



300609

UNIVERSIDAD LA SALLE

65
E,2

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA U. N. A. M.

**LA SEGURIDAD JURIDICA DEL INSTRUMENTO
NOTARIAL EN EL DISTRITO FEDERAL EN
MATERIA INMOBILIARIA**

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
EDUARDO RAVELO GONZALEZ

Director de Tesis:
Lic. Alfonso Saenz Ramirez

México, D.F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**LA SEGURIDAD JURIDICA DEL INSTRUMENTO NOTARIAL EN EL
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA INMOBILIARIA.**

Eduardo Ravelo Gonzalez

UNIVERSIDAD LA SALLE

INTRODUCCION.

CAPITULO I. EL NOTARIADO

- I. 1. CONSIDERACIONES PREVIAS**
- I. 1. 1 EL ESTADO, SUS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES**
- I. 2 ANTECEDENTES HISTORICOS**
- I. 2. 1 EVOLUCION HISTORICA**
- I. 2. 2 EL NOTARIADO EN LA HISTORIA DE MEXICO**
- I. 2. 3 LA EPOCA PREHISPANICA**
- I. 2. 4 LA EPOCA COLONIAL**
- I. 2. 5 EL MEXICO INDEPENDIENTE**
- I. 2. 6 EL MEXICO CONTEMPORANEO**

CAPITULO II. EL NOTARIO

- II. 1 CONCEPTO**
- II. 2 FUNCION NOTARIAL**
- II. 3 FORMA**
- II. 4 FE PUBLICA**

CAPITULO III. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL

- III.1 DISPOSICIONES PRELIMINARES
- III.2 DE LOS ASPIRANTES, DE LOS NOTARIOS Y LA EXPEDICION DE SUS PATENTES
 - III.2.1 REQUISITOS
 - III.2.2 EXAMENES DE OPOSICION
 - III.2.3 PATENTE
 - III.2.4 INICIO DE ACTIVIDADES
 - III.2.5 COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE FUNCIONES
 - III.2.5 EXCUSAS Y PROHIBICIONES DE ACTUACION
 - III.2.6 CONVENIOS DE SUPLENCIA Y ASOCIACION
- III.3 PROTOCOLO
 - III.3.1 APENDICE
 - III.3.2 INDICE
 - III.3.3 PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL
- III.4 ESCRITURAS Y ACTAS
 - III.4.1 REVOCACION DE PODERES
 - III.4.2 TESTAMENTOS Y SUCESIONES
 - III.4.3 TESTIMONIO
 - III.4.4 NULIDAD
- III.5 INSPECCION Y VIGILANCIA DE NOTARIAS
 - III.5.1 REVOCACION Y CANCELACION DE PATENTE
- III.6 ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS
 - III.6.1 COLEGIO DE NOTARIOS
 - III.6.2 RETRIBUCION PARA LOS NOTARIOS
- III.7 OTRAS DISPOSICIONES APLICABLES

CAPITULO IV. EL INSTRUMENTO NOTARIAL

- IV.1 PROCOLO**
- IV.1.2 PROCOLO ORDINARIO**
- IV.1.3 PROCOLOS ESPECIALES**
- IV.1.4 PROCOLO PARA OPERACIONES EN QUE INTERVIENE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**
- IV.1.5 PROCOLO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL**
- IV.1.6 PROCOLO CONSULAR**
- IV.2 PROCOLO ABIERTO ESPECIAL**

CAPITULO V. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

- V.1 RELACION ENTRE LA FUNCION NOTARIAL Y LA REGISTRAL**
- V.1.2 NATURALEZA JURIDICA**
- V.1.3 PRINCIPIOS REGISTRALES**
- V.2 DOCUMENTOS REGISTRABLES**
- V.3 EL SISTEMA REGISTRAL**
- V.4 DEL REGISTRO INMOBILIARIO**
- V.5 INMATRICULACION INMOBILIARIA**
- V.6 OTRAS CONSIDERACIONES RELATIVAS AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA INMOBILIARIA**

**CAPITULO VI. LA SEGURIDAD JURIDICA DEL INSTRUMENTO
NOTARIAL EN EL DISTRITO FEDERAL, EN
MATERIA INMOBILIARIA**

- VI.1 CONSIDERACIONES SOBRE LA ESCRITURACION
DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL**
- VI.2 NOCION GENERAL DE BIENES Y PROPIEDAD**
 - VI.2.1 BIENES**
 - VI.2.2 PROPIEDAD**
- VI.3 DERECHO DE PROPIEDAD**
 - VI.3.1 MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD**
 - VI.3.2 FORMA EN LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD**
- VI.4 PRINCIPALES ERRORES DE TITULACION DE
INMUEBLES**
- VI.5 LA SEGURIDAD DEL INSTRUMENTO NOTARIAL**
- VI.6 LA MODERNIZACION DE LA FUNCION NOTARIAL
Y REGISTRAL**

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

" LA SEGURIDAD JURIDICA DEL INSTRUMENTO NOTARIAL EN EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA INMOBILIARIA"

Es quizá la seguridad jurídica la mas grande preocupación del legislador, del abogado, el Estado y del ciudadano en general, ya que es precisamente el motivo de la creación y el cumplimiento de las leyes que buscan la convivencia de la sociedad en un Estado organizado.

Los motivos que justifican al elaboración del presente trabajo recepcional, radican principalmente en las inquietudes que han surgido en la mente de quien esto escribe, durante la práctica profesional, respecto de la seguridad y confianza que deben garantizarse a los cientos de personas que de una u otra forma concurren diariamente ante los notarios del Distrito Federal,-- y de todo el país--, con el objeto de celebrar algún acto o contrato, que generalmente tiene por objeto alguna modificación patrimonial entre los comparecientes.

