrita antes, causando daños o perjuicios al solicitante.

En el primer párrafo se regula el primer paso que todo Notario efectúa cuando se va a otorgar una escritura cuyos efectos sean los establecidos en él; la solicitud del Certificado de Libertad de Gravámenes, documento que, como su nombre lo indica, reportará si el inmueble objeto de la operación está gravado o no, además de indicar los datos del inmueble, quien es el titular registral, los derechos reales vigentes, entradas que se encuentran en proceso, avisos preventivos vigentes y segundos avisos

preventivos o anotaciones preventivas correspondientes al artículo 3043 fracción V del Código Civil, lo que ayudará al Notario para conocer la situación jurídica del inmueble en cuestión.

El segundo párrafo es el que menciona a la prelación al referirse el aviso preventivo que debe anotarse en el folio real del inmueble, ya que mientras éste se encuentra vigente, no podrá realizarse otra operación que sea incompatible con la que se haya solicitado en dicho aviso. Es muy importante mencionar que la vigencia de ese aviso será de 60 días.

En el tercer párrafo se ordena que, al firmarse la escritura, deberá ingresarse un aviso de otorgamiento, el cual servirá para continuar con la prelación del inmueble respecto de la operación que se esté realizando.

Parte muy importante de este artículo es la referente a la vigencia del aviso y principalmente, desde cuándo tendrá efectos. Se establece que tendrá una vigencia de noventa días desde su presentación, sin embargo, también dispone que, si el aviso se da dentro del plazo en el cual el aviso preventivo aún está vigente, sus efectos (los 90 días) se retrotraerán al momento en el que se presentó dicho aviso, esto es, que desde la fecha de presentación del aviso preventivo se tendrán 90 días para ingresar el testimonio a Registro para su inscripción.

En el supuesto de que no se presente el aviso de otorgamiento dentro del plazo del aviso preventivo, si tendrá una vigencia de 90 días contados a partir de que se presente, pero ya no contará con esa prelación que protege a la operación, por lo tanto, si en el lapso transcurrido entre la presentación del aviso preventivo y la del aviso de otorgamiento, se ingresó otro aviso preventivo respecto a operación diversa sobre la misma finca, esta segunda operación será la que ahora se encuentre protegida por la prelación.

En su última parte, el párrafo regula que, la presentación del aviso de otorgamiento puede ser suplida por la presentación del testimonio, lo que significaría, presentar el aviso preventivo, firmar la escritura, pagar los impuestos, elaborar el testimonio y presentarlo al Registro Público, en un plazo de 60 días.

En el cuarto párrafo se indica que si el instrumento fue presentado para inscripción en los plazos establecidos, los efectos que tendrá contra terceros (erga

omnes) serán desde que se presentó el aviso preventivo, también se establece que si no se dio el aviso de otorgamiento dentro del plazo del aviso preventivo o el testimonio no se ingresó dentro de la vigencia del aviso de otorgamiento, los efectos de uno y otro serán independientes al aviso anterior, esto es, si el aviso de otorgamiento no se presenta al Registro Público dentro de los 60 días que tiene de vigencia el aviso preventivo, los 90 días correrán a partir de que se presentó, lo que significa que se tendrá incluso más tiempo para presentar el testimonio pero con la desventaja de que la prelación que tenía la operación se perdió al momento de fenecer el aviso preventivo. Caso distinto si el testimonio se presenta después de expirada la vigencia del aviso de otorgamiento (independientemente de si éste se presentó o no en tiempo), pues en este caso, no sólo se ha perdido la prelación sino que ya no hay nada que proteja al inmueble hasta en tanto no es ingrese el testimonio para su inscripción.

El último párrafo regula como se observará la prelación de los contratos privados, siendo prácticamente igual con la salvedad de que en ellos solamente se presentará el aviso de otorgamiento y, posteriormente, pagarse los impuestos respectivos, hecho lo anterior, deberán ratificarse las firmas ante Notario, Juez o el mismo Registrador y por último presentar el contrato privado para su inscripción.

Es imprescindible destacar lo establecido en el artículo 2317 del Código Civil, en relación con el párrafo analizado anteriormente, pues dicho artículo regula que sólo podrán realizarse compraventas de bienes inmuebles o contratos que garanticen un crédito en documentos privados, si el valor de avalúo es menor a 365 veces el salario mínimo general diario vigente al momento de la firma. En el supuesto de que el valor sea superior a esa cantidad, se tendrá que estar a lo dispuesto en el artículo 2320 del mismo ordenamiento y la transmisión de propiedad deberá ser en escritura pública.

Una vez analizados los principios registrales contenidos en el artículo 12 de la Ley Registral y en el cual se encuentra el que le da nombre a este capítulo, se puede continuar con el análisis de la prelación.

## 4.2 Concepto

Con lo anteriormente analizado y en virtud de que "... La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma de *prior tempore, prior jure*, éste, en materia registral se transforma en 'el que es primero en registro es primero en derecho'..."<sup>39</sup>, entendiendo que la prelación, protege los derechos que se pretenden inscribir en el Registro Público, siempre atendiendo al orden en que sean ingresados en dicha institución, de conformidad con el artículo 3016 del Código Civil, el cual "... establece una prelación especial por medio de las anotaciones preventivas. El primer párrafo dispone que la solicitud del certificado de libertad de gravámenes surte efectos de primer aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones: 1. Nombre de los contratantes; 2. Operación y finca de que se trate, y 3. Antecedente registral... el sistema de anotación preventiva resulta de gran utilidad pues se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura... los embargos enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos, derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan... tomarán la prelación que les corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos..."<sup>40</sup>.

Derivado de lo anterior, es posible formular un concepto propio de la prelación, mismo que a continuación se escribe: Principio registral por virtud del cual se determina el orden de preferencia que tendrán los documentos (avisos, anotaciones, certificados o testimonios) ingresados al Registro Público para su inscripción y que determinará el momento en que esos documentos tengan efectos *erga omnes* (oponibles a terceros).

## 4.3 Elementos

En relación con este tema, es necesario aclarar que no existen elementos tal como se ha visto en las figuras anteriores, como son las partes o las sanciones, etc., que

---

<sup>39</sup> Ibidem. p. 94.

<sup>40</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, 18a ed., México, Porrúa, 2012, p. 277.

son aquellos sin los cuales dichas figuras no existirían. En este caso, se generan con la simple presentación del documento al Registro Público, y son, de acuerdo con el artículo 41, fracción I, inciso a, de la Ley Registral, los siguientes:

1) El número de entrada, el cual será siempre consecutivo, independientemente de cuál sea el documento presentado con anterioridad.

2) La fecha, misma que se compondrá siempre por el día, mes y año.

3) La hora exacta, entendiendo como tal a la hora, el minuto y el segundo en que fue presentado el documento.

#### **4.4 Efectos**

De acuerdo a lo estudiado en los principios registrales respecto a este principio, se puede observar que los efectos principales de la prelación son los de establecer en qué momento, los documentos presentados para inscripción ante el Registro Público, surtirán efectos contra terceros, pues, tal como ya se ha escrito, los derechos que se adquieran sobre un inmueble, sea en Escritura Pública o en documento privado, surten plenos efectos jurídicos entre las partes, pues el registro no constituye un derecho, sólo lo declara, por lo tanto, si no se cumple con la inscripción, el derecho adquirido existe, el problema será probarlo y, si en algún momento, por no ingresar los documentos de acuerdo a lo establecido en la Ley Registral, se pierde la prelación e ingresa otro documento que sea incompatible con el primero, se le generará un daño o un perjuicio a las partes, mismo que creará una responsabilidad para el Notario.

## **CAPÍTULO 5**

### **EL NOTARIO**

Este capítulo versará sobre el Notario y en él, se estudiará todo lo relacionado con el mismo, acerca de qué es, sus funciones, derechos y obligaciones, así como las consecuencias de los actos que se otorguen ante su fe.

#### **5.1 ¿Quién es un Notario?**

Antes de entrar al estudio e investigación respecto de quién es un Notario, es necesario identificar de dónde proviene la actividad notarial en el Distrito Federal, para ello, hay que recurrir al artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>41</sup> y de la cual emana la regulación, aunque de una manera muy breve, del notariado, disponiendo que el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, apartado C de dicho artículo, que es la norma fundamental de organización y funcionamiento del gobierno del Distrito Federal, se sujetará a cinco bases, las cuales versan sobre la Asamblea Legislativa (Base Primera), el Jefe de Gobierno (Base Segunda), la Administración Pública Local (Base Tercera), el Tribunal Superior de Justicia (Base Cuarta) y el Tribunal de lo Contencioso Administrativo (Base Quinta).

El tema de referencia, se encuentra contenido en la Base Primera, inciso h del referido artículo, mismo que dispone que a la Asamblea Legislativa le corresponde:

Artículo 122...

Base Primera...

h) Legislar en las materias civil y penal; normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio;"

En concordancia, con lo dispuesto en la Constitución, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, establece en su artículo 42, fracción XII, una transcripción íntegra del precepto constitucional. Además de lo anterior, el artículo 67, del mismo ordenamiento, dispone cuales son las facultades de las que está investido el Jefe de

---

<sup>41</sup> En adelante, cualquier referencia hecha a Constitución o Constitución Política, se entenderá hecha a este cuerpo normativo.

Gobierno del D.F. y la contenida en la fracción X es la siguiente:

Artículo 67...

X. Otorgar patentes de notario conforme a las disposiciones aplicables...

En el mencionado ordenamiento, se puede encontrar la definición legal de Notario, que se encuentra en el artículo 42 y que versa de la siguiente manera:

Artículo 42. Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la Voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría."

Esta definición se puede analizar parte por parte, encontrado como primer punto que se refiere al "profesional del Derecho" entendiéndolo como tal a aquella persona que cuenta con su cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones para ejercer la carrera de Licenciado en Derecho.

Es muy importante mencionar que el Notario, a pesar de tener esa fe pública conferida por el Estado, "... no es un funcionario o servidor público, por no estar enquistado dentro de la organización jerárquica de la administración pública, no recibir sueldo, no existir contrato de trabajo o relación jurídica de dirección y dependencia; el Estado no responde por los actos de éste, su ingreso no es por nombramiento gracioso, sino por examen de oposición y su cargo normalmente es vitalicio..."<sup>42</sup>.

Esto significa que el Notario, realiza su función como un auxiliar de la administración de justicia (artículo 11 de la Ley del Notariado) sin que por ello este supeditado al Estado, por las razones antes expuestas.

Lo siguiente a analizar es que se encuentra "investido de fe pública por el Estado". En el capítulo de la prelación, se mencionó que la fe pública originaria es del Estado y que éste delega con el fin otorgar certeza a los actos que realiza a través de las personas investidas con ella. Al respecto Ríos Hellig escribe: "...El notario es el

---

<sup>42</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 40, p.172.

fedatario que más amplia gama de facultades tiene, debido a que casi la totalidad de las materias jurídicas requieren de su intervención. En la actualidad su actuación tiene una sola limitante, que es la de intervenir en algún acto que esté reservado a otro funcionario..."<sup>43</sup>

En el caso concreto, a pesar de no encontrar en la Ley del Notariado una definición de la fe pública, si es posible inferirla de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26 de la misma y que, en lo conducente, regula:

Artículo 26. La función autenticadora es la facultad otorgada por la Ley al Notario para que se reconozca como cierto lo que éste asiente en las actas o escrituras públicas que redacte, salvo prueba en contrario...

Tomando en consideración lo anterior, la fe pública que se la ha investido al Notario, consiste en acreditar mediante actas o escrituras que redacta, hechos o actos que serán reconocidos como ciertos, por el sólo hecho de haberlos asentado él, pues el Estado lo ha dotado de tal facultad, sin olvidar que son presunciones *iuris tantum*.

Continuando con el estudio, lo siguiente de la definición menciona el recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, lo cual, se debe estudiar por separado.

a) Recibir: En relación con este punto, Pérez Fernández del Castillo lo describe como escuchar, de la siguiente manera: "Cuando alguna persona desea celebrar algún contrato o se encuentra envuelta en un problema jurídico, acude al notario, y en una primera audiencia, le plantea sus conflictos, los cuales son escuchados con atención..."<sup>44</sup> Esto es el primer paso en la relación cliente-Notario, que el cliente le informe la situación que lo lleva a solicitar sus servicios, exponiéndole a detalle sus intenciones, necesidades y pretensiones.

b) Interpretar: Es el entendimiento o explicación que el Notario hace respecto a lo que el cliente le ha explicado, esto es, una vez que ha recibido a éste y le ha planteado la situación, conflicto o problemática que lo lleva a solicitar su asesoría, el Notario identifica y le da sentido a la necesidad del cliente a través de esa interpretación para,

---

<sup>43</sup> Ríos Hellig, Jorge, *La práctica del derecho notarial*, 8a. ed., México, Mc Graw Hill, 2012, p. 67.

<sup>44</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 40, p.168.

con ello, realizar el instrumento correspondiente.

c) Redactar: Una vez que el Notario ha recibido al cliente e interpretado su voluntad, es necesario asentar, en el instrumento correspondiente, el acto jurídico que corresponda, expresándose "... con propiedad, claridad, y concisión; además debe utilizar un lenguaje jurídico y su exposición ha de ser lógica..."<sup>45</sup>.

Para efectos de lo anterior, el Notario debe seguir los lineamientos jurídicos necesarios para una correcta elaboración del instrumento y para ello, debe cumplir con todo lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley del Notariado, mismo que, en todas sus fracciones, regula cuales serán los requisitos indispensables que debe contener el mismo.

d) Dar forma legal a la Voluntad de las personas que ante él acuden: Para esto es necesario identificar qué es la forma y, para ello, se puede partir del artículo 1796 del Código que regula:

Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley...

Lo anterior establece, como regla general, que si existe el consentimiento entre las partes, los contratos son perfectos, esto es, que sus efectos jurídicos son plenos y "...En efecto, por una parte, nuestro legislador declara, a manera de un enunciado teórico y como un principio general, la consensualidad en la celebración de todos los contratos (1832 y 1796), y señala como una excepción también teórica la formalidad para la celebración de determinados contratos (1832 y 1796); pero, por otra parte, se advierte a continuación, al analizar cada uno de los contratos en particular, que la gran mayoría de los contratos expresamente reglamentados por nuestro Código civil son contratos formales (2246, 2317, 2320, 2344, 2345, 2406, 2407, 2552, 2555, 2618, 2627, 2656, 2671, 2690, 2740, 2776, 2860, 2917 y 2945). En realidad, pues, al reglamentar los contratos en especial se convierte la regla general en excepción y la excepción en regla

---

<sup>45</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Deontología notarial, ética del notario y del aspirante*, México, Porrúa, 2008, p.29.

general..."<sup>46</sup>

Visto lo anterior, se desprende que la forma que el Notario da a la voluntad de las partes, es elevar a escritura pública el acto jurídico que le es solicitado si es que así lo establece ordenamiento jurídico correspondiente.

Pero los actos que el Notario eleva a escritura no son sólo contratos, esto es, acuerdos que se celebren entre dos o más partes, pues existen también declaraciones unilaterales de voluntad que deben ser pasadas ante su fe para que tengan plenos efectos, pues de no ser así, el acto no nacería, tal es el caso del testamento<sup>47</sup> o de declaraciones para salida de menor del territorio nacional. Es importante esclarecer que "... un acto es unilateral, si para su composición es suficiente la intervención de una sola voluntad... en tanto, que será bilateral el acto en el que su composición exige la participación de dos o más voluntades..."<sup>48</sup>

e) Conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría. Esta parte de la definición no es en sí parte de la misma, sino una consecuencia de la actividad notarial pues al otorgar un instrumento, le confiere autenticidad al acto jurídico pasado ante su fe, con lo que se le da la certeza jurídica al cliente de que su acto cumple con los requisitos establecidos en ley y, por ende, no tendrá problema posterior alguno.

## 5.2 Requisitos para ser Notario

La legislación establecida en el Distrito Federal para ser Notario es de oposición cerrada, en la cual "...sólo pueden participar las personas que hayan obtenido la patente

---

<sup>46</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 15a. ed., México, Porrúa, 1997, p. 66.

<sup>47</sup> Antes de las reformas del 23 de julio de 2012, en el Código existían diversos tipos de testamento, el público abierto, público cerrado, público simplificado, ológrafo, privado, militar, marítimo y el hecho en país extranjero, de los cuales, únicamente los 3 primeros debían ser otorgados ante notario y los otros 5 tenían otro tipo de requisitos para su otorgamiento, en algunos sin la presencia de autoridad o persona investida de cargo alguno. Derivado de esas reformas, los únicos testamentos vigentes en la actualidad son el público abierto y el hecho en país extranjero, éste deberá sujetarse a lo dispuesto en el orden normativo del lugar donde se celebre y aquel debe otorgarse ante Notario, de no ser así, el testamento no existiría y en caso de defunción del testador, tendría que abrirse una sucesión intestamentaria.

<sup>48</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil Teoría del Contrato Contratos en Particular*, 3ª ed., México, Porrúa, 2009, p. 109.

de aspirante a notario..."<sup>49</sup> y serán únicamente esas personas las que puedan presentarse al examen de oposición con el fin de obtener la patente de Notario a diferencia de la oposición abierta, en la que sólo se requiere ser licenciado en Derecho, cumplir con la práctica y ganar el examen de oposición.

Es el artículo 54 de la Ley del Notariado el que regula los requisitos para obtener la patente de aspirante a Notario y que se analizará a continuación.

I. Ser mexicano por nacimiento, tener veinticinco años cumplidos y no más de sesenta al momento de solicitar el examen;

Este requisito se acredita presentando el acta de nacimiento del solicitante.

II. Estar en pleno ejercicio de sus derechos y gozar de facultades físicas y mentales que no impidan el uso de sus capacidades intelectuales para el ejercicio de la función notarial. Gozar de buena reputación personal y honorabilidad profesional y no ser ministro de culto;

De acuerdo con el artículo 55 de la misma ley, este requisito puede ser cumplido de dos maneras:

a) Realizar opcionalmente ante autoridad judicial la información *ad perpetuam* prevista en el Código adjetivo, misma que, de acuerdo al artículo 927, podrá decretarse cuando no tenga interés más que el prominente y se trate, para el caso concreto, sólo de justificar algún hecho.

b) Con acta notarial que contenga su declaración con la de dos testigos, ante un notario diverso de donde haya realizado su práctica (una información testimonial).

III. Ser profesional del Derecho, con título de abogado o licenciado en Derecho y con cédula profesional;

En la mayoría de las universidades o facultades de Derecho de nuestro país, al concluir los estudios de licenciatura, a los egresados se les otorga el título de licenciados en Derecho, no obstante, también hay instituciones tales como la Escuela Libre de

---

<sup>49</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 40, p.192.

Derecho, que otorgan el título de Abogado, a pesar de que en la Cédula Profesional se anote, invariablemente, Licenciado en Derecho, de ahí que la Ley haga esa distinción, sin la cual, se podría excluir a cierta parte de los profesionales del Derecho.

IV. No estar sujeto a proceso, ni haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional;

Se cumple con este requisito de la misma manera como se estableció establecido en la fracción II.

V. Acreditar cuando menos doce meses de práctica notarial ininterrumpida, bajo la dirección y responsabilidad de algún notario del Distrito Federal, pudiendo mediar un lapso de hasta un año entre la terminación de dicha práctica y la solicitud del examen correspondiente;

La práctica notarial se consigue al trabajar con un Notario por un lapso de 12 meses, el cual deberá presentar los avisos de inicio y terminación la misma ante la autoridad competente con copia al Colegio de Notarios; de igual manera, deben tenerse los oficios de contestación emitidos por la autoridad.

VI. Presentar dicha solicitud por escrito a la autoridad competente en el formulario autorizado al efecto por la misma, marcando copia al colegio, requisitando los datos y acompañando los documentos que el mismo formulario señale;

A pesar de parecer algo sobreentendido, es necesario presentar la solicitud correspondiente a efecto de hacer del conocimiento de la autoridad el deseo de presentar el examen de aspirante a Notario, cumpliendo con el llenado del formato y los requisitos en él establecidos.

VII. Expresar su sometimiento a lo inapelable del fallo del jurado.

Esto debe hacerse de manera expresa.

VIII. No estar impedido temporalmente por reprobación al momento en que se vaya a efectuar el examen.

Tal como se verá más adelante, si el aspirante presenta su examen y es reprobado por unanimidad o por mayoría, no podrá presentarse nuevamente por un plazo de un año si es por la primera o de seis meses si es por la segunda; de igual manera, si se desiste de presentarlo una vez abierto el sobre del examen para la prueba práctica o no se presenta puntualmente, estará impedido por seis meses.

El penúltimo párrafo de dicho artículo establece que presentada la solicitud y cumplidos con los requisitos que exige la Ley, la autoridad, dentro de los quince días naturales siguientes, comunicará al interesado el día, hora y lugar en que se realizará el examen. Entre dicha comunicación y la fecha indicada no podrán mediar más de treinta días naturales.

De la comunicación señalada en el párrafo que antecede se marcará copia al Colegio de Notarios.

### **5.2.1 Examen de aspirante**

Una vez cumplidos con los requisitos establecidos en la Ley, el sustentante, se podrá presentar al examen con el fin de obtener la patente de aspirante.

El artículo 58 de la Ley del Notariado, establece, en sus diversas fracciones, reglas comunes que deberán seguirse para la aplicación de los exámenes tanto de aspirante como de oposición.

Por principio de cuentas, menciona como debe estar conformado el jurado que calificará a los sustentantes, indicando que serán 5 miembros: Presidente, Secretario y 3 Vocales, además de enunciar quien nombrará a cada uno de ellos.

Establece que ningún integrante del jurado podrá tener alguna de las siguientes relaciones con el sustentante:

- a) Cónyuge.
- b) Parientes consanguíneos hasta el cuarto grado.
- c) Parientes por afinidad hasta el segundo grado.

d) Ser titular de la o las Notarías en que haya realizado su práctica.

e) Ser titular de la o las Notarías en que preste o haya prestado servicios.

En los incisos d y e, la disposición también es aplicable en caso de que el sustentante tenga familiares que laboren en otras notarías y que se encuentren en los supuestos de parentesco antes mencionados.

f) Ser notario asociado o suplente de los mencionados en los incisos d y e.

g) Encontrarse en los supuestos de los incisos a, b o c, respecto de los notarios que caigan en el supuesto del inciso f.

Lo anterior se explica en razón de evitar cualquier tipo de favoritismos sobre el sustentante, lo cual le daría una ventaja injusta sobre el resto de los concursantes.

Los exámenes se dividirán en dos pruebas; una práctica y una teórica.

Para la realización de la primera, se sorteará 1 de entre 20 temas, del tema que le corresponda a, una vez leído y analizado por éste, deberá elaborar él o los instrumentos necesarios a fin de solucionar el caso contenido en dicho tema, para lo cual contará con un plazo de seis horas, justificando la razón de por qué asentó los actos jurídicos en dichos instrumentos, además de indicar que otras opciones consideró y las razones en pro y en contra de dichas alternativas y las que apoyen su respuesta, así como los apoyos legales, jurisprudenciales y doctrinales que pudiere invocar y que le hubieren servido como sustento.

Para el desarrollo de esta parte del examen, el sustentante podrá ser asistido por un mecanógrafo (secretaria) quien no deberá ser licenciado en Derecho ni tener estudios de la materia, de igual manera, podrá ayudarse de la legislación o bibliografía que considere necesarios.

La segunda parte de la prueba, consistirá en el cuestionamiento por parte del jurado acerca del tema desarrollado en la parte práctica y para ello, cada sinodal podrá hacer, sólo en su turno, los cuestionamientos que considere necesarios para forjarse un criterio acertado de la idoneidad, preparación del sustentante y la calidad de su resolución, ateniéndose principalmente a la resolución jurídica del caso y al criterio jurídico del sustentante.

Por último, los integrantes del jurado calificarán individualmente cada prueba y el presidente comunicará el resultado y pedirá al secretario que lo lea.

Después de las disposiciones comunes a ambos exámenes, el artículo 59 menciona las reglas específicas para el examen de aspirante, siendo la más importante, que el examen será en un sólo acto, esto es, que acto seguido a la finalización de la prueba práctica, se llevará la prueba teórica, ambas serán en los términos ya expresados.

### **5.2.2 Examen de oposición**

Una vez vistas las disposiciones comunes para los exámenes de aspirante y de oposición, es menester ir al artículo 60 de la Ley del Notariado que regula las disposiciones específicas que deberán seguirse en los exámenes de oposición.

Previo el inicio del examen, se realizará un sorteo que establecerá el orden en el cual los aspirantes serán examinados.

El examen podrá realizarse para concursar por hasta 3 notarías, siempre que se hayan inscrito, como mínimo, 3 aspirantes.

La prueba práctica y la teórica serán realizadas en momentos distintos, de acuerdo a la convocatoria emitida en la Gaceta Oficial.

Si el aspirante ya inscrito, no se presenta a la prueba práctica, sin justificar su ausencia, no podrá hacerlo nuevamente si no han transcurrido 3 meses y si lo hace pero se desiste antes de que termine el tiempo para que se desarrolle la misma, podrá inscribirse en cuanto haya una nueva oposición.

Respecto a la prueba teórica, si el aspirante no se presenta a la prueba, perderá su turno, sin embargo, tiene derecho a ostentarse en una segunda vuelta y en caso de que tampoco lo haga, se le tendrá por desistido y no podrá presentarse dentro de los siguientes 3 meses a nuevo examen.

El cuestionamiento que hará el jurado al sustentante, no versará únicamente respecto del instrumento que realizó, sino será sobre cuestiones jurídicas de aplicación en la actividad notarial y con una mayor exigencia que la realizada en el de aspirante. Una vez concluido dicho cuestionamiento, el sustentante leerá al jurado el trabajo realizado en la parte práctica, sin poder aclarar o corregir nada del mismo.

No sólo habrá una calificación aprobatoria o reprobatoria, serán calificados con una escala numérica dada por cada miembro del jurado, el resultado mínimo para

aprobar deberá ser de 70 puntos, si se obtiene una calificación de 65 a 70 puntos, será reprobado sin embargo podrá presentarse en la siguiente oposición que haya, en caso de obtener una calificación inferior a 65 no podrá presentarse hasta que no haya transcurrido un año.

Aquél o aquellos sustentantes (en el caso de estar concursando para más de una notaría) que obtengan las calificaciones aprobatorias más altas, serán los triunfadores del examen y por ende, habrán obtenido la patente de Notario.

A los aprobados o triunfadores (dependiendo si es de aspirante o de oposición), el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, les expedirá las patentes respectivas, mismas que deberán registrarse ante las autoridades competentes, el Registro Público, el Archivo General de Notarías y el Colegio de Notarios, todos del Distrito Federal. Registrada la patente, un ejemplar será entregado a la autoridad competente y el otro será conservado por el aprobado o triunfador.

### **5.2.3 Protesta**

El primer acto que se debe realizar una vez obtenida la patente de Notario, es un requisito *sine qua non* para poder ejercer la función notarial y para formar parte del Colegio de Notarios y se encuentra contenido en el artículo 66 de la Ley del Notariado; la protesta del cargo ante el Jefe de Gobierno o la persona a la que éste le delegue esa atribución.

Esta protesta, que podría considerarse como un mero formalismo, encierra en sí misma, las virtudes y obligaciones del notariado, sintetizando en esas líneas el deber ser jurídico y ético por el cual debe guiarse el Notario, mismo que nunca debe olvidar y por ende, cumplir a cabalidad durante todo el tiempo que desempeñe tan noble función. La protesta versa de la siguiente manera:

Artículo 66. Protesto, como notario y como miembro del Colegio de Notarios del Distrito Federal, Asociación Civil, guardar y hacer guardar el Derecho, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y las Leyes que de ellos emanen, en particular la Ley del Notariado; y desempeñar objetiva, imparcial, leal y patrióticamente, el ejercicio de la fe pública que se me

ha conferido, guardando en todo momento el estricto respeto al Estado Constitucional de Derecho y a los valores ético jurídicos que el mismo comporta, y si así no lo hiciere seré responsable, y pido hoy que en cada caso los particulares a quienes debo servir, las autoridades, el colegio y el decanato, así me lo exijan y demanden, conforme a la ley y sus sanciones.

#### **5.2.4 Fianza**

El último de los requisitos establecidos en la Ley para poder ejercer la función notarial, radica en la obtención de una fianza a favor de las autoridades competentes por la cantidad de 20000 veces el salario mínimo general vigente el Distrito Federal, la cual deberá ser otorgada por el Colegio y actualizarse en el mes de enero de cada año; sólo en el supuesto de que éste, con causa justificada, no la otorgue o la retire, deberá ser obtenida por el Notario de una compañía afianzadora siempre por el monto indicado. Esta fianza servirá para garantizar, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley, la responsabilidad profesional por la función notarial.

La función de la fianza radica en garantizar que el prestatario del servicio, si es perjudicado en sus bienes, derechos o posesiones, en virtud de que el Notario no cumpla a cabalidad con los principios notariales y por ende incurra en algún tipo de responsabilidad (éstas serán estudiadas en el capítulo siguiente) pueda ser resarcido en los daños recibidos.

#### **5.3 Elementos notariales**

Una vez que se han cumplido con los requisitos para ser Notario, es necesario hacerse de los medios necesarios para realizar la función notarial y que son: el sello y el protocolo.

Estos dos elementos deben ser adquiridos a costa del Notario, sin embargo pertenecen al Estado.

A pesar de no contener un capítulo especial en la legislación notarial ni civil, ni ser objeto de estudio en la doctrina quizá por considerarse una obviedad inherente a la

función, el Notario debe contar con una firma y rúbrica, antefirma o media firma, las cuales deben registrarse, sin excepción, ante las Autoridades competentes, el Registro Público, el Archivo y el Colegio. En el presente trabajo tampoco se hará un estudio más detallado de este tema.

### 5.3.1 Sello

El sello de autorizar se encuentra regulado en los artículos 69 a 75 de la Ley del Notariado, en los cuales se establece desde el material que debe usarse para su elaboración, su tamaño y el contenido, los tipos de documentos en los que debe plasmarse y que hacer en caso de extravío o de desgaste.

Lo más destacable respecto al sello, es que es el medio por virtud del cual el Notario plasma la voluntad del Estado a través de su símbolo y al mismo tiempo, es la marca que identifica la facultad fedataria, esto es, su impresión, junto con la firma, son los que hacen constar su fe pública, en otras palabras: "... la firma es necesaria en cuanto que indica que el documento ha sido elaborado por un estudioso y experto de las leyes... y el sello lo es en cuanto que el notario ha recibido del Estado la capacidad de fidedignidad..."<sup>50</sup>

El sello, al igual que la firma, rúbrica, antefirma o media firma del Notario, debe ser registrado ante las Autoridades competentes, el Registro Público, el Archivo y el Colegio.

Dicho sello debe plasmarse en todos los folios que consten en el protocolo (salvo en los inutilizados), en la página considerada como frente (anverso) en el ángulo superior izquierdo y en la escritura después de las firmas para autorizarla preventiva o definitivamente, salvo el supuesto en el que la autorización sea porque todos los comparecientes no hayan firmado en el mismo momento, en este caso sólo irá la firma del Notario sin el sello y la razón "Ante mí". De igual manera, irá en cada página del testimonio o copia certificada que se expidan de esa escritura, en el mismo lugar que se pone en la escritura (anverso y ángulo superior izquierdo) y al final del pie del

---

<sup>50</sup> Ibidem, p.119.

testimonio.

Pero el sello no se utiliza únicamente en las escrituras o testimonios que se expidan, también se plasma, de acuerdo al artículo 71 de la Ley del Notariado en los siguientes casos:

Artículo 71. También se imprimirá dicho sello en documentación relacionada a su actuación como notario:

I. En la papelería oficial o de efectos de trámite; en tratándose de los avisos, informes, solicitudes de informes y liquidaciones dirigidos a cualquier autoridad, y

II. En avisos, cédulas de requerimientos y notificaciones; así como en toda clase de constancias dirigidas a particulares.

Al estar el sello a cargo de seres humanos y éstos ser sujetos falibles, existe la posibilidad de que se extravíe, se dañe o incluso que se deteriore o gaste por el simple uso y transcurso del tiempo. En estos casos y dada su importancia, la Ley del Notariado contempla los procedimientos a seguir en cada supuesto.

#### **5.3.1.1 Pérdida del Sello**

En este caso, el Notario deberá informar de la pérdida a la Autoridad Competente, al Archivo, al Registro y al Colegio el día siguiente hábil en el que se descubra; con el acuse que le de la primera de las mencionadas, se presentará al Ministerio Público a fin de levantar un acta circunstanciada en razón del hecho; con dicha acta y los acuses obtenidos del Archivo, Registro y Colegio, solicitará ante la autoridad competente la autorización para la reposición del sello, la cual será, al igual que el primero a costa del Notario.

El sello que funja como repuesto debe ser registrado de igual manera que el primero y deberá tener un signo que lo distinga del primero y que debe observarse en la impresión del mismo.

En caso de que el primer sello aparezca posteriormente al trámite anterior, ya no podrá ser usado por el Notario y éste deberá entregarlo personalmente al Archivo para que, en su presencia sea destruido, de lo cual se levantará un acta expedida por

triplicado a fin de que la Autoridad Competente esté enterada del suceso, el Archivo tenga su copia y el Notario la suya (artículo 73 de la Ley del Notariado).

### **5.3.1.2 Alteración del Sello**

En caso de que el sello se deteriore o altere<sup>51</sup> el Notario solicitará a la autoridad competente la obtención de uno nuevo y una vez obtenida dicha autorización y el nuevo, se presentará con los dos al Archivo en donde se levantará un acta en la cual se plasmarán ambos sellos, haciendo la mención de que el antiguo ya no será utilizado. Esta acta también será por triplicado quedando un ejemplar en poder del Archivo y con los otros 2 ejemplares registrará el nuevo sello en las instituciones ya mencionadas (artículo 74 de la Ley del Notariado).

El artículo 75 menciona el supuesto de que se deje de utilizar el sello por causa de muerte del titular de la Notaría, pues dispone que, una vez cumplido con el procedimiento anterior, un tanto del acta que se levante quedará en poder del albacea de la sucesión, el asociado o el suplente del Notario Fallecido.

### **5.3.2 Protocolo**

El segundo elemento indispensable para ejercer la función notarial, es el protocolo, cuya definición jurídica se encuentra en el artículo 76 de la Ley del Notariado y que, en su primer párrafo reproduce lo siguiente:

Artículo 76. Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establece la presente ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices.

De lo anterior, se puede interpretar que el protocolo se compone única y esencialmente de cuatro elementos, a saber:

---

<sup>51</sup> La Ley del Notariado no establece un criterio en el que se indique hasta qué grado debe existir el deterioro o la alteración, por lo tanto queda a juicio del Notario decidir en qué momento deba cambiarse el sello.

- a) El conjunto de libros formados por folios;
- b) Los apéndices correspondientes a cada escritura;
- c) Los libros de registro de cotejos (que también se conforman por folios); y
- d) Los apéndices de los libros de registro de cotejos.