En una gran mayoría de los casos, las partes, o alguna de ellas, carecen totalmente de noción acerca del acto que están realizando, el cual puede ser de vital trascendencia para ésta, como en el caso de la persona que acude ante un notario a protocolizar el contrato de compra-venta de su casa habitación, ya que dadas las condiciones socio-económicas actuales, será muy

probablemente uno de los pocos actos, sino es que el único acto, de esta naturaleza, que pueda celebrar en su vida.

Aunado a las presiones de carácter patrimonial que una escrituración de este tipo trae aparejada, vienen las presiones de tipo emocional que sufre el sujeto en cuestión, debido a la mala fama que se han creado algunas personas que engañan y defraudan a compradores incautos.

Adicionalmente a lo anterior, existen las presiones que sobrevienen después, durante la tramitación de sus escrituras, ya que en la actualidad, casi obligadamente se tiene que recurrir a una institución bancaria, o a un organismo estatal de vivienda, para la obtención de un crédito, y ante la cual se deben cumplir con una infinidad de requisitos, para a fin de cuentas dejar en garantía el inmueble, con la zozobra de vivir toda una vida condenada al pago de su hipoteca, con el temor constante de perder su propiedad por la falta de pago de sus mensualidades.

Es por lo anterior, que el notario ante el que se tramite esta operación, debe dar a las partes, cualquiera que sea el carácter con el que comparecen, la mas absoluta seguridad respecto del acto jurídico que está realizando, ya que a final de cuentas, esta seguridad estará reflejada en el documento que recibe el titular, su testimonio notarial, el cual debe ser prueba plena ante cualquier autoridad o particular ante el que se presente.

En el desarrollo del presente trabajo recepcional, se verá en un principio, los lineamientos y fundamentos jurídicos de los elementos que intervienen en el instrumento notarial: Notario, Función Notarial, Historia del Notariado, Formalidad, Fé Pública, Protocolo, etc; y posteriormente, se analizarán las disposiciones legales de la materia, así como de las prácticas y costumbres que en la actualidad existen.

Se propondrán algunas reformas a las leyes, así como algunas ideas prácticas que buscan la actualización y modernización de las instituciones registrales y notariales, como una humilde aportación a la ciencia del Derecho, lo cual es el objetivo de esta tesis.

CAPITULO I. EL NOTARIADO.

I.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

El Notariado tal vez sea una de las instituciones jurídicas que mas importancia revistan en la sociedad mexicana, ya que es la figura encargada de dejar una constancia fehaciente del acontecer jurídico, de las relaciones y los pactos celebrados entre los particulares y entre los mismos y el Estado, e inclusive, de los hechos que van formando día a día, la historia de nuestra sociedad.

En la actualidad, el notariado es, sin lugar a dudas, y bajo la muy personal apreciación de quien esto escribe, uno de los gremios que han logrado mantenerse en un nivel especial de capacidad, profesionalismo, entereza y honestidad, muy difícil de alcanzar en nuestros días, ya que, sin menospreciar ni atacar a otras organizaciones, y considerando a grupos muy especiales de profesionales, médicos, maestros, ingenieros, abogados, albañiles, empleados, contadores, campesinos, etc.-- que mantienen muy en alto la responsabilidad de sus respectivas funciones sociales, es evidente que existe en el medio social y profesional en que nos desenvolvemos, algunas personas que hacen uso de su preparación y grado de conocimientos y facultades para aprovecharse de la gente en beneficio propio, demostrando una completa falta de ética profesional; Asimismo, existe también gente que ha alcanzado diversos grados de corrupción, que bajo el amparo de sus respectivas profesiones,

afectan considerablemente el desarrollo social y económico de nuestro país.

Luis Carral y de Teresa, al hablar del notariado, opina que "...el Notariado es una institución nobilísima e indispensable. No decimos que sea indispensable por esencia, ni siquiera por naturaleza, pues se podría imaginar una sociedad sin notariado, como naturalmente ha existido y aún existe en algunas partes del mundo, aunque escasas. Lo que si puede afirmarse, es que no existe un estado de civilización avanzada, que no tenga un notariado, cualesquiera que sean su tipo o sus características." (1).

El notariado es una Institución. Por Instituciones, debemos entender "El establecimiento o fundación de alguna cosa;-- y la instrucción, educación ó enseñanza"; Instituciones son: "La colección metódica de los principios o elementos de alguna ciencia, principalmente de la del Derecho".(2)

Se puede considerar al notariado, como una institución compuesta por un cuerpo colegiado de profesionales del Derecho, organizado por la ley, cuyo objetivo es la aplicación de la función pública otorgada

- (1) Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. México, 1988. 10a. edición. 266 págs. Pág.10.
- (2) Escriche, Joaquin. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Madrid, Editado y distribuido en México por Cárdenas, Editor y Distribuidor, 1979, tomo I. pag. 884 y 885.

por el Estado, consistente en dar fe a los actos y contratos que componen el instrumento notarial. Es el ámbito ideal en que se desarrolla la función y actúa el notario.

El notariado es una función de orden público, encomendada a profesionales del Derecho, que la ejercen por virtud de la patente que les otorga el Ejecutivo a fin de que la desempeñen en los términos que les marca la Ley.

La función notarial la entendemos como el ejercicio de una facultad otorgada por el estado a un notario, cuyo fin primordial es el de autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos a través de la fe pública en él depositada.