Sin embargo, al observar el segundo párrafo del mismo artículo, se pueden observar, además de otros elementos, otras formas de definir al protocolo, esencialmente respecto a la división del mismo en sentido amplio y en sentido estricto, a continuación se transcribe el mencionado párrafo para un mejor entendimiento:

En sentido amplio es la expresión que se refiere a todos los documentos que obran en el haber de cada notaría. El protocolo es abierto, por cuanto lo forman folios encuadernables con número progresivo de instrumentos y de libros. En sentido estricto es tanto el conjunto de instrumentos públicos fuente original o matriz en los que se hace constar las relaciones jurídicas constituidas por los interesados, bajo la fe notarial; como la colección ordenada cronológicamente de escrituras y actas autorizadas por el Notario y aquellas que no pasaron, y de sus respectivos apéndices, conforme a una periodicidad, procedimiento y formalidades reglados en esta Ley; y que adquiridos a costa del Notario respectivo son conservados permanentemente por él o por su sustituto en términos de esta Ley afectos exclusivamente al fin encomendado y, posteriormente, destinados permanentemente al servicio y matricidad notarial del documento en el Archivo como propiedad del Estado, a partir de la entrega de los mismos a dicha oficina, en uno o más libros, observando para su redacción y conformación de actos y hechos las formalidades y solemnidades previstas por esta Ley, todo lo que constituye materia de garantía institucional de origen constitucional regulada por esta Ley.

Como ya se mencionó, se hace una división al sentido amplio, mencionado como tal a todos los documentos que obran en el haber de cada notaría, esto se refiere a cualquier documento necesario para la labor diaria de la Notaría, se encuentre o no utilizado en una escritura, un ejemplo claro de esto, son los folios, entendiéndose como tales a las hojas que son utilizadas como papelería oficial, sin que hayan sido utilizadas aún y que, por ende, no conforman aún una escritura. Otros documentos que obran en la notaría y que se deben considerar como parte integral del protocolo, son aquellos que constituyen el apéndice de la escritura que se puede explicar como "...la carpeta en la que se depositan los documentos que tienen relación o son parte de las escrituras o

actas..."<sup>52</sup>.

En relación con el protocolo en sentido estricto, es necesario identificar un error contenido en la definición antes transcrita, al establecer que el conjunto de instrumentos públicos son adquiridos a costa del Notario, pues lo que es adquirido a costa de éste, son los folios en los que se hacen constar los mismos (artículo 82 de la Ley del Notariado).

El protocolo en sentido estricto, de acuerdo con la ley, es el conjunto de escrituras que han sido autorizadas y con efectos plenos, así como los libros ya empastados en los que se condensan dichas escrituras, libros en los cuales también se asentarán las escrituras que no pasaron y que no tienen consecuencias de derecho.

La regulación respecto al protocolo abierto se realizó en una reforma del 6 de enero de 1994 a la Ley del Notariado de 1980, también adoptada por la Ley vigente de 2000, en la que se estableció que el protocolo abierto es "...integrado por folios encuadernables, distintos al de estilo cerrado que estaba constituido por folios o fojas previamente empastadas..."<sup>53</sup> no obstante lo anterior, "...esta reforma no creó un protocolo nuevo, sino una nueva forma de integrarlo, viéndolo siempre como unidad que forma parte de la universalidad de hecho que constituye una notaría..."<sup>54</sup>. Este tipo de protocolo es llamado ordinario y es el que utiliza el Notario para asentar todos los actos jurídicos pasados ante su fe, con una sola excepción: los actos jurídicos en los que el objeto de éstos sean Patrimonio Inmobiliario Federal o que sean de dominio público y que sean adquisiciones o enajenaciones ya gratuitas, ya onerosas, en los que las partes sean el Gobierno Federal u organismos descentralizados. "...Estas operaciones sólo podrán autorizarse mediante decreto del Ejecutivo Federal..."<sup>55</sup> Las formas y procedimientos para el protocolo en este caso, serán de acuerdo al principio *locus regit actum*<sup>56</sup>.

Los folios deberán utilizarse en forma progresiva y por ambos lados y de igual manera se refiere a los instrumentos, indicando que éstos deberán asentarse en forma sucesiva y cronológica y los que integran un libro deben ir en numeración progresiva de

---

<sup>52</sup> Ibidem, p.114.

<sup>53</sup> Ríos Hellig, Jorge, op. cit. nota 43, p. 265.

<sup>54</sup> Idem, p. 265.

<sup>55</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 40, p.108.

<sup>56</sup> La ley del lugar rige el acto.

acuerdo a su número y fecha, el cual se debe integrar por doscientos folios con dos excepciones; la primera radica en el hecho de que si al asentar el instrumento siguiente, el libro rebasará los doscientos folios, en ese momento se cierra el libro y quedará con menos folios. La segunda excepción opera únicamente si el acto que se va a asentar, por sí mismo rebasa ese número, en ese caso se asentará una razón de terminación del libro en uso, misma que será puesta en una hoja normal sin foliar, indicando que se da por terminado sin que cuente con los 200 folios, sin embargo, dicha razón no será necesaria si cuenta con más de 180 folios

Una vez visto cómo se conforma un libro, es menester saber cómo se forma una decena de ellos, lo cual se encuentra en el artículo 83 de la Ley del Notariado y que indica que al iniciarla, el Notario hará constar en una hoja, que no irá foliada y que se encuadernará antes del primer folio del libro en que se inicia, la fecha de inicio de la misma, el número que le corresponda en la serie de los que se hayan abierto en la Notaría de la que es titular y la mención de que: los libros de la misma se formarán con los instrumentos autorizados por el notario o por quien legalmente lo substituya en sus funciones, de acuerdo con la Ley del Notariado. Al final de esa hoja, el Notario asentará su sello y firma en ella y tendrá un plazo de 5 días hábiles para dar un aviso a la Dirección Jurídica y de Estudios Legislativos, indicándole el número de folio y de instrumento con el cual se inicia esa decena.

El Notario deberá conservar en su oficina las decenas durante cinco años contados a partir de la fecha de certificación del cierre y transcurrido ese plazo, tendrá cinco días para enviarlos al Archivo, conjuntamente con sus apéndices para que sea éste quien los conserve de manera definitiva, debiendo informar al Colegio de Notarios de ese hecho.

#### **5.4 El instrumento notarial**

El instrumento notarial es el documento público en el cual el Notario asienta los actos y hechos jurídicos que se otorgan ante su fe.

El documento es público, en razón de provenir de un fedatario público y por ese sólo hecho goza de una presunción de veracidad *iuris tantum*, de acuerdo al artículo 156

de la Ley del Notariado; así como de un valor probatorio pleno, de conformidad con el artículo 403, en relación con el 402 de la Ley adjetiva civil. En el mismo ordenamiento adjetivo se mencionan cuáles son los documentos considerados como públicos, específicamente en el artículo 327 que, en lo conducente, menciona:

Artículo 327. Son documentos públicos:

I. Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos...

Es necesario indicar la importancia de que dicho artículo haga mención expresa a los testimonios y copias certificadas de las escrituras públicas, pues, como se estudió en el apartado anterior, las escrituras y actas se asientan en folios y éstos son custodiados por el Notario durante cinco años y posteriormente en el Archivo General de Notarías, sin que nadie, salvo el personal a su cargo, tenga acceso a ellos, por lo tanto, lo único que podrá circular serán las reproducciones de dicho instrumento, esto es, los testimonios y copias certificadas de los mismos.

Como ya se analizó, el instrumento notarial es el documento en el cual el Notario asienta los actos o hechos jurídicos y es esa distinción la que crea dos tipos: el primero es la escritura, que es en el cual se asientan los actos jurídicos (artículo 100) y el segundo es el acta, en la cual se asientan los hechos jurídicos (artículo 125).

El artículo 102 de la Ley del Notariado, regula la manera en la que deben ser redactadas las escrituras, así como los elementos que deben contener y su primer párrafo dispone que deben redactarse en español, pudiendo usar palabras en otro idioma, sólo si éstas son términos de ciencia o arte determinados.

La escritura se compone, a grandes rasgos, de cuatro apartados: el proemio; los antecedentes o declaraciones; el clausulado; y las certificaciones y éstos cuatro elementos se componen, a su vez, de diversos elementos, mismo que se mencionan en el artículo 102 de la Ley del Notariado.

A continuación explicaremos brevemente cada uno de ellos.

a) *El proemio*: Es la parte inicial de la escritura, en él debe indicarse el número que le corresponde; el libro en el cual se integrará la misma; el lugar; la fecha; el

nombre o nombres y apellidos del Notario; el número de la notaría; el acto o actos que se consignarán en ella; el nombre de los otorgantes, en su caso el de sus representantes y el de cualquier otro compareciente.

En lo referente a mencionar el acto o actos y el nombre de los otorgantes, de la redacción e interpretación literal del texto, se puede inferir que sólo es necesario mencionarlos sin que importe el orden ni se establezca relación alguna entre ellos, no obstante, en la práctica, se hace una breve descripción del acto a asentar.

Respecto a los representantes, el artículo expresa erróneamente que se debe indicar el nombre de los otorgantes y, en su caso, de sus representados; el error radica en que los primero son aquellos que, por las consecuencias del acto jurídico a realizar, ve afectada su esfera jurídica, es decir, las consecuencias de Derecho serán para él, por lo tanto, si no va a firmar el instrumento, quien lo hará por él serán su o sus representantes mas no sus representados, por lo tanto, serán únicamente comparecientes los que signen el acto y los efectos jurídicos no recaerán directamente en él.

*b) Antecedentes o declaraciones:* Se relacionan dando cumplimiento a la fracción III del artículo 102 de la Ley del Notariado y son la correlación de actos que permiten establecer la correcta celebración del acto jurídico en cuestión, al indicarse en ellos que la persona o personas están legitimadas para celebrarlo al relacionar todos los documentos públicos o privados necesarios para acreditarlo.

Los documentos para realizar dicha acreditación varían de acuerdo al tipo de acto que se plasmará en la escritura, por ejemplo, en una escritura traslativa de dominio de un inmueble ubicado en el Distrito Federal, los documentos que, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, deben relacionarse indefectiblemente, son los siguientes:

a) El antecedente de propiedad, que será la escritura por virtud de la cual, la parte vendedora adquirió el inmueble objeto de la escritura a realizar.

b) El Certificado de Libertad de Gravámenes, documento que deberá ser expedido por el Registro Público de la Propiedad.

c) La constancia de adeudo de predial expedida por la Tesorería.

d) La constancia de adeudo de agua expedida por la Secretaría de Aguas.

e) El certificado de zonificación de uso de suelo o el certificado de uso de suelo por derechos adquiridos.

f) El avalúo del bien inmueble, que servirá para determinar el valor comercial del mismo, realizado por persona autorizada para ello.

Adicional a estos documentos pueden existir otros que será necesario relacionar, tal sería el caso de una licencia de construcción, en caso de que la parte enajenante haya adquirido únicamente el lote de terreno y posteriormente haya construido su casa habitación en el mismo; o el permiso de fusión expedido por la delegación política correspondiente cuando sea propietario de dos lotes y posteriormente los haya convertido en uno solo.

c) *Cláusulas*: El clausulado es la parte medular del instrumento notarial, pues, tal como indica Pérez Fernández del Castillo: "... en él se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes. En él se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato..."<sup>57</sup>.

Pérez Fernández del Castillo nos indica la importancia del clausulado en las líneas antes citadas, al establecer los elementos indefectiblemente necesarios para que las cláusulas tengan los efectos jurídicos adecuados.

En primer término, expone que se concreta su objeto, esto es, se plasma el objeto del instrumento, pero para saber cuál es éste, debemos primero saber ¿qué es el objeto?

*El objeto*: Podemos definirlo como algo objetivo, algo que ya existe fuera de las partes, lo que debe el obligado y la prestación que éste deberá realizar, Gaudemet postula que para descubrir el objeto debe formularse la pregunta: *Quid debetur?*<sup>58</sup> La respuesta es la que determinará al objeto. De esta manera, precisamos que el objeto puede ser de dos maneras:

1) *Indirecto*: Es la cosa o el objeto en sí mismo y;

2) *Directo*: Es la conducta que el deudor deberá realizar con respecto al acreedor la cual puede ser de dar, hacer o no hacer, lo que implica que, podemos manejar conductas positivas o negativas, esto es, en las obligaciones de dar y de hacer, hablamos de positivas y, al denotar a la de no hacer, nos referimos a una negativa.

Como resultado de lo anterior, se infiere que "...el contrato tendrá tantos

---

<sup>57</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit. nota 40, p.280.

<sup>58</sup> Gaudemet, Eugéne, *Teoría General de las Obligaciones*, México, Porrúa, 1974, p.105.

objetos, como obligaciones haya engendrado: cada obligación tiene su propio objeto, el cual consistirá en el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió o que debe efectuar...”<sup>59</sup>. Por lo tanto, en la actividad notarial, el objeto es variable, en razón del tipo de acto a otorgar.

Ahora bien, para terminar con este apartado, es imperioso indicar que tipos de cláusulas pueden constar en el clausulado.

1) Cláusulas esenciales. Son aquellas que, de conformidad con el artículo 1839 del Código, de acuerdo al contrato de que se trate, se tendrán por puestas, aunque no se plasmen en el contrato.

Es importante mencionar que estas cláusulas son irrenunciables, pues si el contrato carece de ellas, la consecuencia de ello, es que se genera una imposibilidad jurídica para que el contrato nazca.

2) Cláusulas naturales. Son las que se consideran existentes en el contrato a pesar de que no se plasmen en él. A diferencia de las esenciales, las naturales si pueden ser renunciables, pero para que esto suceda, debe ser de manera expresa ya que, en caso de no hacerlo, por la naturaleza de la misma, se tendrá por puesta.

El ejemplo más claro de este tipo, es el saneamiento para el caso de evicción<sup>60</sup> en una compraventa ya que, si no se estipula, de manera expresa en el contrato, que el adquirente ha renunciado a ese derecho, se entiende que el vendedor está obligado a responder por la evicción en caso de que ésta se suscite.

3) Cláusulas accidentales. A diferencia de las naturales, para que las cláusulas accidentales surtan efectos, deben, forzosamente, estar plasmadas en el contrato, pues siempre derogan una cláusula natural.

*d) Certificaciones:* Son la parte del instrumento en la cual se asienta la fe pública del Notario, pues sólo él puede constatar los hechos o actos contenidos en el instrumento, debido a esa fe pública de la que ha sido investido por el Estado.

Estas certificaciones se encuentran en el artículo 102 de la Ley del Notariado,

---

<sup>59</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, op. cit. nota 3, p. 68.

<sup>60</sup> El artículo 2119 del Código Civil define que: Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

específicamente en su fracción XX, mismas que a continuación se transcriben: XX.

Hará constar bajo su fe:

- a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que a su juicio tienen capacidad;
- b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario;
- c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes. o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena;
- d) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que asentará;
- e) Que quien o quienes otorgaron la escritura, mediante la manifestación de su conformidad, así como mediante su firma, en defecto de ésta, por la impresión de su huella digital al haber manifestado no saber o no poder firmar. En sustitución del otorgante que no firme por los supuestos indicados, firmará a su ruego quien aquél elija;  
En los casos que el Notario lo considere conveniente podrá solicitar al usuario, asiente en el instrumento correspondiente, además de su firma, su huella digital.
- f) La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos y por los testigos e intérpretes si los hubiere, y
- g) Los hechos que el Notario presencie y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros.

Además de las certificaciones antes indicadas, existen otras que debe asentar en el instrumento, tales como la que se indica en la fracción III del mismo artículo y que a la letra indica

Artículo 102...

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura.

Lo anterior significa que, además de que el Notario agrega al apéndice del instrumento los documentos que se requirieron para la elaboración del instrumento,

debe certificar que dichos documentos fueron vistos y estudiados por él.

La fracción VII del mismo artículo, hace una excepción a lo anterior e indica que si el Notario no tuvo a la vista los documentos que sean necesarios como antecedentes, podrá elaborar el instrumento con copias, siempre bajo su responsabilidad y a petición de los otorgantes, si es que concuerdan con los documentos o asientos que existan archivos o registros públicos, haciendo mención de ellos en el instrumento, lo que se traduce en indicarlo en las certificaciones del mismo.

### **5.5 Funciones del Notario**

Independientemente de la función autenticadora que tiene el notario y que, ejerce a través de la fe pública, también tiene otras funciones, mismas que adquieren una destacada importancia en su actividad y que a continuación se explican.

a) Función de orden e interés público. Esta función proviene del artículo primero de la Ley del Notariado, en el cual se regula que el objeto de la misma, es regular la función notarial y al notariado, con carácter de orden e interés público. Es menester identificar que es el orden público y el interés social, entendiendo el primero como el conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad, principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por la voluntad de los individuos ni por la aplicación de derecho extranjero. En este orden de ideas "... el Estado, como ente soberano, jerárquicamente superior a cualquier otro sujeto de Derecho tiene a su cargo garantizar la convivencia armónica de su población, pues ésta es la razón de su existencia..."<sup>61</sup>. El segundo término puede definirse como el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegida mediante la intervención directa y permanente del Estado.

Derivado de lo anterior, se entiende que la función del Notario en relación con el orden público y el interés social, es que a través de él, el Estado garantiza el bienestar, principalmente patrimonial, de la población, a través de la correcta aplicación de la Ley

---

<sup>61</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *El notario asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe (algo de su actividad)*, 2ª ed., México, Porrúa, 2007, p. 9.

del Notariado y ordenamientos que deba observar y, en consecuencia, protege a la misma población, a través de diversos programas creados para tal efecto.

b) *Función de servicio público.* Sin ser servidor público, tal como ya ha quedado establecido en páginas pasadas, el notario participará en programas de fomento a la vivienda y regularización de la tenencia de la propiedad, reduciendo sus honorarios de acuerdo al convenio que celebre el Colegio y las autoridades competentes. Lo anterior a fin de facilitar la regularización de bienes a personas con recursos económicos limitados. El ejemplo más claro de esto, es su participación en el programa, comúnmente conocido como jornada notarial, implementado por el Gobierno del Distrito Federal desde el año 2003, en el cual, además de las facilidades y condonaciones de impuestos y derechos que se les otorga a los prestatarios del servicio, el notario realiza un descuento en sus honorarios, descuento que es determinado en la publicación de dicho programa.