Juan Vallet de Goytisolo, al prologar el libro de Derecho Notarial de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, comenta sobre el arte notarial, "...que siempre ha buscado el encaje de nuestra actividad en las cuestiones, no sólo de forma sino también de fondo, en las que tratamos de hallar y formular soluciones justas, que resuelvan la problemática en que constantemente se halla inmerso el mundo de las relaciones jurídicas"(3).

En consecuencia, por notariado debemos entender al conjunto de

- (3) Juan Vallet de Goytisolo, prólogo al libro de Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa, 4a Edición, México, 1989. págs. XXVI y XXVII.

personas físicas que se encargan de realizar la función notarial, los órganos colegiados integrados por ellos mismos y que los representan y de una manera global al conjunto de facultades y limitaciones que enmarcan su actuación.

Para estudiar al notariado dentro de un sistema social organizado, debemos ubicarlo como una función pública dentro de los conceptos generales del Estado, sus Funciones y sus Atribuciones.

I.1.1 EL ESTADO, SUS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES.

El Estado surge en virtud de la necesidad de organizar las relaciones sociales; labor organizativa que sólo es posible, desde el punto de vista jurídico, a través de una equilibrada distribución de las funciones del Estado entre diversos órganos, estatuida directamente por la Constitución. Esta distribución supone, en principio, una cuidadosa diferenciación de las actividades que debe desarrollar la organización estatal.

Según Aristóteles, la polis realizaba tres tipos de funciones, consideradas imprescindibles, y establece que "En todas las constituciones hay tres elementos con referencia a los cuales ha de considerar el legislador diligente lo que conviene a cada régimen. Si estos elementos están bien concertados, necesariamente lo estará también la república, y como los elementos difieren entre sí, diferirán consiguientemente las constituciones. De estos tres elementos, pues, uno es el que delibera sobre los asuntos comunes; el segundo es el relativo a las magistraturas, o sea cuáles deben ser, cual es su esfera de competencia y como debe procederse a su elección, y el tercer elemento es el poder judicial."(4)

Con el desarrollo de las ideas doctrinarias sobre la división de poderes, propuestas por autores como Locke y Montesquieu, surge la necesidad de limitarlo, a fin de evitar su abuso.

(4) Aristóteles. La Política. Libro Cuarto. Editorial Porrúa S.A. México, 1992. 13a. edición. 319 pags. pág.235.

John Locke, citado por Felipe Tena Ramírez, afirma que: "para la fragilidad humana la tentación de abusar del Poder sería muy grande, si las mismas personas que tienen el poder de hacer las leyes, tuvieran también el poder de ejecutarlas; por que podrían dispensarse entonces de obedecer las leyes que formulan y acomodar la ley a su interés privado, haciéndola y ejecutándola a la vez, y, en consecuencia, llegar a tener un interés distinto del resto de la comunidad, contrario al fin de la sociedad y del Estado". Y Montesquieu dice en frase que ha llegado hasta nuestros días como médula del sistema: "Para que no pueda abusarse del poder, es preciso que, por disposición misma de las cosas, el poder detenga al poder".(5)

Charles-Louis de Secondat, Barón de la Bréde y Montesquieu, tiene el mérito de ser el primero en distinguir teóricamente las funciones del Estado y atribuírlas con carácter necesario a diversas personas o entidades. Establece que "...en cada Estado hay tres clases de poderes: el poder legislativo, el ejecutivo de las cosas relativas al derecho de gentes y el poder ejecutivo de las cosas que dependen del derecho civil."(6)

(5) Tena Ramírez, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. Editorial Porrúa S.A. México, 1980. 17a. edición. 631 págs. pág 206.

(6) Montesquieu, Charles Louis de Secondat, Barón de la Bréde y. Del Espíritu de las Leyes. Editorial Porrúa S.A. México. 1973. 2a. edición. pág. 104.

Montesquieu se limita a diferenciar las funciones del Estado, sin embargo, la originalidad de su teoría radica en señalar la importancia que tiene para la libertad política de los ciudadanos, el que cada una de las actividades referidas sean desempeñadas por tres poderes independientes, confiados a diversas personas o entidades, y ya no concentradas en la misma persona o corporación.

Giorgio del Vecchio, establece que "Ante todo, no es posible una neta división, que sería inconciliable con la unidad de la soberanía; propiamente dicho, no se trata de poderes diversos, sino de órganos diversos, que deben ser distinguidos según las respectivas funciones."(7).

Felipe Tena Ramírez, señala que .. "De esta suerte los poderes públicos creados por la Constitución, no son soberanos. No lo son en su mecanismo interno, porque la autoridad está fragmentada (por virtud de la división de poderes) entre los diversos órganos, cada uno de los cuales no tiene sino la dosis y la clase de autoridad que le atribuyó la Constitución; ni lo son tampoco en relación con los individuos, en cuyo beneficio la Constitución erige un valladar que no puede salvar arbitrariamente el poder público".(8).

(7) Vecchio, Giorgio del. Filosofía del Derecho. tomo I. Librería Bosch. Barcelona, 1929. págs. 306 y 307.

(8) Tena Ramírez, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. Editorial Porrúa S.A. México, 1980. 17a. edición. 631 págs. pág. 10.

Por lo anterior, podemos afirmar que en el Estado no existen tres poderes distintos, como lo establece Montesquieu, sino un poder único, compuesto por distintos órganos, cada uno de los cuales tienen sus actividades definidas y coordinadas por la Constitución.

Al efecto, Andrés Serra Rojas opina que "La separación de poderes en los Estados contemporáneos es la base de la Estructura del Estado de Derecho." (9)

Miguel Acosta Romero opina que no es correcto hablar de una división de poderes, sino de una "...cooperación, una coordinación, entre los poderes formando una unidad que es el Gobierno..." (10)

Para conocer la situación jurídica de los órganos del Estado, es indispensable distinguir radicalmente entre el órgano y la persona titular del mismo. El órgano como tal, no posee personalidad alguna frente al Estado.

Para George Jellinek, "El Estado sólo puede existir mediante sus órganos. Si se eliminan éstos, no nos queda el Estado como el titular de ellos, sino que sólo nos resta, jurídicamente, la nada..."

(9) Serra Rojas, Andrés. Ciencia Política. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. 8a. edición. pag 480.

(10) Acosta Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, S.A. México, 1988. 8a. Edición. pag 79.

"El órgano representa al Estado, pero sólo dentro de una cierta competencia. Esta competencia puede, mediante los órganos, llegar a encontrarse frente a frente, esto es, puede haber lucha entre los órganos acerca de los límites de su competencia..."(11).

Compete a los órganos del Estado la obligación de cumplir con sus finalidades u objetivos motivo de su creación, para lo cual deben estar representadas y son personas físicas las que ejercitan el mencionado encargo.

Para Gabino Fraga, las atribuciones que se han venido asignando al Estado, se agrupan en las siguientes categorías:

a) Atribuciones de mando, de policía o de coacción que comprenden todos los actos necesarios para el mantenimiento y protección del Estado y de la seguridad, la salubridad y el orden públicos.

b) Atribuciones para regular las actividades económicas de los particulares.

c) Atribuciones para crear servicios públicos.

d) Atribuciones para intervenir mediante gestión directa en la vida económica, cultural y asistencial del País."(12)

(11) Jellinek, George. Teoría General del Estado. Editorial Albatros. Buenos Aires, 1943. Pág. 457-458.

(12) Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978. 18a. edición. 494 págs. pág.15.

Las atribuciones del Estado, se encuentran íntimamente vinculadas con la relación que guarda en un momento dado con los particulares, en razón de que las necesidades tanto individuales como colectivas, deben ser satisfechas por ambas partes, cada una con su respectiva actividad y dentro de la esfera de su competencia.

Las atribuciones del Estado respecto de los particulares, se han dividido en tres grupos, a saber: a) atribuciones del Estado para reglamentar la actividad privada; b) atribuciones que tienden al fomento, limitación y vigilancia de la misma actividad, y c) atribuciones para sustituirse total o parcialmente a la actividad de los particulares o combinarse con ella para satisfacer una necesidad colectiva.

Gabino Fraga continúa definiendo estas atribuciones del Estado, y expone:

"a) Atribuciones del Estado para reglamentar la actividad privada. Si el Estado interviene regulando jurídicamente esa actividad es porque los intereses individuales necesitan ser coordinados a fin de mantener el orden jurídico.

Respecto a los medios adecuados para el ejercicio de las atribuciones que forman esta primera categoría, las doctrinas basadas en el individualismo sostienen que el Estado debe usar, con absoluta preferencia, leyes supletorias, reduciendo al mínimo las de carácter imperativo; que las disposiciones tendientes a la protección del

Derecho deben ser represivas mas que preventivas, ya que estas últimas imponen, por su naturaleza, serias restricciones a la libertad individual.

Por el contrario, las doctrinas estatistas consideran que la intervención del Estado en la reglamentación de la actividad privada debe hacerse por medio de leyes imperativas, principalmente en todos aquellos casos en que la experiencia ha demostrado que el libre juego de las leyes económicas es insuficiente para mantener el equilibrio de las clases sociales.

Las mismas doctrinas abogan por el desarrollo de la legislación preventiva al lado de la represiva considerando que ésta es ineficaz para dar protección al Derecho ya que solo actúa cuando se ha consumado su violación.

Por lo que hace a la intervención del Estado en los patrimonios privados, hay varios grados. Mientras que el intervencionismo del Estado la aconseja en forma moderada, el socialismo la preconiza sin ninguna limitación, ya que es precisamente el medio mas adecuado para llegar a la finalidad que persigue.

La actitud que adopta la legislación mexicana sobre esta primera categoría de atribuciones no puede reducirse a una sola tendencia."(13).

(13) Fraga, Gabino. Op. Cit. pág. 15.

La teoría individualista ha inspirado a la legislación civil, la cual, dentro del capítulo de garantías individuales, en el artículo 50. Constitucional, reconoce la libertad de contratación de los particulares. Así es que en dicha legislación han predominado las disposiciones de carácter supletorio sobre las de carácter imperativo y las represivas sobre las preventivas por mas que ya se vaya marcando la tendencia a aumentar las disposiciones imperativas y preventivas.

Continúa Gabino Fraga: "Por lo que hace a la intervención del Estado en los patrimonios privados, las leyes acusan también un franco estatismo. El artículo 27 de la Constitución da a la propiedad privada el carácter de una función social, sustituyendo este concepto al del derecho subjetivo destinado únicamente a producir beneficios a su titular, que sustenta la doctrina liberal.

En una forma que no deja lugar a duda, el párrafo tercero del citado artículo 27 consagra en toda su amplitud ese concepto de la propiedad, al disponer que "la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, y para cuidar su conservación.

b) Atribuciones del Estado de fomentar, limitar y vigilar la actividad privada.-- La intervención del Estado realizando esta

categoría de atribuciones tiene el propósito también de mantener el orden jurídico; pero a diferencia de las que forman la primera categoría cuyo propósito es el de coordinación de intereses individuales entre sí, las de ésta tienden a coordinar estos intereses individuales con el interés público.