Adicional a este programa, existe el programa de testamento de adulto mayor, en el cual, los notarios deben inscribirse a la Dirección General de Regularización territorial, quien determina a que notarios canalizarán a los beneficiarios de este programa, en el cual, el costo del testamento es de 400 pesos.

c) *Función electoral.* Como última función, encontramos la función electoral, que nace del artículo 19 de la Ley del Notariado, que dispone:

Artículo 19. Los Notarios estarán obligados a prestar sus servicios en los casos y en los términos que establezcan los ordenamientos electorales. Las autoridades competentes, con la coadyuvancia del Colegio, a través de su Consejo, y con el auxilio en su caso de la Comisión de Honor y Justicia, estarán muy atentas a cualquier irregularidad a fin de que el servicio notarial en esta materia se preste de la mejor forma posible. En su caso, si así lo pidieren las autoridades o los partidos, los Notarios podrán organizar recorridos para dar fe si es menester, conforme al turno que al efecto establezca el Colegio.

En día de elecciones, el notario debe, de conformidad con el artículo 284 del Código Electoral del Distrito Federal, mantener abierta su oficina y las solicitudes que le hagan los funcionarios de casilla, los ciudadanos y los representantes de Partidos Políticos y Coaliciones, para dar fe de hechos o certificar documentos concernientes a la elección. Es importante mencionar, que los servicios que preste durante esa jornada, serán gratuitos.

## 5.6 Obligaciones del Notario

Independientemente de las obligaciones que tiene el Notario en la elaboración de los instrumentos, existen otras que debe cumplir en función de toda la actividad notarial, de las cuales se explicarán las más importantes.

*a) Obligación de actuar de manera personal.* Derivado de la importancia de la función del Notario y en virtud del otorgamiento de la patente que le permite actuar como tal, su actuar debe ser imperativamente de carácter personal sin delegarla a ninguna persona. Lo anterior se fundamenta en los artículos 15 BIS fracción I, 26 y 30 último párrafo de la Ley del Notariado, mismo que hacen mención a que los prestatarios tiene derecho a ser atendidos personalmente por el Notario, que la función autenticadora es personal y que no deberá aceptar más asuntos de los que pueda atender personalmente.

Lo anterior se debe a lo que ya se ha explicado anteriormente respecto a los requisitos para ser Notario, pues debe mostrarse amplio conocimiento para realizar tal función, mismo que ya demostró, al haber obtenido la patente que lo faculta para ejercer y que le ayudará a desempeñar la actividad de manera ética y con el mayor profesionalismo posible.

*b) Obligación de dar avisos.* Tal como se ha visto, de acuerdo al instrumento de que se trate, el Notario está obligado a dar una serie de avisos a diferentes entidades una vez firmado el mismo. Tal es el caso del de otorgamiento al Registro Público después de firmar un acto traslativo de dominio; cuando se realice un instrumento en el cual, alguno de los otorgantes sea una sociedad con cláusula de admisión de extranjeros y efectivamente alguno de los socios o accionistas tenga esa calidad, independientemente de si éstos sea persona física o moral\*; cuando en una protocolización de acta de asamblea, los socios o accionistas no exhiban sus cédulas fiscales\*. Caso particular el contenido en el artículo 119 BIS de la Ley del Notariado (reforma del 23 de julio de 2012), en el cual se obliga al Notario a informar a la autoridad competente cuando ante

---

\* Al Registro Nacional de Inversiones extranjeras.

\* Al Registro Federal de Contribuyentes.

él se otorguen poderes o mandatos y cualquier acto de apoderamiento en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento del mismo, pues dicho aviso se realizará con el fin de registrarlo en la base de datos del Registro Nacional de Avisos y Poderes Notariales. Este registro ya está en funcionamiento en algunas entidades de la República Mexicana, no así en el Distrito Federal.

En caso de no dar cualquiera de los avisos contenidos en las leyes (ya sean federales o locales), el Notario se hará acreedor a una sanción, que será determinada en cada caso en particular por el ordenamiento jurídico correspondiente.

c) Obligación de guardar el secreto profesional. De conformidad con el artículo 252 de la Ley del Notariado, cada Notario debe guardar la información contenida en los instrumentos y por ende, no puede informar a persona ajena al mismo su contenido, salvo el caso de que la persona acredite su interés jurídico o por resolución judicial que así lo indique.

d) Obligación de inscripción de los testimonios que expide. Para el caso de que un instrumento otorgado ante el Notario contenga actos de los que deben inscribirse en el Registro Público, de acuerdo al artículo 3005 del Código Civil y su correlativo de la Ley Registral, deberá hacerlo, siempre y cuando haya sido requerido y expensado para ello (artículo 150 de la Ley del Notariado), por lo tanto, en caso de que el cliente no desee que el Notario inscriba el testimonio que se expida, será liberado de esa responsabilidad. Es de mencionar que la liberación de dicha inscripción debe ser expresa y para seguridad del Fedatario, debe asentarse en la escritura. En caso de ser requerido para ello, está obligado a que el testimonio sea inscrito, sin importar el tiempo que ello conlleve, ni los requisitos que deba cubrir.

e) Obligación de prestar sus servicios. Ha quedado claro que la actuación notarial siempre es a rogación de parte, por lo tanto, el Notario sólo puede actuar si le han solicitado sus servicios pero una vez que han requerido su intervención, de acuerdo al artículo 12 de la Ley del Notariado, no puede negarse a realizar su función, salvo por las excusas que se indican en los artículos 43 y 44 del referido ordenamiento legal.

## **5.7 Prohibiciones e incompatibilidades del Notario**

Para que el Notario pueda actuar de manera imparcial, tal como ya se estudió en páginas anteriores, no puede estar supeditado a erario alguno (artículo 13 de la Ley del Notariado), con el fin de no verse obligado a responder ante ninguna persona y, por ende, no poner en riesgo la imparcialidad de su actuar por estar sometido a presión alguna. En ese orden de ideas, el Notario se encuentra impedido para realizar diversas actividades, prohibiciones que se encuentra contenidas en los artículos 45 y 46 de la Ley del Notariado, mismos que se irán desarrollando a continuación:

Artículo 45. Queda prohibido a los notarios:

I. Actuar con parcialidad en el ejercicio de sus funciones y en todas las demás actividades que esta ley le señala;...

Esta fracción se relaciona directamente con el artículo 14 de la misma Ley, en el que se establece que el Notario no podrá tratar a una de las partes como su cliente y a la otra no, pues realizar esa conducta implicaría una actitud tendiente al beneficio de sólo una de las partes.

II. Dar fe de actos que dentro de los procedimientos legales respectivos corresponda en exclusiva hacerlo a algún servidor público; sin embargo, sin tener en principio ese valor procedimental exclusivo, sí podrán cotejar cualquier tipo de documentos, registros y archivos públicos y privados o respecto a ellos u otros acontecimientos certificar hechos, situaciones o abstenciones que guarden personas o cosas relacionadas o concomitantes con averiguaciones, procesos o trámites, lo cual tendrá valor como indicio calificado respecto de los mismos, sujeto a juicio de certeza judicial, y solo será prueba plena con relación a aspectos que no sean parte esencial de dichas facultades públicas, aspectos que deberá precisar en el instrumento indicado, salvo las copias de constancias que obren en expedientes judiciales que le hayan sido turnados por un juez para la elaboración de algún instrumento, que podrá cotejar a solicitud de quien haya intervenido en el procedimiento o haya sido autorizado en él para oír notificaciones...

Esta fracción indica que el Notario, al ser sólo un auxiliar en la impartición de justicia, no puede actuar en ningún procedimiento en el que algún servidor público tenga competencia exclusiva, tales como los juzgadores o los Agentes del Ministerio Público, no obstante dicha prohibición, la Ley lo faculta para realizar cotejos de

cualquier documento, registro o archivo público o privado que esté relacionado con algún procedimiento o averiguación judicial, de igual manera, puede dar fe de hechos que estén relacionados con los mismos asunto. Dichos cotejos o fes de hechos, únicamente serán prueba plena en relación a aspectos que no interfieran de manera directa con las facultades que tenga el servidor público.

Al final de la fracción, se le permite realizar cotejos de documentos que obren en los expedientes judiciales, siempre que los mismos hayan sido puestos a disposición del Notario por el juzgador y únicamente si fueron solicitados por alguien que sea parte en el proceso o persona que haya sido autorizado por alguna de las partes y cuya autorización obre constancia en autos.

III. Actuar como notario en instrumentos o asuntos en que tengan interés, disposición a favor, o intervengan por si, representados por o en representación de terceros, el propio notario, su cónyuge o parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto y segundo grados, respectivamente, o sus asociados o suplentes y los cónyuges o parientes de ellos en los mismos grados o en asuntos en los cuales tenga esta prohibición el o los notarios asociados, o el notario suplente;

En esta fracción, se advierte a simple vista la causa de la prohibición para actuar, pues es lógico que si tiene interés en alguna operación, ya sea *per se* o a través de un representante, al ser perito en la materia puede beneficiarse en una proporción mayor a la justa, lo que iría en detrimento de su contra parte, además de romper con la imparcialidad buscada. En el mismo orden de ideas, se le impide actuar en actos que otorguen su cónyuge o parientes consanguíneos hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el segundo, ya que, al ser sus parientes más cercanos, también se puede afectar la imparcialidad buscada. Por último, se le restringe actuar con los Notarios con los que esté asociado o tenga convenio de suplencia así como el cónyuge de este y los familiares en los grados antes mencionados.

IV. Actuar como notario sin rogación de parte, solicitud de interesado o mandamiento judicial, salvo en los casos previstos en esta Ley;

Para que un Notario actúe, debe mediar siempre una solicitud de por medio y

ésta debe provenir de la persona que tenga o derecho para hacerlo o acreditar el interés jurídico que le permita solicitar el servicio. Por otra parte, si no existe esa rogación por parte del interesado, podrá actuar siempre que medie una petición u orden de autoridad judicial.

V. Dar fe de actos, hechos o situaciones con respecto a los cuales haya actuado previamente como abogado en asuntos donde haya habido contienda judicial;

Puede darse el caso que el Notario, antes de serlo, haya sido postulante y por ende, intervenido en asuntos judiciales como abogado de alguna de las partes, si este fuera el caso y posteriormente, ya como Fedatario, llegara a él algún asunto en el cual deba otorgar un instrumento referente a esos asuntos, deberá evitar realizar la escritura.

VI. Dar fe de actos, hechos o situaciones sin haberse identificado plenamente como notario;

Ya quedó establecido en el apartado referente al instrumento notarial, que el Notario, sin excepción alguna, debe identificarse como tal y ese hecho debe constar en el instrumento.

VII. Dar fe de manera no objetiva o parcial;

Misma situación que la establecida en la fracción primera del artículo.

VIII. Ejercer sus funciones sí el objeto, el motivo expresado o conocido por el notario; o el fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres; asimismo si el objeto del acto es físico o legalmente imposible;

El objetivo principal de la función notarial es la seguridad jurídica para los prestatarios del servicio, por lo tanto, si el Notario advierte que el motivo objeto o fin del acto es contrario a la Ley (entendiendo como tal a cualquier ordenamiento jurídico) o el objeto es física o legalmente imposible, no deberá conocer del asunto.

IX. Recibir y conservar en depósito, por sí o por interpósita persona, sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan, excepto en los siguientes casos:

a) El dinero o cheques destinados al pago de gastos, impuestos, contribuciones o derechos causados por las actas o escrituras, o relacionados con los objetos de dichos instrumentos;

b) Cheques librados a favor de acreedores en pago de adeudos garantizados con hipoteca u otros actos cuya escritura de extinción vaya a ser autorizada por ellos;

c) Documentos mercantiles y numerario en los que intervengan con motivo de protestos; y

d) En los demás casos en que las leyes así lo permitan.

En los casos señalados en esta fracción, el notario, dará el destino que corresponda a cada cantidad recibida, dentro de los plazos que señalen las disposiciones legales aplicables; en su defecto, tan pronto proceda.

Lo anterior indica que el Notario no debe conservar, dinero o documentos que representen numerario, entendiendo como tal a documentos que representen dinero, derivado de las operaciones que ante él se otorguen. Tal sería el caso de una compraventa, en la cual al Notario se le entregará el importe de la operación o el caso una constitución de sociedad en la que el guardará el dinero que conforma el capital social.

Las excepciones a esa prohibición, se contienen en los incisos, siendo el primero, el dinero, cheques o, en la actualidad puede agregarse una transferencia electrónica, siempre que sea el necesario para pagar los impuestos y derechos que se causan en la operación misma.

Respecto al inciso b), a pesar de estar permitido que el Notario conserve cheques librados a favor de acreedores que cancelen una hipoteca, siempre que la cancelación sea en su protocolo, en la práctica, el acreedor, con anterioridad a la escritura ya ha recibido a su entera satisfacción el importe del crédito o mutuo que dio origen a esa hipoteca. No está por demás mencionar que en el inciso, únicamente permite que el Notario reciba cheque por ese concepto, no dinero en efectivo.

El inciso c), a diferencia del inciso anterior, le permite recibir, además de documentos, numerario (dinero en efectivo) cuando el Notario intervenga en un

protesto<sup>62</sup> y el deudor si cumpla con su obligación y le pague al Notario la deuda indicada en el título respectivo.

En el último párrafo, de manera oportuna, el legislador indica que las cantidades conservadas por él, deberán ser usadas para los fines que hayan originado su recaudación. En el caso de pago de impuestos por la transmisión de un inmueble, será de 15 días hábiles para el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y el Impuesto Sobre la Renta (en caso de causarse), contados a partir del día siguiente en que el Notario haya autorizado definitivamente el instrumento. En el caso de los otros dos incisos, no se indica un plazo pero se presume que deberá entregarlos al acreedor a la brevedad posible.

X. Establecer oficinas en una dirección distinta a la registrada por la Autoridad competente, para atender al público en asuntos y trámites relacionados con la notaría a su cargo.

No se considerará violatoria de la presente fracción la atención al público en las sedes o lugares convenidos con las autoridades de los notarios que participen en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, de Jornadas Notariales, Sucesiones, de Testamentos, Voluntad Anticipada y cualquier otro programa, o convenio con cualquier autoridad federal o local que tenga como finalidad la accesibilidad y cercanía en los servicios notariales, o de las consultorías gratuitas que implemente el Colegio de Notarios en cualquier lugar del Distrito Federal.

El Notario, al recibir la patente y para iniciar funciones, debe registrar, ante las autoridades competentes, el domicilio donde se ubicará su oficina y no puede, bajo ninguna circunstancia, realizarlas en cualquier inmueble distinto. Cuando se realicen programas de regularización de la tierra o cualquiera en el que alguna autoridad, ya sea federal o local, indique que el Notario deba prestar sus servicios en algún lugar indicado por la misma, no se considerará una violación a esta restricción.

---

<sup>62</sup> El protesto, de acuerdo con el artículo 140 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, da certeza de que una letra (quizá el término correcto que debería usar dicha Ley es título de crédito.) fue presentada para su cobro en el tiempo necesario, de acuerdo al título de que se trate y el obligado (deudor) no aceptó dicha deuda o la aceptó pero negó su pago, ya sea de manera total o parcial. El artículo 142 de la misma Ley, faculta al Notario para poder realizar el protesto.

XI. Establecer despachos o negocios, en el interior de las oficinas, cuya dirección tenga registrada ante la autoridad, ajenos a los servicios notariales.

Si el notario designa su oficina notarial para recibir notificaciones de los juicios en los que participe y señale domicilios fiscales de él, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes o que corresponda a un domicilio fiscal para una persona moral o mercantil, de la que forme parte no se considerará violatorio de la presente fracción.

El inmueble que el Notario haya registrado ante las autoridades competentes como su oficina, deberá ser utilizado únicamente para ese fin, sin establecer dentro del mismo cualquier otro tipo de actividad. Sin embargo, el artículo no hace mención alguna a que el inmueble, además de utilizarse como su oficina, pueda ser utilizado como casa habitación.

El artículo 46 de la Ley del Notariado, indica lo siguiente:

Artículo 46. El notario que deje de serlo, quedará impedido para intervenir como abogado en los litigios relacionados con la validez o nulidad de los instrumentos otorgados ante su fe o de sus asociados o suplentes que hayan autorizado el instrumento, salvo que se trate de derecho propio para actuar procesalmente.

En consecuencia, si el Notario cesa definitivamente en sus funciones, su impedimento radicará únicamente en los procesos relacionados con la validez o nulidad de algún instrumento, cualquiera que éste sea, otorgado ante su fe, en consecuencia, si el proceso no tiene como fin, determinar dicha validez o nulidad, si podrá ser abogado en el proceso.

En relación con las incompatibilidades del Notario, entendiéndose como tal, que una cosa no puede coexistir con otra, sin importar la causa o naturaleza de ello y visto lo anteriormente explicado, se entiende perfectamente lo establecido en los artículos 31 y 32 de la Ley del Notariado, en los que se indica que la función es incompatible con cualquier restricción a la libertad personal, a las facultades de apreciación y expresión; así como con toda dependencia de trabajo, cargo o comisión público o privado, de elección popular, empleo o comisión de particulares, desempeño de mandato de

judicial, ejercicio de la abogacía si hay contienda en el asunto; ejercer el comercio como actividad preponderante; ser agente de cambio y ministro de culto. Todo lo anterior, por existir una probable influencia en su actuar.

## **5.8 Derechos del Notario**

En el apartado anterior se mencionó que el Notario tiene prohibido actuar con parcialidad, en consecuencia, debe buscar el beneficio de todas las partes que comparezcan ante él y por ende, se encuentra imposibilitado para realizar diversas actividades que pondrían en riesgo esa imparcialidad.