La doctrina individualista sostiene respecto de esta categoría de atribuciones que en principio deben excluirse las que fomentan la actividad privada en forma que coloquen al individuo en situación superior en la lucha económica y que alteren de cualquier manera la libre concurrencia entre los factores de la producción.

Por lo que hace a la limitación y vigilancia de la actividad privada, también considera que el ejercicio de tales atribuciones crea un estado artificial que obstruye la coordinación de las actividades individuales, sosteniendo, por tanto, que la intervención del estado debe reducirse al mínimo y excluirse el sistema de previa autorización por constituir una seria traba a la libertad natural.

Las doctrinas estatistas, por el contrario, sostienen que el fomento y ayuda de la actividad privada constituyen medios necesarios para corregir las desigualdades que crea la lucha económica; que la subvención, la tarifa proteccionista y el impuesto que se establece con el propósito de proteger determinadas actividades son medios a los cuales el Estado debe recurrir si no quiere ver trastornada su economía por las injustas y perjudiciales consecuencias de la libre concurrencia.

En cuanto a la limitación y vigilancia de las actividades privadas, mientras que la doctrina liberal sólo tolera restricciones a la libertad, en tanto que son necesarias para preservar el interés del orden, el de la tranquilidad y el de la salubridad públicas, las doctrinas estatistas estiman que, además de esos intereses hay otros como son los de orden económico, para cuyo respeto es también indispensable establecer limitaciones, sistemas de control, de previo aviso o previa autorización para el ejercicio de la actividad de los particulares.

Por lo que hace a este segundo grupo de atribuciones el Estado mexicano presenta las mas variadas tendencias..."(14)

"... c) Atribuciones del Estado para sustituirse total o parcialmente a la actividad de los particulares o para combinarse con ella en la satisfacción de una necesidad colectiva.

Respecto de esta categoría de atribuciones, la doctrina liberal sostiene que el Estado no se encuentra en condiciones de realizar actividades del orden económico, porque su organización misma se lo impide, ya que implica un sistema complicado de relaciones entre funcionarios y empleados que no se acomoda a la rapidez y elasticidad que exige el negocio lucrativo. Además, no existe el interés personal, que es la base del desarrollo de la empresa comercial, ni

(14) Fraga, Gabino. Op. Cit. pág. 16.

la aptitud técnica que se requiere, y por el contrario domina el criterio político, que no es el indicado para el éxito de dicha empresa, y que necesariamente falsea el juego de la libre concurrencia.

Por estas razones la doctrina liberal tolera, excepcionalmente, la sustitución del Estado en el caso en que la actividad sea tan general, de tal magnitud o tan desprovista de una compensación económica adecuada, que no hay empresa privada que pueda interesarse en realizarla.

Las tesis Estatistas objetan los argumentos de la doctrina liberal diciendo que ellos parten de la organización actual del Estado; pero que en realidad, no se afronta la cuestión en el plano en que debe colocarse, o sea, en el de considerar que no hay ninguna razón de escencia que impida que el Estado se organice en las empresas que sustituyan a las particulares, en forma semejante a éstas, estableciendo una organización técnica en la que se supriman las trabas y lentitudes de la organización burocrática y la desviación a que puede conducir la selección del personal con un criterio político. Ningún inconveniente de principio existe para conceder a los encargados de la empresa un interés personal que estimule su iniciativa, ni para que, en general, el manejo de la empresa pueda ser eficaz.

Sin embargo, no todas las ramas del estatismo sostienen que el Estado deba suplir en la misma extensión a las empresas privadas.

La base que en principio acepta nuestra legislación, es la del sistema liberal. Obligado el Estado por el artículo 28 constitucional a intervenir para perseguir y castigar todo acto que tienda a contrariar la libre concurrencia , se encuentra impedido por la misma razón para realizar cualquier actividad económica que pueda enfrentarse con la de los particulares y para desvirtuar la libre concurrencia que el propio precepto considera como bastante para armonizar los factores que intervienen en la lucha económica."(15)

Debemos acotar, dirigiéndonos en específico al tema que ocupa el presente trabajo, que el Estado, a través de sus órganos, requiere de otras figuras que se encuentren al margen de la esfera del Derecho Administrativo, como es el caso de los particulares, para que coadyuven con la prestación de diversos servicios, que el propio Estado, por su naturaleza, no puede o no debe realizar.

Tal es el caso del notariado en nuestro país, al que podemos catalogar como un órgano dedicado a la prestación del servicio de la Fé Pública, la cual la detenta el Ejecutivo, quien la ejerce por medio de estos profesionales en Derecho, particulares que no son funcionarios públicos, y cuya función cae dentro de la esfera del Derecho Positivo.

Si bien es cierto que la organización del Derecho Notarial como

(15) Fraga, Gabino. Op. Cit. pág. 18.

prestador del servicio de la Fé Pública, pertenece sin lugar a dudas al ámbito del Derecho Administrativo, como lo es el acto del gobierno que ejerce la designación del notario y los actos que enmarcan su investidura, también es cierto que los actos que celebra el notario con la finalidad de autenticar los negocios que se celebran ante su fe, son netamente privativos del Derecho Positivo, enmarcados en las legislaciones civiles, mercantiles etc; o sea, podemos resumir que un órgano del Estado necesita de personas físicas que desempeñen funciones de orden público, reservadas al Estado, o actúen en el ámbito de sus profesiones, como es el caso de los notarios, corredores públicos, árbitros, etc., al amparo de las facultades que les otorga la Constitución o Leyes Reglamentarias, principalmente.

Corresponde al Estado a través del Poder Ejecutivo, quien atento a lo dispuesto por el artículo 41 Constitucional, la ejerce por conducto de los titulares del ejecutivo en cada uno de los estados de la unión, en lo que toca a sus regímenes interiores, la función notarial en virtud de que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en el artículo 80 que "Se deposita el ejercicio del Supremo Poder Ejecutivo de la Unión en un sólo individuo ...", cuyas facultades (contempladas en el artículo 89, fr. I Constitucional) son, entre otras "Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la unión proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia..."

La Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo primero, establece que la función notarial en el Distrito Federal

corresponde al Ejecutivo de la Unión quien la ejercerá por conducto del Departamento del Distrito Federal y, en el artículo 4o. del mismo ordenamiento se establece que el "Ejecutivo Federal en la esfera administrativa, dictará las medidas que estime pertinentes para el exacto cumplimiento de esta ley y para la eficaz prestación del servicio público del notariado."

I.2.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

I.2.1.- EVOLUCION HISTORICA

He considerado conveniente, antes de entrar al desarrollo del estudio de la historia del notariado en México, el analizar aunque sea en una forma superficial, los antecedentes históricos del notariado en otras épocas y en otras latitudes, ya que considero que el conocimiento de estos orígenes alimentan y enriquecen nuestra cultura jurídica, y en el caso del notariado en nuestro país, nos hace sentir orgullosos de nuestra historia y de las figuras que le han dado vida.

El Notariado se formó gracias a la necesidad que han tenido los pueblos de todas las épocas de plasmar y dejar constancia del acontecer diario de su existencia, para trascender de alguna forma a las generaciones futuras.

Es así, como se observa en los diferentes murales o frescos que existen en diversas cavernas alrededor del mundo, se plasmaba parte de la historia de aquellos grupos humanos, los cuales narran lo referente a sus costumbres y especialmente lo concerniente al rubro de la caza, que era el único medio de vida que conocían. En la medida que los pueblos alcanzaron un mayor grado de desarrollo se descubrieron diferentes materiales en los cuales se podía dibujar, con lo cual y debido al desarrollo mencionado, se hizo posible que los mismos relataran, además de sus costumbres, estudios respecto a

diferentes materias entre las que destacan la religión, astronomía, formas de cultivar y lo referente a la guerra.

Fueron las personas que poseían una habilidad en dibujo y posteriormente en caligrafía las que, por encargo de un grupo jerárquicamente superior, principalmente, se encargaban de estos menesteres y son ellos los que constituyen el antecedente histórico del notariado, puesto que con el transcurso del tiempo fueron estas personas las que cultivaron no únicamente su arte sino que, con el grado de evolución creciente de los pueblos, fué necesario que tuvieran conocimientos jurídicos para poder hacer constar actos jurídicos diversos.

Es así como surge en la historia, en algún mural prehistórico, el primer "documento" que se conoce, el cual constata de alguna manera, algún hecho jurídico que se presentó, y que debido a la necesidad de dejar una constancia y una prueba fehaciente de su existencia, se plasmó gráficamente con el medio de impresión que se disponía, y con lo cual comienza a haber un testimonio de la historia de la humanidad, la que, antes de la existencia del "Documento", nos deja una historia nebulosa, que sólo por medio de la ciencia podemos conocer, aunque con sus limitaciones.

Veamos lo referente a la historia del notariado, con los testimonios que se conocen:

En el pueblo hebreo existían amanuenses que se encargaban de asuntos encomendados ya sea por el rey, la ley, el pueblo o el estado, pero que no ejercían funciones de notarios al no estar investidos de fé pública.

Luis Carral y de Teresa, menciona de los Hebreos que: "Parece que entre ellos existían varias clases de "scribae" (escribas del rey, de la ley, del pueblo, y del estado), de los que puede afirmarse que ejercían fe pública, aunque no la prestaban de propia autoridad, sino por la que dimanaba de la persona de quien el escriba dependía; pero como parece que se les usaba por sus conocimientos caligráficos, se opina que estos escribas no eran notarios, sino amanuenses.

"Egipto.-- Se afirma que existieron escribas sacerdotales encargados de la correcta redacción de los contratos, al lado de los cuales estaba el magistrado, funcionario que autenticaba el acto imponiendo su sello. Se ha dicho también que por estar el papiro egipcio más cerca de nuestro papel que el ladrillo babilónico o la tabla encerada romana, es en Egipto donde encontramos una muestra mas antigua de la forma de nuestros documentos..."(16).

Los Egipcios legaron a la humanidad, con el papiro, cantidad de documentos escritos, sin hacer mención de la riqueza de ideogramas en las tumbas faraónicas y trabajos labrados. Es este pueblo, en el que

 (16) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 65 y 66.

existía una persona encargada de la redacción de contratos y un funcionario que sellaba los mismos para autentificarlos.

En Grecia, el alto desarrollo logrado permite que en el mismo existiera el antecedente de notario como lo conocemos hoy en día al tener un grupo de personas encargadas de redactar los documentos de los ciudadanos y la existencia de funcionarios que formalizaban actos públicos y contratos privados.