No obstante, también sería absurdo que no pudiera realizar ninguna actividad jurídica fuera de su función. En esa tesitura, el Notario está facultado para ejercer algunas actividades, mismas que se encuentran contenidas en el artículo 33 de la ley que lo rige, mismo que sólo se transcribirá para un mayor abundamiento, sin ser necesaria una explicación de las mismas por ser claras y precisas en su explicación

Artículo 33.- El notario sí podrá:

- I.- Aceptar y desempeñar cargos académicos y docentes, de dirección de carrera o institución académica, de beneficencia pública o privada, de colaboración ciudadana y los que desempeñe gratuitamente a personas morales con fines no lucrativos;
- II.- Representar a su cónyuge, ascendientes o descendientes, por consanguinidad o afinidad y hermanos;
- III.- Ser tutor, curador y albacea;
- IV.- Desempeñar el cargo de miembro del consejo de administración, comisario o secretario de sociedades o asociaciones;
- V.- Resolver consultas jurídicas objetivamente y ser consultor jurídico extranjero emitiendo dictámenes objetivos;
- VI.- Ser árbitro o secretario en juicio arbitral;
- VII.- Ser mediador jurídico;
- VIII.- Ser mediador o conciliador;
- IX.- Patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales o administrativos necesarios para obtener el registro de escrituras;
- X.- Intervenir, patrocinar y representar a los interesados en los procedimientos judiciales en los que no haya contienda entre particulares, así como en trámites y procedimientos administrativos; dichas funciones no inhabilitan al Notario para autorizar, en su caso, cualquier instrumento relacionado; y

XI.- Actividades semejantes que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial.

Un último derecho que tiene el Notario y que se encuentra establecido en los artículos 43 y 44 de la Ley que lo rige, es excusarse de actuar pero únicamente en días festivos o en horas que no estén contempladas en el horario de oficina (cada Fedatario establece el horario en el cual dará el servicio), si se encuentra atendiendo otro asunto al momento de que sean requeridos sus servicios o si, para la elaboración de un instrumento, no le proporcionan los elementos necesarios para ello o no le brindan el anticipo que se requiere.

Las excepciones a estas excusas, son, respecto a no actuar en día festivo o en horas de oficina, si es para el otorgamiento de un testamento y que las circunstancias, a juicio del Notario, sean urgentes; y respecto a encontrarse atendiendo otro asunto, si la persona que le solicita el servicio, le manifiesta que puede esperarlo hasta que se le indique, aplicará el principio de rogación y la obligatoriedad de prestar el servicio.

## **CAPÍTULO 6**

### **COMO INCIDE LA CADUCIDAD EN LAS RESPONSABILIDADES NOTARIALES**

En el capítulo anterior, se desarrollaron todos los lineamientos y regulaciones que debe cumplir el Notario, no sólo en la elaboración del instrumento, sino en su actuar completo, concluyéndose que siempre debe hacerlo con estricto apego a la ley que lo rige, la Ley del Notariado y a todos los ordenamientos que inciden en su actividad tales como las civiles, mercantiles, fiscales, etc.

En el presente capítulo, se analizará lo que ocurre cuando el Notario incumple su función al no acatar lo establecido en las leyes respectivas. Al suceder esto, incurre en responsabilidad y dependiendo del asunto en concreto, puede caer en uno o en diversos tipos al mismo tiempo.

De acuerdo con el artículo 222 de la Ley del Notariado puede incidir en cuatro tipos de responsabilidad: civil, administrativa, fiscal, penal y colegial.

Es importante mencionar que no existe una definición de responsabilidad contenida en la ley, ni siquiera en la Ley de Responsabilidad Civil para la Protección del Derecho a la Vida Privada, el Honor y la Propia Imagen en el Distrito Federal (ley que por no influir ni afectar a la función notarial, no será objeto de análisis en el presente trabajo) y únicamente se indican las consecuencias de dicha responsabilidad.

#### **6.1 Responsabilidad civil**

En relación con la materia civil, esta responsabilidad se define como: la obligación de indemnizar o reparar los daños<sup>63</sup> o perjuicios<sup>64</sup> causados a una persona en su integridad física o en su patrimonio, ya sea por la creación de un riesgo o la realización de un acto o hecho ilícito realizado con la intención de provocar ese daño o

---

<sup>63</sup> Pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Artículo 2108 del Código Civil.

<sup>64</sup> Privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación. Artículo 2109 del Código Civil.

perjuicio o por descuido e imprudencia.

Lo anterior significa que en caso de dañar el patrimonio de una persona o de causarle un perjuicio y con ello impedir que obtenga una ganancia lícita, sea o no con esa intención, la persona que causó ese daño o provocó dicho perjuicio, deberá pagar o restituir el daño.

Ahora bien, el hecho de causar un daño o un perjuicio genera la culpa, entendiendo como tal a la falta de cuidado o la negligencia para generar un menoscabo y que el Derecho considera para fincar una responsabilidad, esto es, actúa con culpa quien proyecta voluntariamente su conducta hacia un fin perjudicial; también quien debiendo preverlo no lo hace o quien no toma las medidas necesarias para evitarlo, en consecuencia, se sanciona únicamente al que pudo evitarlo y no lo hizo, de tal suerte que sólo si hay culpa, existirá responsabilidad civil.

El monto de la indemnización debe ser distinto, atendiendo al nivel de culpa en que se haya incurrido y que son:

a) *Culpa grave*: Es un error de conducta imperdonable por ser tan absurdo que se asemeja al dolo, esto es, que cualquier persona, sin ningún conocimiento especial e incluso la más negligente pudo haber detectado el fallo y evitarlo mas no lo hizo.

b) *Culpa leve*: Es una falta de comportamiento que puede eludirse al proceder con el cuidado y diligencia media de una persona normal.

c) *Culpa Levísima*: Es la falta de cuidado que sólo pueden evitar las personas más diligentes cuidadosas o preparadas.

De la definición anteriormente expuesta, se pueden extraer los elementos de la responsabilidad civil y que son los siguientes:

- 1) Debe existir una conducta antijurídica, un hecho ilícito o un riesgo creado.
- 2) Debe existir un daño o un perjuicio o ambos.
- 3) Debe existir una relación causa efecto entre el hecho ilícito y el daño.

Para poder identificar que es un hecho ilícito, es menester transcribir el artículo 1830 del Código, mismo que versa de la siguiente manera:

Artículo 1830. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Por lo tanto, si se realiza un hecho que contraviene a las disposiciones normativas vigentes en ese momento, se estará ante una conducta antijurídica o un hecho ilícito.

Esa conducta antijurídica puede ser de diversas clases, mismas que Bejarano<sup>65</sup> separa de la siguiente manera:

a) Antijuridicidad por violación de norma expresa o principio jurídico implícito. Como es sabido, lo indicado u ordenado en una norma, debe ser cumplido al pie de la letra y en caso de no hacerlo, se estará incurriendo en una conducta antijurídica, no obstante, existen principios generales del Derecho que no se han plasmado en una norma, sin embargo son reconocidos como tales y por ende, deben ser cumplidos.

b) Antijuridicidad por vía de acción u omisión. Si la norma indica no realizar una conducta y ésta se efectúa, será una conducta antijurídica por vía de acción; caso contrario, si la ley dispone que una conducta se lleve a cabo y ésta no se verifica, será una conducta antijurídica por omisión.

c) Antijuridicidad por quebrantamiento de la norma civil o por ilícito penal. Respecto a la violación de la norma civil, que deriva en la responsabilidad civil, se buscará la reparación del daño o la indemnización, esto es; en el primer caso se deberán dejar las cosas como estaban antes del suceso antijurídico, de tal manera que las cosas sean como si nunca hubiera ocurrido; respecto a la indemnización, esta opera si la reparación no es posible, entonces se debe otorgar una prestación económica al afectado, que será equivalente al daño o perjuicio recibido. En caso de que pueda darse la reparación del daño y la indemnización, el ofendido elegirá cuál de las dos figuras será utilizada de conformidad con el artículo 1915 del Código.

Lo necesario para destacar en este apartado, es que la responsabilidad civil y la penal no están contendidas la una con la otra y por ende, en algunos supuestos, se puede iniciar una acción por responsabilidad civil y concomitantemente una denuncia o querrela por responsabilidad penal o "...la reparación del daño proveniente de un ilícito penal, se tramita como un incidente de responsabilidad civil en el proceso penal

---

<sup>65</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, op. cit. nota 3, p. 225.

instaurado contra el autor del delito...’’<sup>66</sup>.

d) Antijuridicidad por transgresión de una norma jurídica general o de una disposición particular. Hablar de una norma jurídica general, es hablar de una ley que ha pasado por el proceso normativo de creación de leyes y que, por ende; es abstracta; obligatoria; heterónoma; externa; y bilateral. En consecuencia todos estamos obligados a cumplir lo que en ellas se plasme a pesar de no saberlo (artículo 21 del Código Civil) y no se puede alegar desuso, costumbre o práctica en contrario (artículo 10 del mismo ordenamiento).

Respecto a las disposiciones particulares, éstas nacen de un contrato o de una declaración unilateral, son creadas entre particulares y tienen la misma obligatoriedad que la norma jurídica pues la Ley les concede a los mismos, la facultad de crear normas de derecho y de autolimitar con ellas su libertad personal.

Esta antijuridicidad genera dos tipos de responsabilidad civil, la extracontractual y la contractual, la primera tiene lugar cuando el carácter de la norma transgredida es de observancia general; la segunda se crea cuando se viola una disposición particular.

Para determinar si existe responsabilidad, se debe saber el contenido y alcance del deber jurídico a tutelar y para ello debe encontrarse qué tipo de obligaciones hay en el mismo, pueden ser obligaciones de resultados (determinadas) o de medios (prudencia y diligencia)<sup>67</sup>.

I) Obligaciones de resultados (determinadas). En ellas, el deudor se compromete a obtener el resultado y si no lo hace incumple con la obligación.

II) Obligaciones de medios (de prudencia y diligencia). El deudor se obliga a emplear todos los medios o procedimientos idóneos a su alcance para lograr determinado fin. La obligación consiste en obrar con prudencia y se incumple si no obra de tal manera.

e) *Antijuridicidad formal y material*. La antijuridicidad formal existe, cuando la conducta realizada es contraria a la norma establecida, ya sea general o particular, por ejemplo, el incumplimiento de alguna cláusula de un contrato.

La antijuridicidad material se gesta cuando un comportamiento está apegado a la

---

<sup>66</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, op. cit. nota 3, p. 227.

<sup>67</sup> Ibidem, pp. 234 y 235.

norma, no obstante va en contra de los principios que rigen a la misma, porque "... el ajuste aparente de la conducta la norma es insuficiente para validar jurídicamente a dicho proceder, si el mismo niega y desnaturaliza el propósito de la creación de tal regla de derecho..."<sup>68</sup>.

El Notario puede incurrir en responsabilidad civil, si por abstenerse de actuar, salvo que sea por alguna de las excusas contenidas en la Ley del Notariado, provoca algún daño o perjuicio.

Otro supuesto de responsabilidad civil en el que puede incurrir, se deriva de crear daños y perjuicios por que su actuar sea moroso, entendiendo la morosidad en este caso, el hecho de tardar demasiado en la elaboración de un instrumento, siempre atendiendo al tipo de acto a asentar en su protocolo, pues no todos requieren el mismo tiempo para su elaboración, siendo importante mencionar que ningún ordenamiento establece un plazo para su realización. La morosidad implica que el Notario se tome un tiempo excesivo para la preparación de la escritura o acta, si ésta no presenta mayor problema.

Una de las responsabilidades más importantes, se puede derivar por una actitud negligente o falta de técnica notarial, pues en este caso, se encontraría en un supuesto de culpa levísima, en virtud de su carácter de perito en derecho, siendo un ejemplo, que un cliente le indique de manera clara qué es lo que necesita y el Notario realice un instrumento que no sea el adecuado y por ende no de solución al problema o solicitud.

La última causa de responsabilidad a mencionar, es la que deriva de causar daños y perjuicios si el instrumento elaborado por el Notario es declarado nulo o inexistente por autoridad judicial.

Si el caso fuera que, efectivamente, el Notario incurrió en responsabilidad civil por falta de técnica notarial, en el artículo 223 de la Ley del Notariado, existen dos causas de exclusión; la primera, si demuestra que su actuar, a pesar de haber creado un daño, tuvo un fundamento jurídico y que él consideró como la mejor opción; la segunda, si demuestra que su actuar derivó de las declaraciones o instrucciones de los prestatarios del servicio y que esa declaraciones o instrucciones provocaron ese actuar errado.

---

<sup>68</sup> Ibidem, p. 235.

Existe también, la responsabilidad civil objetiva, misma que, por no incidir en la actividad notarial, no será objeto de análisis.

## **6.2 Responsabilidad fiscal**

Para iniciar este apartado, debe establecerse que la responsabilidad fiscal del Notario, se da cuando éste incumple cualquier disposición establecida en los ordenamientos fiscales vigentes<sup>69</sup> al momento del otorgamiento de un instrumento, sin importar que sea algo que pareciera tan inocuo como la presentación un aviso o que tenga más repercusiones como el tema de los impuestos.

El Notario tiene obligaciones fiscales que cumplir, dependiendo del acto a otorgar en el instrumento, pero las mismas se reducen, comúnmente, a dos actos jurídicos en concreto, el primero es en actos realizados por personas morales, el segundo es en operaciones traslativas de dominio.

En relación con las personas morales, la primera obligación del Notario se encuentra en el octavo párrafo del artículo 27 del Código Fiscal de la Federación, en el cual se obliga al Notario a solicitarle a los socios o accionistas sus cédulas fiscales o constancia de inscripción en el Registro Federal siempre que se constituya una persona moral, salvo por aquellas que se encuentren en los supuestos del artículo 79 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; o cuando se protocolicen cualquier tipo de acta de asamblea, sin importar que se acuerde en la misma.

En el caso de constituciones de sociedades, una vez firmada la escritura, el cliente cuenta con el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de firma del instrumento, para inscribir a la nueva sociedad en el Registro Federal de Contribuyentes y proporcionarle al Notario la cédula fiscal de la misma, en caso de no hacerlo, la obligación de éste será dar un aviso al Sistema de Administración Tributaria, informando de dicha omisión, mismo caso cuándo se trata de liquidación de una persona moral.

En relación con las escrituras en las que se hagan constar operaciones traslativas

---

<sup>69</sup> Puede ser el Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Resolución Miscelánea Fiscal, etc.

de dominio, los impuestos que pueden causarse, son de ámbito federal, estatal o local y los ordenamientos que los rigen, son la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación, las leyes hacendarias estatales o Códigos Fiscales y las leyes hacendarias municipales, el Notario deberá, si se causa alguno o todos los impuestos, cobrarlos al prestatario del servicio y enterarlo a la entidad correspondiente. En caso de que el cliente no pague lo necesario para cubrir dichos impuestos, no estará obligado a enterarlos y, en este caso en concreto, si el cliente intenta alguna acción alegando que si cubrió el importe necesario, recaerá en él la carga de la prueba y deberá demostrar que si pagó la cantidad necesaria para cubrir los impuestos causados.

Es importante establecer en qué momento se genera cada impuesto y que plazo tiene el Notario para pagarlo.

Respecto al Impuesto Sobre la Renta, de conformidad con los artículos 126, 127 y 132 de la ley que lo regula, los Notarios tienen la obligación de enterar el impuesto, dentro de los 15 días posteriores a la fecha en que se haya firmado la escritura.

Tratándose del Impuesto al Valor Agregado, la ley que lo regula, también establece la obligación de enterar el impuesto a los 15 días posteriores a la fecha de firma del instrumento.

Por último y por tratar el presente trabajo del notariado para el Distrito Federal, sólo se hablará del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles contenido en el Código Fiscal para el Distrito Federal, el cual regula, en el artículo 121, que tratándose de las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios, en este caso los Notarios, enterarán el impuesto dentro de los 15 días hábiles siguientes a la formalización del instrumento, es importante señalar que en este caso, el Código Fiscal si puntualiza que los días son hábiles.

Ahora bien, una vez indicado cuándo se generan los impuestos y el plazo que tiene el Notario para pagarlos, es importante establecer los supuestos en los que se causa cada uno de ellos, esto es, cuándo debe calcularse o no.

El Impuesto Sobre la Renta, debe calcularse en todas las operaciones traslativas de dominio, considerando como tales, de acuerdo con el artículo 119 de la Ley que lo regula, las mencionadas en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, por lo

tanto, en todas las operaciones debe realizarse el cálculo de impuesto con el procedimiento indicado en el artículo 126 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. De acuerdo a dicho cálculo, puede suceder que el impuesto se cause por existir una ganancia, debiendo realizar el pago correspondiente o resulte una pérdida, en cuyo caso no tendrá que realizarse pago alguno.

El mismo artículo 119 indica que no se considerarán ingresos por enajenación y por lo tanto están exentos de cálculo, entendiendo como exención a la "... figura que no tiene por objeto perdonar a los causantes el pago de los créditos fiscales, sino que, simplemente no los hace exigibles a ellos, conforme a las reglas generales establecidas única y exclusivamente en la ley..."<sup>70</sup>, aquellos que deriven de la transmisión de propiedad por causa de muerte (adjudicaciones de bienes por herencia), por donación (siempre que sea de ascendiente a descendiente, artículo 93, fracción XXIII inciso a) o a descendiente a ascendiente sólo si los bienes que reciba no se enajenen o se donen a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado, artículo 93, fracción XXIII inciso b) o por fusión de sociedades.

Existe otro tipo de exención al impuesto en las enajenaciones, cuándo éstas son de la casa habitación del contribuyente, se encuentra en la fracción XIX del artículo 93 de la mencionada Ley, donde se indica que no se pagará el impuesto siempre que el monto de la contraprestación no exceda de setecientas mil unidades de inversión y que durante los 5 años anteriores a la fecha de la enajenación correspondiente, el contribuyente no haya utilizado esa exención. Para poder recibir ésta, deberá exhibir al Notario los documentos que acrediten su residencia en el inmueble y que se encuentran en el artículo 155 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta<sup>71</sup>.

Por último, si el enajenante es una persona moral, el Notario no retendrá este impuesto dejando la obligación a la misma de enterarlo en sus declaraciones.

Tratándose del Impuesto al Valor Agregado, éste se causará cuando los inmuebles a enajenar sean distintos a terreno y construcciones adheridas al suelo

---

<sup>70</sup> Rodríguez Lobato, Raúl, *Derecho Fiscal*, 2a. ed., México, Oxford, 2009, p. 159.

<sup>71</sup> El 8 de octubre de 2015, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el nuevo Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El artículo que indicaba cuáles eran los documentos para exentar el impuesto, era el 130.

utilizadas para habitación, de acuerdo al artículo 9º de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, interpretado a *contrario sensu*, mismo que a continuación se transcribe en lo conducente, lo siguiente:

Artículo 9o. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I. El suelo.

II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

Si el inmueble a enajenar presenta construcciones distintas a casa habitación, deberá pagarse el impuesto únicamente por el valor que representen dichas construcciones. En este caso, el impuesto es pagado por el último comprador.

De conformidad con el artículo 78 del Reglamento de la ley anteriormente mencionada, si la persona que causa el impuesto, está obligada a presentar declaraciones mensuales, el Notario no retendrá el impuesto, dejando la obligación al contribuyente, si se diera el caso de que el contribuyente aún no cumple 3 meses de haberse registrado ante el SAT, bastará con que exhiba su última declaración o su constancia de inscripción.

Anteriormente, el Reglamento de la Ley del IVA, en su artículo 22, obligaba al Notario a establecer en la escritura el valor de las construcciones distintas a casa habitación y distinguirlo del valor del terreno o de las construcciones destinadas a ese fin. El 25 de septiembre de 2014, se derogó dicha fracción, derogando dicha obligación al Notario.

Por último, en relación con el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, el impuesto se pagará en todas las transmisiones de dominio (entendiendo como tales a las comprendidas en el artículo 115 del Código Fiscal para el Distrito Federal), con sólo dos excepciones: la primera cuando los bienes que se adquieran sean para formar parte del dominio público del Distrito Federal y los que se adquieran para estar sujetos al régimen de dominio público de la Federación; la segunda serán los inmuebles adquiridos por representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros acreditados en el

país, siempre y cuando exista reciprocidad del Estado solicitante, y organismos internacionales y la tercera.

Existe una exención contemplada en el artículo 115 del mencionado ordenamiento respecto a adquisiciones por causa de muerte, en las cuales, siempre que el valor no exceda de 12073 veces la unidad de cuenta vigente (valor que debe ser conforme a avalúo) se aplicará tasa de 0%.

La primera causa de responsabilidad fiscal, se encuentra en el cálculo del impuesto, pues tanto en la ley del ISR, la del IVA y el Código Fiscal del D.F., indican que cuando las operaciones se realicen en escritura, los Notarios calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, por lo tanto, cualquier error en el cálculo y posterior pago a la entidad fiscal correspondiente, será por cuenta del Notario (artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, 127 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y artículo 121 del Código Fiscal del Distrito Federal).

Posteriormente, la otra causa de responsabilidad fiscal en la que puede incurrir el Notario sucederá si el cliente ha pagado en su totalidad los impuestos que se causen y el Fedatario no los entera en el plazo establecido en los ordenamientos fiscales correspondientes, si es el caso, se convierte en responsable del pago del principal más los accesorios que se generen en dicho impuesto (actualizaciones y recargos), de conformidad con el artículo 108 del Código Fiscal de la Federación.

A este respecto, es necesario indicar que la responsabilidad podrá ser solidaria y nace si el Notario, tal como lo explica Fernández Alexander, incumple con la obligación de recaudar los impuestos, una vez otorgada la escritura, a más tardar antes de que venza el plazo para pagarlos<sup>72</sup>. Lo anterior implica que no importa si la escritura se autorizó preventiva o definitivamente, sólo es necesario que sea firmada por todas las partes para exista la obligación. Con esto se desprende que cumplir con los requisitos fiscales no es una imposibilidad del Notario para autorizar definitivamente el instrumento, situación que queda a su criterio y en la práctica, algunos lo autorizan definitivamente, aún sin haber pagado los impuestos y algunos que no realizan esa

---

<sup>72</sup> Dávila Gómez, David F., Pérez de la Fuente, Alicia, Chirino Castillo, Joel, Fernández Alexander, Miguel Ángel, Guzmán Núñez, Felipe, Cervantes Cardiel, Banjamín, Infanzón Rivas, Aquileo, *Revista Mexicana De Derecho* 4, Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., México, Porrúa, 2002, p. 47.

autorización hasta que no se pagaron los mismos.

Por último, el artículo 68 de la Ley del Notariado dispone, en sus fracciones I y II, lo siguiente:

Artículo 68.- La fianza a que se refiere la fracción I del artículo anterior, garantizará ante la autoridad competente, exclusivamente la responsabilidad profesional por la función notarial y se aplicará de la siguiente manera:

I. Por la cantidad que corresponda y en forma preferente, al pago de multas y otras responsabilidades administrativas cuando, ante la negativa del Notario, se deba hacer el pago forzoso a las autoridades

fiscales u otras autoridades;

II. En el orden determinado por la autoridad judicial, cuando se deba cubrir a un particular o al fisco, el monto fijado por sentencia firme condenatoria por responsabilidad civil, penal o fiscal en contra del Notario. Para tal efecto, el interesado deberá exhibir copia certificada de dicha sentencia ante la autoridad competente...

En vista de lo anterior, la responsabilidad fiscal se encuentra en segundo en orden de importancia, cuando se deba cubrir al fisco o un particular el monto fijado y existirá únicamente cuando exista una sentencia firme condenatoria por una responsabilidad civil, penal o fiscal contra el Notario.

### **6.3 Responsabilidad penal**

La responsabilidad penal del Notario puede tener dos fuentes, la primera proviene del orden común, esto es, del Código Penal para el Distrito Federal<sup>73</sup>, siendo cuatro los delitos más comunes en los que puede incurrir y que son:

a) Revelación de secretos. El Notario para redactar los instrumentos, debe, primero, atender a los clientes y escuchar toda la información que éstos le den, así mismo, recibir toda la documentación que sea necesaria para la elaboración y armado del apéndice. A este respecto, el artículo 252 de la Ley del Notariado establece que el Notario deberá guardar el secreto profesional de los asuntos que le encomiendan, lo que significa que no deberá divulgar información alguna a persona distinta de los otorgantes

---

<sup>73</sup> En adelante, cualquier referencia hecha como Código Penal, se entenderá referida a éste.

o comparecientes del instrumento en concreto.

El tipo penal para esta conducta, se encuentra en el artículo 213 del Código Penal, el cual dispone que si se revela un secreto o comunicación reservada sin el permiso de quien tenga el derecho para darlo y con ello cause un perjuicio o lo utilice en provecho propio o ajeno, se le impondrá una pena de seis meses a dos años más la multa respectiva. En el segundo párrafo del mismo artículo, se indica que la pena de prisión se aumentará en una mitad y se suspenderá de 6 meses a 3 años el ejercicio de la profesión si el quien cometió la revelación del secreto fue en ejercicio de sus funciones, en este caso, el Notario.

Los casos de excepción para que el Notario no incurra en esta responsabilidad son los siguientes:

1) Cuando la información que se otorgue sea por una orden judicial que lo obligue a presentar cualquier tipo de información relacionada con algún proceso penal (art. 155, fracción IV de la Ley del Notariado);

2) Cuando la autoridad competente, entendiéndose como tales a las definidas en el artículo 2 de la Ley del Notariado, ordene la inspección del protocolo; y

3) Cuando sean actos inscribibles en el Registro Público, ya sea de la Propiedad o del Comercio, pues el registrador deberá conocer el contenido del instrumento para su inscripción, con lo cual, la información se volverá pública.

Al respecto, Pérez Fernández del Castillo menciona: "...Si el notario revela el contenido de un acto inscrito no incurre en este delito, ya que por medio de la inscripción se le da publicidad y por lo tanto cualquier persona puede enterarse del contenido..."<sup>74</sup>. Lo anterior es una apreciación errónea, en virtud de que, si bien es cierto, la inscripción del testimonio en el Registro Público, permite que cualquiera conozca el contenido de la misma, únicamente dicho Registro puede expedir las constancias que brinden esa información, por lo tanto, si el Notario brinda información a cualquier persona que no haya sido parte en el acto, caería en el supuesto del delito de revelación de secretos y, por ende, en responsabilidad penal.

b) Falsificación de documentos públicos o uso indebido de los mismos. Tal

---

<sup>74</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, 19a ed., México, Porrúa, 2015, p. 179

como ya se analizó, la fe pública únicamente es documental, en consecuencia, esa dación de fe sólo existirá si obra asentada en el protocolo, el cual es un documento público. La responsabilidad de este tipo ocurrirá, de conformidad con el artículo 339 del Código Penal, cuando se obtenga un beneficio por falsificar un documento público o privado o se haga uso del mismo, Cabe aclarar que esta conducta no es aplicable únicamente para los Notarios sino para cualquier persona.

La conducta que es aplicable directamente al Notario, se encuentra en el artículo 341, fracción II del Código Penal que indica que si en ejercicio de sus funciones, expide una certificación de hechos que no son ciertos, esto es, plasme en el protocolo algo de lo cual sabe que es falso, será acreedor a pena pecuniaria y privativa de la libertad.

c) Fraude. El delito de fraude se encuentra definido en el artículo 230 del Código Penal de la siguiente manera:

ARTÍCULO 230. Al que por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle, se haga ilícitamente de alguna cosa u obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero....

En este caso, no es la actividad notarial la que se encuentra directamente tipificada pues el Notario únicamente es un intérprete de la voluntad de las partes, la cual plasma en el instrumento, sin embargo, si el Notario a sabiendas de que alguna de las partes está cometiendo este delito, puede caer en el supuesto de responsabilidad por autorizar el acto con ese conocimiento. Los supuestos de dicho delito se encuentran en el artículo 231 del mismo ordenamiento y no todos pueden tener incidencia con el Notario.

c) Abuso de confianza. También se encuentra en el Código Penal la definición de este delito:

ARTÍCULO 227. Al que con perjuicio de alguien disponga para sí o para otro de una cosa mueble ajena, de la cual se le haya transmitido la tenencia pero no el dominio...

Este delito se puede relacionar directamente con la responsabilidad fiscal, específicamente en lo relacionado con el pago de los impuestos, pues si el cliente le

pagó al Notario el importe necesario para el pago y éste no lo realiza en el tiempo y forma establecidos por las leyes tributarias, independientemente de la responsabilidad fiscal en que incurra, caerá en este supuesto pues el cliente la ha dado solo la tenencia del bien mueble (el dinero) mas no el dominio, ya que tenía un fin específico. Es importante mencionar que dicho delito se consumará hasta el momento en que disponga de esos bienes en beneficio personal, en caso de no hacerlo, únicamente incurrirá en responsabilidad fiscal.

La segunda fuente de la responsabilidad penal es de tipo fiscal, esto es, delitos fiscales, mismos que tienen su regulación propia y al ya haber analizado los supuestos de responsabilidad fiscal más comunes del Notario, no será objeto de estudio del presente trabajo.

#### **6.4 Responsabilidad colegial**

El Notario al obtener la patente que lo acredita como tal, está obligado a formar parte del Colegio de Notarios y acatar las normas internas que de él emanen, así como lo establecido en el artículo 253 de la Ley del Notariado, en caso de incumplir con ello, incurrirá en responsabilidad colegial y será investigado por una comisión que nombrará el Decanato<sup>75</sup> del Colegio, siendo el Consejo del Colegio de Notarios y las autoridades competentes quienes tomarán la decisión final, misma que será inapelable. Esta responsabilidad no caerá en el supuesto de responsabilidad civil o penal y mucho menos fiscal.

Esta responsabilidad se generará si no desempeña los cargos y las comisiones en las que sea asignado por los diversos órganos internos del Colegio de Notarios; por ejemplo ser parte del jurado o vigilante en los exámenes de aspirante o de oposición. Incluso, el hecho de no pagar las cuotas que determina la Asamblea del Colegio puede dar pie a incurrir en la misma.

Lo importante de esta responsabilidad, es que en caso de incurrir en ella, ningún particular se verá afectado por incurrir en la misma, ya que será por el incumplimiento

---

<sup>75</sup> El Decanato se conforma por el grupo de expresidentes del Colegio de Notarios, estén o no en funciones.

de normas internas del Colegio de Notarios y ninguna autoridad, salvo las competentes indicadas en el artículo segundo de la Ley del Notariado, podrá conocer del asunto en concreto en caso de incurrir en ella.

### **6.5 Responsabilidad administrativa**

De acuerdo con el artículo 223 de la Ley del Notariado, la responsabilidad administrativa se da cuando el Notario comete violaciones a dicha Ley o a otras leyes relacionadas con su actividad (entendiendo incluidos a los reglamentos de las mismas),

Aparte de las leyes fiscales, civiles y la Ley del Notariado, también existen otras que tienen aplicabilidad en la actividad notarial, tales como la Ley General de Sociedades Mercantiles, Ley de Inversión Extranjera, Ley de Propiedad en Condominio, etc.

Es importante mencionar el contenido del artículo 222 que dispone que quién conocerá en caso de que el Notario incurra en responsabilidad administrativa por incumplimiento a la Ley del Notariado, únicamente serán las autoridades competentes<sup>76</sup> quienes conocerán de la misma. Por lo tanto, visto el supuesto de éste artículo y del 223 de la referida Ley, incurrirá en responsabilidad administrativa, cuando viole cualquier ley relacionada con su actividad, sin embargo, cuando la transgresión sea a otra que no sea la primaria que rige su función, dependerá del tipo para poder determinar qué autoridad conocerá de la misma.

La causa de exclusión de esta responsabilidad, se encuentra en el artículo 223 de la misma Ley, y se dará cuando el hecho generador sea derivado de la opinión jurídica fundada del Notario, esto es, cuando su actuación haya sido consecuencia de análisis y haya considerado, con base en los elementos aportados a él para su actuación, que era la solución idónea, no obstante tener un resultado contraproducente; el resultado adverso o perjudicial haya sido derivado de las instrucciones o declaraciones de los prestatarios del servicio; o que los solicitantes hayan expresado su consentimiento con el resultado obtenido.

---

<sup>76</sup> La Consejería Jurídica y de Servicios Legales, por sí, o a través de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos y las direcciones y subdirecciones competentes de ésta.

### **6.5.1 Queja**

Cuando un solicitante del servicio notarial considera que el servicio recibido ha sido deficiente; víctima de algún delito; o cree que el Notario incurrió en alguna responsabilidad de carácter administrativo por violaciones a la Ley que lo rige o a otras relacionadas directamente con su función, independientemente de las acciones civiles o penales que podrá interponer contra él, tiene la facultad de iniciar el recurso de queja, mismo que será interpuesto ante las autoridades competentes, en este caso, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

Sin embargo, el prestatario tendrá como opción acudir ante el Colegio de Notarios a solicitar orientación en caso de observar alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, las cuales regularmente son por una tardanza excesiva en la elaboración del instrumento respectivo o por cuestiones económicas, entendiendo como tales, el cobro excesivo respecto al arancel del Colegio de Notarios o no respetar los programas de apoyo económico que indiquen condonaciones en honorarios o impuestos.

En caso de que el solicitante decida acudir al Colegio y la intervención de éste no satisfaga los derechos del prestatario, éste podrá solicitar al Colegio que turne los documentos necesarios a la autoridad competente, para que se inicie el recurso de queja. El plazo que tendrá el Colegio para enviar los documentos a la autoridad, no podrá exceder de 6 meses desde que intervino y hasta que se envió a la autoridad, sin importar si se ha llegado a una solución amigable para el solicitante, por lo tanto, se le dará entrada a la queja hasta que se agote el procedimiento de conciliación que se haya solicitado al Colegio.

### **6.5.2 Causas de la queja**

Para que el solicitante del servicio pueda interponer una queja contra un Notario, debe encontrarse en los supuestos contenidos para ello en la Ley del Notariado y que se encuentran en los artículos 14 y 23 de la misma.

El artículo 14, ya estudiado en el presente trabajo, se refiere a la imparcialidad

con la que debe actuar el Notario, indica que la violación a la misma, ameritará queja. Lo anterior significa que si una de las partes, nota que está actuando de manera que exista un beneficio sólo para la otra parte o que está siendo perjudicada por una actuación parcial, ameritará queja.

El artículo 23 versa sobre sobre deficiencias en el servicio, sin embargo, no indica con precisión cuales serían las mismas o qué se puede considerar como tal, de igual manera, por lo tanto, tal como se ha estudiado a lo largo del presente trabajo, regularmente se relacionará con una tardanza injustificada en la elaboración del instrumento o un cobro exagerado en los honorarios.

Para poder interponer el recurso, de conformidad con el artículo 230 de la Ley del Notariado, el quejoso deberá presentar el escrito correspondiente, en el cual deberá acreditar su interés jurídico; identificarse; asentar una descripción clara y sucinta de los hechos o razones en que apoya su queja; debiendo exhibir las constancias documentales o en su caso señalar los testigos idóneos que acrediten sus manifestaciones.

La autoridad recibirá la queja y, de considerarlo necesario, previo a su admisión podrá solicitar al Notario un informe sobre los hechos que la motivaron, el cual deberá ser rendido en un término no mayor de siete días hábiles, a efecto de determinar la procedencia de la queja.