Al efecto, continúa Luis Carral y de Teresa, respecto de Grecia: "Es un hecho histórico que en Grecia existieron oficiales públicos encargados de redactar documentos de los ciudadanos. Se habla de sígraphos y de los apógrafos y de un registro público llevado por los primeros, "verdaderos notarios". (17)

Es de importancia destacar que en este pueblo se conocía ya la figura de un registro público, lo que antes no existía y otorga a esta civilización un grado evolutivo mas alto.

Es el pueblo romano el más desarrollado de los pueblos antiguos y parte de este desarrollo se le debe a Grecia, es el primero, un reflejo casi perfecto del segundo.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, señala que: "...en el siglo VI de la era cristiana, por primera vez existe una regulación

(17) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 66.

positiva del notariado, debida a Justiniano, quien en su enorme obra de Compilación y Legislación conocida como el CORPUS JURIS CIVILIS, dedica en las llamadas constitución o novelas XLV, XLVIII y LXXVI, a regular la actividad del notario, entonces tabellio, al protocolo y otorga el carácter de fidedigno y de pleno valor probatorio al documento por él redactado." (18)

En la Edad Media, con la transformación sufrida en los feudos, la unificación de los Estados Europeos gracias al predominio de los reyes y el auge en la actividad comercial, el Derecho sufre un cambio, dentro del cual se afecta también a la figura del notariado.

En la Escuela de Bolonia en el siglo XIII, representada por Rolandino, se destaca la importancia de la sistematización de los conocimientos en materia notarial.

Con la recopilación ordenada por Alfonso X el Sabio, nacen el Fuero Real, el Espéculo y las Siete Partidas, dentro de las cuales se regula la actividad notarial, señalándose requisitos tanto para el notario como para la redacción de los instrumentos y se les otorga fe pública (facultad exclusiva del rey, quien a su vez lo delega en los notarios). (19)

(18) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el notariado en México. U.N.A.M. México, 1983. 1a. Edición. 174 págs. pág. 17 y 18.

(19) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa, S.A. México, 1989. 4a. Edición. 394 págs. pág. 7.

Dividía, asimismo, a los escribanos del rey y escribanos públicos de las ciudades y villas.

Dentro de las características apuntadas, Luis Carral y de Teresa, nos menciona las siguientes:

"1o.- Se reconoce la función instrumental, como de interés social, imponiéndose en inmuebles y testamentos.

2o.- El escribano tenía que procurar conocer directamente a los otorgantes.

3o.- Intervenían tres testigos, como mínimo, en las cartas públicas.

4o.- Los escribanos debían llevar su registro o minutario, por año, y al final debían poner su seña o signo, debiendo conservar el registro.

5o.- Tenía que hacerse la redacción sin abreviaturas, y manuscrito por el notario, o por otro escribano.

6o.- Las cartas podían ser reproducidas, siempre que mediara la autorización del Alcalde, quien entonces tenía atribuciones judiciales.

70.- A la muerte del escribano, sus archivos eran recogidos por el Alcalde ante testigos, para ser entregados al sucesor.

80.- En las Partidas se determinan los requisitos generales que deben corresponder a todas las escrituras, a los modelos o a las fórmulas, sobre los actos y contratos más usuales..."(20)

Con referencia a la historia del notariado en la Edad Media, lo haremos a través de España:

Luis Carral y de Teresa, haciendo referencia a la obra de Otero y Valentín, divide la historia del notariado en España en tres períodos.

El primero abarca desde la independencia de Roma hasta el siglo XIII, en el cual Casiodoro distingue la función notarial de la función judicial (de los jueces) declarando que la segunda tiene una función de fallar contiendas y que la primera tiene por función el evitarlas. En éste, aparecen las 46 fórmulas visigóticas, las que establecen los requisitos de otorgante y testigos presenciales (hasta 12) para la formación de instrumentos públicos.

El Primer Código General de la Nacionalidad Española del 641 divide a los escribanos en dos: escribanos del pueblo y comunales y se habla del notario para confirmar los contratos.

(20) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 70 y 71.

El segundo período, que abarca del siglo XIII al XV otorga a dicha función el carácter de público y como se mencionó anteriormente, Alfonso X el Sabio recopila las disposiciones relativas a dicha función con lo que resulta en el nacimiento del Fuero Real, el Espéculo y las Siete Partidas.

El Título Décimonoveno del Ordenamiento de Alcalá obliga a que el otorgamiento de testamento sea ante escribano público, con la presencia de tres testigos y se prevé el testar parte de los bienes y dejar la otra parte intestada. En este período también se regula sobre la enajenación de oficios.

El tercer período abarca desde el descubrimiento de América al siglo XVI.

En esta época se dá la Reforma de los Reyes Católicos, dentro de la cual la función de la escribanía sufrió cambios, como son:

- 1o.- Se restringió el nombramiento de escribanos;
- 2o.- Se restringió el comercio con los oficios;
- 3o.- Se exigió el exámen así como otros requisitos para que los escribanos pudieran despachar su nombramiento;
- 4o.- Los escribanos reales y los públicos de número fueron los únicos capacitados para intervenir en asuntos extrajudiciales, y relacionados con bienes raíces; y

50.- El valor probatorio de las cartas de los escribanos era relativo e inseguro)

Cabe aclarar que existían asimismo, escribanos apostólicos, del Consejo, de los Cabildos, de cámara y demás.