Se dará trámite a la queja si ésta es procedente o el Notario hizo caso omiso al requerimiento, abriendo el expediente respectivo, se notificará y correrá traslado del acuerdo de admisión junto con la queja al Fedatario de que se trate, ordenando la visita de inspección especial en los términos de la Ley del Notariado.

Una vez realizada la inspección especial, la autoridad citará a las partes a una junta de conciliación, en donde exhortará a las partes a conciliar sus intereses.

Desahogadas todas las pruebas, recibirá los alegatos por escrito primero del quejoso y luego del Notario y una vez rendidos, solicitará la opinión del colegio sobre los hechos materia de la queja, para lo cual deberá consultar el expediente. Acto seguido, la autoridad citará a las partes para oír la resolución correspondiente, dentro de los siguientes treinta días hábiles.

Concluido el recurso, las partes podrán inconformarse de la resolución emitida mediante un escrito, el cual deberá presentarse ante el superior jerárquico de la

autoridad sancionadora (el Jefe de Gobierno del Distrito Federal) dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación personal de la resolución recurrida.

La resolución deberá ser emitida en un plazo no mayor a diez días después de desahogadas las pruebas y deberá ser notificada al recurrente en un plazo no mayor a 5 días contados a partir de que dicha resolución haya sido firmada. También el Colegio de Notarios deberá ser notificado de dicha resolución.

A diferencia de los efectos que tienen los recursos en materia procesal que son, confirmar, modificar o confirmar el acto impugnado, en este caso, los efectos serán que se tiene por no presentado, revoca el acto impugnado o lo confirma.

### **6.5.3 Inspección general**

En virtud de la importancia de la actividad notarial, es evidente que la misma no puede dejarse sin supervisión alguna por parte de la autoridad. En tal virtud, la Ley del Notariado dispone, en su artículo 207 y posteriores, que la manera de vigilar la actividad notarial será por medio de inspecciones, mismas que podrán ser generales o especiales. En este apartado sólo se mencionará lo referente a las primeras.

Las visitas generales deberán realizarse mínimo una vez al año, de conformidad con el artículo 210 de la mencionada Ley y serán con el fin de revisar el protocolo completo o un parte de él, sin centrarse en un instrumento en específico, con la intención de verificar que el Notario cumpla con todo lo ordenado por la Ley del Notariado, por ejemplo: que las razones de inicio y de cierre de decena estén correctamente asentadas, los apéndices estén correctamente armados, los impuestos se hayan pagado en tiempo, los testimonios se expidan e ingresen a Registro Público en tiempo, etc.

El procedimiento para que la inspección se lleve a cabo, se encuentra en los artículos 209 a 220 y es, de manera concreta, el siguiente:

*1) Notificación:* La notificación debe ser expedida por la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, por escrito y correctamente fundada y motivada, dicha notificación debe contener el tipo de inspección, el motivo de la misma, nombre del Notario, número de notaría, la fecha y la firma de la autoridad que la expida. Una

vez hecha la notificación, la inspección no podrá realizarse si no han transcurrido cinco días hábiles después de la misma y siempre será en horas y días hábiles.

2) *Identificación*: Antes de iniciar la inspección, el inspector designado deberá identificarse ante el Notario, si éste no se encuentra, deberá dejarle un citatorio indicando fecha y hora en la que se practicará la inspección; si llegada la fecha y hora indicadas en el citatorio, el Fedatario no se encuentra en la Notaría, la inspección se realizará con su suplente, asociado o con la persona que esté a cargo de la misma en ese momento, debiendo el inspector identificarse ante esa persona y mostrarle la orden que autoriza la inspección.

3) *Acta de inspección*. El inspector deberá levantar un acta que deberá presentar ante la autoridad en un plazo no mayor a 15 días después de haber recibido la orden de inspección. En dicha acta deberá hacer constar las irregularidades observadas, si es que las hubo, así como los argumentos de defensa que el Notario haya utilizado a su favor.

El Notario tiene la prerrogativa de designar dos testigos para que firmen el acta y en caso de no hacerlo, el inspector será quien los designe, por último, el Fedatario podrá o no firmar dicha acta, en caso de no hacerlo, el inspector asentará la negativa y le entregará una copia.

Una vez realizada la inspección, el inspector tendrá dos días para informar de todo lo acontecido en la inspección, contados a partir de la fecha de cierre del acta.

#### **6.5.4 Inspección especial**

La inspección especial, a diferencia de la general, tiene como finalidad investigar hechos que han sido puestos en conocimiento de la autoridad, casi siempre, por una queja realizada por un prestatario del servicio, por lo tanto, sólo serán objetos de revisión el o los instrumentos necesarios para dicha investigación y a diferencia de la general, se realizará transcurridas 72 horas después de recibida la notificación.

Situaciones comunes en ambas inspecciones son las siguientes:

1) El Notario deberá brindar, al inspector, todas las facilidades a su alcance para practicar la misma y en caso de no hacerlo, éste debe informarlo a la autoridad, quien iniciará un proceso y le impondrá una sanción consistente en una amonestación por

escrito.

2) El inspector verificará que los apéndices que ya deban encontrarse empastados, lo estén, hecho que asentará en el acta.

Por último, es de destacar que el inspector deberá, al igual que el Notario, guardar el secreto profesional y de información, en relación con la documentación y los instrumentos que revise durante la inspección.

### **6.5.5 Sanciones al Notario**

Tal como ya se ha analizado, el Notario puede incurrir en diversos tipos de responsabilidad y por ende será sancionado o sujeto a proceso, de acuerdo al tipo de responsabilidad en la que incurrió. En virtud de que el presente trabajo, se referente a la caducidad como nueva forma de extinción en la actividad notarial, es prudente mencionar que la caducidad sólo opera en la responsabilidad administrativa, de conformidad con la reforma al artículo 222 de la Ley del Notariado, situación que se comentará más adelante, en este apartado, se mencionarán las sanciones que corresponden a dicha responsabilidad, mismas que se encuentran en el artículo 224 de la mencionada Ley y que a continuación se transcribe:

Artículo 224. La autoridad competente sancionará a los notarios por las violaciones en que incurran a los preceptos de esta ley, aplicando las siguientes sanciones:

I. Amonestación por escrito;

II. Multas;

III. Suspensión temporal;

IV. Cesación de funciones.

Estas sanciones se notificarán personalmente al notario responsable y se harán del conocimiento del consejo.

Dichas sanciones serán aplicadas de forma gradual, con independencia de que puedan ser acumuladas dependiendo de la gravedad del caso, para lo cual, la autoridad deberá tomar en cuenta las circunstancias, los perjuicios y daños que directamente se hayan ocasionado, si los hubo, el grado de diligencia del notario para la solución del problema, su antigüedad en el cargo, sus antecedentes profesionales y los servicios

prestados por el notario al Gobierno, la Sociedad y al Notariado.

En el artículo 226, se encuentran consideradas las sanciones que serán causa de una amonestación por escrito y que a continuación se transcribe, sin dar una explicación del mismo por ser claro y concreto en su redacción.

Artículo 226. Se sancionará al notario con amonestación escrita:

I. Por retraso injustificado imputable al notario en la realización de una actuación o desahogo de un trámite relacionado con un servicio solicitado y expensado por el solicitante, siempre que éste hubiere entregado toda la documentación previa que el notario requiera;

II. Por no dar avisos, no llevar los correspondientes índices de la decena de libros del protocolo, no encuadernar los libros del protocolo y sus apéndices o conservarlos en términos de ley; o no entregar oportunamente los libros del protocolo, libros de registro de cotejos, apéndices e índices al Archivo;

III. Por separarse de sus funciones sin haber dado previo aviso u obtenido licencia, o por no reiniciar funciones oportunamente, en términos de la licencia, o de esta ley y sólo cuando se trate de la primera vez en que incurre en esta falta;

IV. Por negarse a ejercitar sus funciones habiendo sido requerido y expensado en su caso para ello por el prestatario, sin que medie explicación o justificación fundada por parte del notario a dicho solicitante;

V. Por no ejercer sus funciones en actividades de orden público e interés social a solicitud de las autoridades, en los términos previstos por los artículos 16 al 19 de esta ley;

VI. Por no ejercer sus funciones en días y horas hábiles, y excepcionalmente en los inhábiles, en los términos de esta ley;

VII. Por no obtener en tiempo o mantener en vigor la garantía del ejercicio de sus funciones a que se refiere la fracción I del artículo 67 de esta Ley, solo y siempre que se trate de la primera vez que el Notario comete esta falta; y

VIII. Por cualquier otra falta menor que sea subsanable.

En el artículo 227, se encuentran consideradas las sanciones económicas, que podrán ser una multa de 1 a 12 meses de la Unidad de Cuenta del Distrito Federal, por las faltas cometidas en el mismo, que se transcribe a continuación y del cual se hará un breve análisis:

Artículo 227. Se sancionará al notario con multa de uno a doce meses de salario mínimo general vigente en el momento del incumplimiento:

I. Por reincidir, en la comisión de alguna de las faltas a que se refiere el artículo anterior, o por no haber constituido o reconstituido la fianza en el plazo de un mes a partir de la aplicación de la sanción a que se refiere la fracción VII del artículo anterior;

En la primer fracción, será por la reincidencia de alguna de las faltas contenidas en el artículo 226, así como el no obtener la fianza mencionada en la fracción VII del mismo, en un plazo de un mes contado a partir de la aplicación de la sanción contenida en dicha fracción.

II. Por incurrir en alguna de las hipótesis previstas en el artículo 45, fracciones, I, IV, VI, VIII y IX de esta ley;

En esta fracción, se indica la sanción por realizar alguna de las acciones prohibidas a los notarios, que se encuentran contenidas en el artículo 45, fracciones I, IV, VI, VIII y IX, mismas que se refieren a actuar con parcialidad, sin rogación de parte, no identificarse antes de actuar, actuar si el objeto o motivo de su intervención es contrario a la Ley y recibir y conservar en depósito, dinero, valores o documento que lo representen, salvo los supuestos contenidos en el mismo artículo.

III. Por realizar cualquier actividad que sea incompatible con el desempeño de sus funciones de Notario, de acuerdo a lo previsto por esta Ley;

Aquí se indica que será por realizar cualquier actividad que sea incompatible con el desempeño de sus funciones de notario, las cuales ya se han analizado y que son todas aquellas que puedan coartar la libertad e independencia con la que actúa el Notario y que, por ende, podrían llevarlo a intervenir de manera tendenciosa.

IV. Por provocar por culpa o dolo, la nulidad de un instrumento o testimonio, siempre que cause daño o perjuicio directo a los prestatarios o destinatarios;

Continuando, esta fracción establece que será motivo de sanción provocar, ya sea por culpa o dolo, esto es, con intención o no, la nulidad de un instrumento o

testimonio, siempre y cuando cause un daño o un perjuicio directo a los prestatarios del servicio. En este caso, además de la responsabilidad administrativa en la que pudiera incurrir, caería en responsabilidad civil, misma que podría ser solicitada por el prestatario en un Juzgado Civil.

V. Por excederse al arancel o a los convenios legalmente celebrados en materia de honorarios legalmente aplicables; y

La fracción quinta del artículo indica que será motivo de sanción el excederse en el cobro de los honorarios tal y como están establecidos en el arancel de Notarios o a los convenios legalmente celebrados, por ejemplo, no respetar los descuentos que se indican en la jornada notarial.

VI. Por incurrir en los supuestos a que se refieren los artículo 243, 245 y 246 de esta ley.

La última fracción regula que será por incurrir en los supuestos a que se refieren los artículos 243, 245 y 246 de la Ley del Notariado, mismos que son:

a) Del artículo 243, no cumplir con las funciones que establece la Ley del Notariado o sus reglamentos. Cabe aclarar que la Ley del Notariado para el Distrito Federal, no cuenta con un reglamento.

b) Del artículo 245, no recoger los libros en un plazo de 3 días hábiles posteriores a que se encuentren a su disposición los libros del protocolo que haya enviado a revisión, de acuerdo a los artículos 91 y 238, fracción VII de la Ley.

c) Del artículo 246, utilizar un sello que no se haya registrado correctamente de acuerdo con el artículo 69 del mencionado ordenamiento.

En relación con el artículo 228 de la Ley, se encuentran las sanciones que implicarán una sanción de suspensión de actividades desde 3 días hasta por un año.

I. Por reincidir, en alguno de los supuestos señalados en el artículo anterior o por no haber constituido o reconstituido la fianza a partir de la aplicación de la sanción a que se refiere la fracción I del artículo anterior;

En esta fracción, se indica el mismo supuesto que la fracción primera del artículo 227.

II. Por revelar injustificada y dolosamente datos sobre los cuales deba guardar, cuando por ello se cause directamente daños o perjuicios al ofendido;

La fracción segunda, se refiere a revelar injustificada y dolosamente, información de la que haya debido guardar el secreto profesional, siempre que, con ellos haya causado daños o perjuicios al titular de esa información.

III. Por incurrir en alguna de las prohibiciones que señala el artículo 45, fracciones II, III, V y VII;

Ésta dispone que será por incurrir en alguna de las prohibiciones que señala el artículo 45, fracciones II, III, V y VII, entiendo como tales, dar fe de actos o hechos cuyos procedimientos correspondan a algún servidor público, con las salvedades que ya se han estudiado en el presente trabajo; actuar en asuntos en los que tenga algún interés directo él o su cónyuge, parientes consanguíneos hasta el cuarto o por afinidad hasta el segundo grado, o tengan dicho interés sus asociados o suplentes; dar fe de actos o hechos en los que haya actuado como abogado en algún asunto en que exista contienda judicial; y dar fe de manera no objetiva o parcial.

IV. Por provocar, en una segunda ocasión por culpa o dolo la nulidad de algún instrumento o testimonio;

En ésta se indica que será por provocar la nulidad de algún instrumento, en los mismos casos que el artículo anterior, cuando sea por segunda ocasión.

V. Por no desempeñar personalmente sus funciones de la manera que la presente ley dispone, y

La fracción quinta se refiere a la actuación del Notario, esto es, que siempre

debe ser personal sin poder delegarla y en caso de no hacerlo será acreedor a la sanción.

VI. Cuando por dolo o culpa del notario, falte a un testamento otorgado ante su fe, alguna de las formalidades previstas en el Código Civil. En este caso, el testamento quedará sin efecto y el notario será además, responsable de los daños y perjuicios.

Por último, se establece el hecho de que algún testamento otorgado ante su fe, carezca de las formalidades previstas en el Código. En este caso, además de la sanción administrativa en la que pudiera incurrir, quedará sin efecto y, por lo tanto, será responsable civilmente por los daños o perjuicios que pudiera provocar, ya sea al otorgante o a sus herederos.

Se transcribe a continuación el primer párrafo del artículo 229 de la Ley del Notariado:

Artículo 229. Se sancionará al notario con la cesación del ejercicio de la función notarial y la consecuente revocación de su patente además de los supuestos señalados en el artículo 197 de esta ley, en los siguientes casos:

Se aprecia que este artículo regula la sanción más fuerte para el Notario pues indica la cesación de la función notarial, con la consecuente revocación de la patente. En él, además de indicarse los motivos, mismos que enumera en sus diversas fracciones y que se analizarán más adelante, hace referencia al artículo 197 como una fuente más, a continuación se transcribe dicho artículo, del cual no se hará comentario alguno por ser claro en su redacción:

Artículo 197. Son causas de cesación del ejercicio de la función notarial y del cargo de notario:

- I. Haber sido condenado por delito intencional, por sentencia ejecutoriada, privativa de la libertad;
- II. La revocación de la patente, en los casos previstos por esta ley;
- III. La renuncia expresa del notario al ejercicio de sus funciones;
- IV. Haberse demostrado ante la autoridad competente, que oír para ello la opinión del colegio, que tras haber cumplido ochenta años de edad, y por esta circunstancia, el Notario respectivo no pueda seguir

- desempeñando sus funciones;
- V. Sobrevenir incapacidad física o mental permanente que imposibilite el desempeño de la función;
- VI. No iniciar o reiniciar sus funciones en los plazos establecidos por esta Ley;
- VII. No desempeñar personalmente las funciones que le competen de la manera que esta Ley previene;
- VIII. No constituir o no conservar vigente la fianza, y
- IX. Las demás que establezcan las leyes.”

Regresando al artículo 229, se analizarán las fracciones que contiene:

- I. Por incurrir reiteradamente en alguno de los supuestos señalados en el artículo anterior;

La primer fracción, establece que la sanción será por incurrir reiteradamente en alguno de los supuestos señalados en el artículo 228.

- II. Cuando en el ejercicio de su función incurra en reiteradas deficiencias administrativas, y las mismas hayan sido oportunamente advertidas al notario por la autoridad competente, siendo aquél omiso en corregirlas;

Respecto a la fracción segunda, se establece que se sancionará cuando se la haya advertido en diversas ocasiones que ha incurrido en deficiencias administrativas y a pesar de ello, no las corrija de manera oportuna

- III. Por falta grave de probidad, o notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones, y

Aquí se encuentra el supuesto de una falta grave de probidad, notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones, lo que significa que no ha seguido los lineamientos de ética que deben regirlo.

- IV. Por permitir la suplantación de su persona, firma o sello.

La cuarta y última fracción es de suma importancia pues indica que si el Notario

permite la suplantación de su persona, firma o sello, esto es, que llegue a tener conocimiento de que alguien esté haciéndose pasar por él o ha falsificado su sello o firma y no lo reporta a las autoridades, se presume que está otorgando su consentimiento, por lo tanto será motivo de cesación de la función y revocación de patente.

El último párrafo del artículo regula:

La resolución por la que un notario sea cesado en sus funciones, será firmada por el Jefe de Gobierno, quien recibirá, tramitará y resolverá el recurso de inconformidad contra su propia resolución.

Una vez que un notario ha incurrido en alguno de los supuestos antes referidos y ello ha sido comprobado por las autoridades competentes, la cesación de funciones deberá ser firmada por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, y al indicar que será el mismo quien “recibirá, tramitará y resolverá el recurso de inconformidad contra su propia resolución.”, implica que el Notario cesado tiene el derecho a inconformarse a través del recurso, con el fin de evitar perder la patente.

## **6.6 Propuesta para una mejor regulación en materia de responsabilidad notarial**

En virtud de todo lo antes escrito, es menester transcribir el artículo 222 de la Ley del Notariado, artículo base de esta investigación:

Artículo 222.- Los notarios son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de su función, en los términos que previenen las leyes penales del fuero común y federales. De la responsabilidad civil en que incurran los notarios en el ejercicio de sus funciones conocerán los Tribunales. De la responsabilidad administrativa en que incurran los notarios por violación a los preceptos de esta ley, conocerán las Autoridades competentes. De la responsabilidad colegial conocerá la Junta de Decanos, que estimará si amerita el asunto encausarse a través la Comisión de Arbitraje, Legalidad y Justicia. De la responsabilidad fiscal en que incurra el notario en ejercicio de sus funciones, conocerán las autoridades tributarias locales o federales, según el caso. Salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir

responsabilidad administrativa a un notario, prescribe en ocho años. Cuando se promueva algún juicio por responsabilidad en contra de un notario, el juez admitirá como prueba pericial profesional, si así se ofreciere, la opinión del colegio. Siempre que se inicie una averiguación previa en la que resulte indiciado un notario como resultado del ejercicio de sus funciones, el Ministerio Público solicitará opinión del colegio respecto de la misma, fijándole un término prudente para ello, para lo cual el presidente del colegio o el consejero que éste designe podrá imponerse de las actuaciones del caso.

En el primer párrafo del artículo se encuentran contenidos los tipos de responsabilidad en los que puede incurrir el Notario y quien conocerá de las mismas. En el caso concreto, que es el de la responsabilidad administrativa, se indica que serán las autoridades competentes, entendiéndose como tales a las establecidas en el artículo 2 de la Ley del Notariado. En la última parte del mismo, se establece que la acción para exigir responsabilidad administrativa a un Notario, prescribe en 8 años.

Ahora bien, tal como se desprende de lo mencionado en el capítulo referente a la caducidad y a la prescripción, ha quedado claro que, en este caso, la figura que opera no es la prescripción, sino la caducidad.

Por otro lado, la reforma queda corta al indicar únicamente un plazo de 8 años para exigir esa responsabilidad, pues dada la extensa actividad del Notario y la enorme cantidad de actos que realiza, en los que hay muchos plazos que debe cumplir, la Ley debe ser más específica, no para cambiar el lapso de caducidad, pero si para regular a partir de qué momento y respecto de cada acto, empezará a correr el mismo.

Es por ello que la propuesta de este estudio es, en primer término, la eliminación de la última parte del primer párrafo del artículo 222, únicamente en lo que respecta a lo siguiente: “Salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir responsabilidad administrativa a un notario, prescribe en ocho años.” La parte restante del artículo quedará íntegra.

En segundo término, se plantea la creación de un artículo 222-BIS, en el cual se indique el plazo en el que operará la caducidad pero con un acto en concreto de los realizados por el Notario, dándole mayor relevancia a lo relacionado con las operaciones traslativas de dominio, pues al ser los únicos facultados por cualquier

ordenamiento para formalizar las mismas, debe tenerse extremo cuidado en su elaboración, ya que una error o una falta dolosa, repercute directamente en el patrimonio de los solicitantes del servicio, quienes con mucho sacrificio han logrado conseguir su patrimonio.

Lo que se busca con la creación de ese artículo, es establecer de una manera concreta los plazos que tiene el Notario para realizar los actos necesarios, ya sean previos o posteriores a la elaboración de un instrumento, pues ello no se encuentra contenida en la Ley del Notariado en ninguno de sus artículos. A pesar de lo anterior, en el Código Civil, que no es el ordenamiento que rige la función notarial, si es aquel que, en el artículo 3016, contiene los tiempos de presentación de los avisos más importantes en los actos traslativos de dominio, mismos que deben cumplirse al pie de la letra, pues en caso de no hacerlo, incurrirá en responsabilidad, ya que puede perder la prelación correspondiente y, por ende, causar daños y perjuicios a los solicitantes del servicio.

En consecuencia, el prestatario tendrá un mayor conocimiento de los tiempos en los cuales debe realizarse la escritura, por lo tanto, ya no se encontrará en un estado de indefensión total frente al Notario, pudiendo exigirle resultados dentro de los términos que estén ordenados en dicho artículo.

De igual manera, si incumple con lo dispuesto por los artículos 45 y 102 de la Ley del Notariado, el solicitante del servicio que se vea afectado, sabrá desde qué momento empezará a correr la caducidad y en consecuencia, hasta cuándo podrá exigir la responsabilidad al Fedatario.

El artículo quedará de la siguiente manera:

Artículo 222 BIS. Salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir responsabilidad administrativa a un Notario, caduca en ocho años, mismos que empezarán a contarse de conformidad con los siguientes supuestos:

I. A partir de la fecha que contenga el recibo de anticipo expedido y firmado por el Notario o por persona autorizada por él, en los casos en que no elabore el instrumento solicitado por el prestatario.

II. En las operaciones traslativas de dominio, se contarán de la siguiente manera:

a) Por no presentar el aviso preventivo a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, dentro del

plazo de un mes, contado a partir de la fecha en la que recibió el anticipo por el solicitante del servicio, lo que se acreditará con el recibo expedido y firmado por el Notario o por persona autorizada por él.

b) En el supuesto de no presentar el aviso de otorgamiento a que se refiere el segundo párrafo del mencionado artículo 3016 en el plazo establecido por el mismo, siempre y cuando dicha omisión haya causado daños o perjuicios al prestatario del servicio notarial.

c) En caso de no pagar los impuestos, federales o locales, que se hayan causado, se contará a partir de la fecha establecida como límite en los ordenamientos fiscales respectivos.

d) Si no presenta el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, dentro de la prelación otorgada por el aviso preventivo o el aviso de otorgamiento, según sea el caso, siempre que el Notario haya sido requerido para ello por el solicitante del servicio y dicha omisión le haya causado daños y perjuicios.

III. En los casos comprendidos en las fracciones I a IX del artículo 45 de esta Ley, desde el momento de la autorización definitiva del instrumento que caiga en esos supuestos.

IV. En los supuestos comprendidos en las fracciones X y XI del artículo 45 de esta Ley, desde el momento en el que la autoridad tenga conocimiento de tales hechos.

V. Por incumplimiento de alguna de las disposiciones del artículo 102 de esta Ley, desde el momento de la autorización definitiva del instrumento de que se trate.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** La naturaleza jurídica de la caducidad, en el derecho romano, era sancionar a la persona que estuviera en el supuesto normativo exigido por la ley respecto a evitar el decrecimiento de la población, esto es, aquel que estuviera en el supuesto de ser soltero o ser casado pero sin tener descendencia, que no cumpliera con el acto de contraer matrimonio o concebir un hijo, era sancionado con la pérdida de los derechos hereditarios que tuviere a su favor.

**SEGUNDA.** Existen diversos tipos de caducidad, como son: la legal, que es la impuesta directamente por la ley; la convencional, es aquella que puede ser pactada entre particulares; la sustantiva, siendo ésta la que emana de los ordenamientos sustantivos; por último, en materia adjetiva, también conocida como caducidad procesal, en la cual el objetivo de la misma es finalizar un proceso por falta de interés de las partes.

**TERCERA.** La interrupción de la caducidad es inexistente, ya sea en materia sustantiva o adjetiva, en virtud de lo siguiente: Cuando se establece un plazo para que surta sus efectos, si la persona realiza la conducta establecida para continuar ejerciendo su derecho, se interrumpirá el plazo, más no la caducidad pues ésta jamás llegó a existir.

**CUARTA.** La prescripción, en sentido negativo, a pesar de que el Código Civil para el Distrito Federal lo define como una forma de extinción de obligaciones, es una excepción, en virtud de que sus efectos no liberan al deudor de la obligación que haya contraído, sino que le permite evitar la coacción por parte del Estado para el cobro de la misma.

**QUINTA.** La prescripción no puede existir en la actividad notarial tal como la regula actualmente el artículo 222 de la Ley del Notariado, pues el Notario no puede dejar de cumplir con lo establecido dicha ley o en los ordenamientos que inciden en su función, por lo tanto, es la caducidad (la sanción que establece la Ley en caso de no exigir esa responsabilidad al Notario en el plazo establecido) la única figura que puede liberar al Notario de una posible responsabilidad, salvo las excepciones indicadas en la Ley.

**SEXTA.** La preclusión sólo es aplicable en materia adjetiva, pues únicamente existe durante las etapas procesales, provocando que, con el cierre de éstas, evita que alguna de las partes pueda hacer uso de alguno o algunos de los derechos que tenía en la misma.

**SÉPTIMA.** Tanto la caducidad, la prescripción como la preclusión, son figuras extintivas de derechos, pues en caso de no realizar las conductas dispuestas en las leyes respectivas, tendrán como consecuencia, la pérdida de un derecho, caso contrario con la prelación, cuyo fin último es el de preservarlo.

**OCTAVA.** La prelación, es un principio registral basado en la idea, “primero en tiempo, primero en derecho”, cuyos efectos son enteramente contrarios a la caducidad, prescripción y preclusión, pues sus fines son establecer una preferencia entre los derechos reales que pretendan inscribirse en un mismo inmueble, cuya importancia radica en indicar qué documento, sentencia o testimonio será inscrito primero en el Registro Público y que, en consecuencia, sea el que obtenga la publicidad y derechos frente a terceros.

**NOVENA.** El Notario es un profesional del Derecho, investido de fe pública por el Estado y se encarga de dar forma a la voluntad de las partes que ante él acuden. Su actividad es de suma importancia para la sociedad pues en él recae la responsabilidad, en muchas ocasiones, del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios. Es por ello que debe conducirse con rectitud y honestidad en todos los actos que son pasados ante su fe y en caso de no hacerlo, puede incurrir en una serie de responsabilidades de tipo civil, penal, fiscal, administrativa y colegial.

**DÉCIMA.** El protocolo, sello y la firma del Notario, son los elementos necesarios indispensables para el desarrollo de la actividad notarial pues, al ser la fe pública siempre documental, son esos elementos los que permiten la elaboración del instrumento público, ya sea acta o escritura y asentarlos en el protocolo, el cual es el medio por el cual se acreditará que el acto existe y fue realizado con todas las formalidades establecidas de acuerdo a la Ley.

**DÉCIMA PRIMERA.** El instrumento notarial se conforma por cuatro elementos generales a saber: el proemio, los antecedentes, el clausulado y las certificaciones, mismos que deberán cumplir con los requisitos establecidos en el

artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, ya que en caso de no hacerlo, el instrumento puede afectarse de nulidad, lo que provocará que incurra en responsabilidad civil y administrativa.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Respecto a la responsabilidad civil del Notario, de incurrir en ella, ésta siempre será extracontractual pues no celebra un contrato con los prestatarios de la función notarial, sino que cumple la misma por disposición legal.

**DÉCIMA TERCERA.** La responsabilidad fiscal del Notario, será por incumplimiento a las normas fiscales vigentes al momento del otorgamiento del acto, pudiendo ser no sólo en materia de impuestos, sino también, por la falta de presentación de avisos. Esta responsabilidad puede coexistir con la de tipo penal en algunos casos.

**DÉCIMA CUARTA.** La responsabilidad penal del Notario puede tener dos fuentes, ya sea el orden común o de tipo fiscal, los delitos más comunes en materia común son: revelación de secreto profesional; falsificación de documentos públicos o uso indebido de los mismos; fraude; y abuso de confianza.

**DÉCIMA QUINTA.** La responsabilidad colegial se generará cuando el Notario no cumpla con las disposiciones establecidas por el Colegio de Notarios, la cual será analizada por el Decanato del Colegio y no tendrá una repercusión que amerite el conocimiento del hecho o acto por una autoridad jurisdiccional.

**DÉCIMA SEXTA.** La responsabilidad administrativa ocurrirá cuando el Notario viole las disposiciones contenidas en la Ley del Notariado o en otros ordenamientos que estén relacionados con su actividad y quien conocerá de ésta serán las autoridades competentes.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Con el fin de mantener el correcto desarrollo de la actividad notarial, la Ley del Notariado establece que deberán realizarse visitas de inspección al protocolo de cada Notaría, mismas que podrán ser generales o especiales. Las generales deberán realizarse como mínimo una vez al año y versarán sobre todo el protocolo o sólo una parte de éste sin poder enfocarse sobre un instrumento en específico, caso contrario a la especial que sólo será sobre uno o varios instrumentos en razón de que la misma será consecuencia del conocimiento por parte de la autoridad de una conducta poco profesional.

**DÉCIMA OCTAVA.** Si se declara la responsabilidad del Notario, será acreedor a alguna de las sanciones contenidas en los artículos 226 a 229 de la Ley del Notariado, mismas que podrán ser desde una simple amonestación escrita, multas, suspensión temporal de actividades, hasta la cesación definitiva de funciones.

**DÉCIMA NOVENA.** En consecuencia, se propone la reforma al artículo 222 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, para eliminar la última parte del primer párrafo del mismo, respecto a lo siguiente: “Salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir responsabilidad administrativa a un notario, prescribe en ocho años.” La parte restante del artículo quedará íntegra.

De igual manera, se plantea la creación de una nueva hipótesis normativa, misma que se establecerá cómo un Artículo 222 BIS, el cual se redactará de la siguiente manera:

Artículo 222 BIS. Salvo los casos expresamente regulados por las leyes, la acción para exigir responsabilidad administrativa a un Notario, caduca en ocho años, mismos que empezarán a contarse de conformidad con los siguientes supuestos:

I. A partir de la fecha que contenga el recibo de anticipo expedido y firmado por el Notario o por persona autorizada por él, en los casos en que no elabore el instrumento solicitado por el prestatario.

II. En las operaciones traslativas de dominio, se contarán de la siguiente manera:

a) Por no presentar el aviso preventivo a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, dentro del plazo de un mes, contado a partir de la fecha en la que recibió el anticipo por el solicitante del servicio, lo que se acreditará con el recibo expedido y firmado por el Notario o por persona autorizada por él.

b) En el supuesto de no presentar el aviso de otorgamiento a que se refiere el segundo párrafo del mencionado artículo 3016 en el plazo establecido por el mismo, siempre y cuando dicha omisión haya causado daños o perjuicios al prestatario del servicio notarial.

c) En caso de no pagar los impuestos, federales o locales, que se hayan causado, se contará a partir de la fecha establecida como límite en los ordenamientos fiscales respectivos.

d) Si no presenta el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, dentro de la prelación otorgada por el aviso preventivo o el aviso de otorgamiento, según sea el caso, siempre que el Notario haya sido requerido para ello por el solicitante del servicio y dicha omisión le haya causado daños y perjuicios.

III. En los casos comprendidos en las fracciones I a IX del artículo 45 de

esta Ley, desde el momento de la autorización definitiva del instrumento que caiga en esos supuestos.

IV. En los supuestos comprendidos en las fracciones X y XI del artículo 45 de esta Ley, desde el momento en el que la autoridad tenga conocimiento de tales hechos.

V. Por incumplimiento de alguna de las disposiciones del artículo 102 de esta Ley, desde el momento de la autorización definitiva del instrumento de que se trate.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones Civiles*, 3ª ed., México, Harla Harper & Row Latinoamericana, 1984.
- Cañizares Laso, Ana, *La caducidad de los derechos y acciones*, Madrid, Civitas, 2001.
- Carral y De Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 12ª ed., México, Porrúa, 1993.
- Cortés Figueroa, Carlos, *En torno a teoría general del proceso*, 3ª ed., México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1994.
- Dávila Gómez, David F., Pérez de la Fuente, Alicia, Chirino Castillo, Joel, Fernández Alexander, Miguel Ángel, Guzmán Núñez, Felipe, Cervantes Cardiel, Banjamín, Infanzón Rivas, Aquileo, *Revista Mexicana De Derecho 4*, Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., México, Porrúa, 2002.
- De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de Derecho*, 37ª ed., México, Porrúa, 2008.
- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil Teoría del Contrato Contratos en Particular*, 3ª ed., México, Porrúa, 2009.
  - o Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *El notario asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe (algo de su actividad)*, 2ª ed., México, Porrúa, 2007.
- Gaudemet, Eugéne, *Teoría General de las Obligaciones*, Porrúa, México, 1974.
- Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 5ª ed., Puebla, México, Cajica, México, 1976.
  - o Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19ª ed., México, Porrúa, 2012.
- Huber Olea y Contró, Francisco José, *Diccionario de Derecho Romano*, 2ª ed., México, Porrúa, 2007.
- Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1990.

- Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1997, t. VI Segunda Parte.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Deontología notarial, ética del notario y del aspirante*, México, Porrúa, 2008.
  - o Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, 18ª ed., México, Porrúa, 2012.
  - o Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, 19ª ed., México, Porrúa, 2015.
  - o Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, 11ª ed., Porrúa, México, 2013.
- Ríos Hellig, Jorge, *La práctica del derecho notarial*, 8ª ed., México, Mc Graw Hill, 2012.
- Rodríguez Lobato, Raúl, *Derecho Fiscal*, 2ª ed., Oxford, México, 2009.
- Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 15ª ed., México, Porrúa, 1997.

### **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Código Fiscal de la Federación.
- Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Código Fiscal para el Distrito Federal.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.

### **PÁGINAS WEB**

- *Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, [www.rae.es](http://www.rae.es)