Posteriormente, en el año de 1503 aparecen 5 leyes sobre la formación del protocolo, el cual establecía la institución del protocolo, y el escribano debía expedir copias literales del instrumento asentado en el protocolo, que fuera leído el instrumento, la firma a ruego, los instrumentos debían ser "salvados" en caso de error y puestos en ellos un signo del escribano.(21)

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, señala que "En España, en el año 1862, se expide en forma codificada la primera ley orgánica del notariado español que sistemáticamente regula al notario, la función notarial, el instrumento público y la organización notarial. Gran importancia tiene para América Latina y en especial para México esta ley que fué seguida y adaptada por nuestro legislador. El término notario sustituye al de escribano y separa la actividad judicial de la notarial. Acaba con la prolifera y complicada enumeración de escribanos que existía en la tradición española..."(22).

(21) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 69 a 75.

(22) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pág. 9.

I.2.2 -EL NOTARIADO EN LA HISTORIA DE MEXICO

Estudiaremos en este apartado, la historia del notariado en México, desde la época prehispánica hasta la época actual, así como las diversas disposiciones que se existieron en cada época, siendo las más prolíficas y que sentaron precedente para la función notarial actual, las épocas colonial y del México independiente.

I.2.3 EPOCA PREHISPANICA.

"En la América descubierta por Colón en 1492, algunos de los pueblos que la habitaban participaban de la cosmovisión cultural común al género humano" Al decir de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, y continúa: "Sus conocimientos astronómicos, arquitectónicos, agrícolas y comerciales; su capacidad escultórica y su habilidad artesanal, les permitió desarrollarse culturalmente, unos más que otros. No contaban con un alfabeto fonético, su escritura era ideográfica, por medio de la cual hicieron constar varios acontecimientos, como simples noticias, el pago de tributos y las operaciones contractuales.

Entre los pueblos que habitaban la región que hoy constituye la República Mexicana, estaban: Aztecas, Toltecas, Mixtecos-Zapotecas, Otomíes y Mayas. A pesar de sus diversos sistemas de vida, costumbres e instituciones, existían características comunes, reforzadas por el predominio del pueblo Azteca. En efecto, este pueblo fué el más agresivo, el conquistador y el dominador, que impuso parte de su sistema de vida, principalmente sus instituciones."(23)

Fué el pueblo Azteca, uno de los que más avance tuvo en el

(23) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Apuntes para la Historia del Notariado en México. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. México, 1979. pág. 10.

territorio que hoy ocupa México, por sus cualidades bélicas y de conquista , fué este pueblo el mas poderoso de la región.

A la manera de las antiguas civilizaciones, la cultura azteca no podía escapar a determinados personajes o funcionarios que han existido desde el nacimiento mismo de los pueblos.

Uno de estos personajes característicos, era el TLACUILO, y le correspondía la función, mediante el dibujo de ideogramas que narraban pictóricamente el acontecer diario del pueblo azteca, en especial lo referente a los tributos que se le pagan al emperador.

Este personaje realizaba sus obras sobre papel metl (derivado del maguey) con pinturas que procesaba de diversos animales y plantas.

Durante la conquista y posteriormente a la misma, la obra de estos artesanos fué llamada códice, de los cuales pocos se conservan por la destrucción que de los mismos hubo.

I.2.4 EPOCA COLONIAL.

Con el descubrimiento de la bautizada Nueva España, surgieron conflictos en cuanto a la extraterritorialidad legislativa. Debía fundarse la conquista en un basamento jurídico adecuado.

España era gobernada por reyes, por lo que éstos gobernarían también las nuevas tierras y así es como en la época colonial, la Nueva España estuvo jurídicamente regida por disposiciones españolas.

Como es lógico suponer, la tradición española del notariado fue bruscamente implantada en las tierras conquistadas y es así como esta nación conoce dicha institución de una manera ya evolucionada de sobremanera.

Inclusive se consideró a los notarios para darle a la conquista un viso de legalidad. Luis Carral y de Teresa, señala al efecto que "Letrado como era Cortés y familiarizado con las leyes que aplican los escribanos, aquilató el papel primordial e indispensable que éste puede y aún debe desempeñar en sociedad. Por eso el conquistador se hizo acompañar de un escribano en todas sus hazañas y empresas guerreras. Bernal Díaz del Castillo menciona que cuando Cortés llegó a Tabasco por la desembocadura del río Grijalva, pidió a Diego de Godoy, escribano del Rey que lo acompañaba, que requiriese de paz a los aborígenes, los que rechazaron el requerimiento, con lo cual no

lograron mas que ser dispersos por su enemigo. Cortés tomo posesión de la tierra de Tabasco ante su dicho escribano Diego de Godoy.(24).

Al respecto, Bernardo Pérez Fernández del Castillo expone que la "...función fedataria se ejerció en un principio, como en los demás virreinos, por escribanos peninsulares y después paulatinamente fueron sustituidos por criollos nacidos en las tierras conquistadas."(25).

Existió asimismo, el antecedente inmediato de lo que hoy es el Colegio de Notarios del Distrito Federal, al fundarse en 1592 la Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas. "Este colegio, que se cree es el primer real colegio de escribanos del continente, ha funcionado ininterrumpidamente desde su fundación"(26).

Esta cofradía tenía como principal función la de impartir clases de lo referente a la escribanía y --formando un gremio --proteger y apoyar a las familias de los escribanos fallecidos.

Posteriormente y por virtud de la Cédula Real de 1792 expedida por Carlos III, eleva a la cofradía en Real Colegio de Escribanos y

(24) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 78.

(25) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Cit. pág. 17.

(26) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 80.

se hizo obligatoria "...la colegiación... vigilancia de los agremiados; la selección de aspirantes a la escribanía mediante el exámen técnico e intelectual y la calificación de las cualidades morales;..." (27).

Este Real Colegio de Escribanos modifica su nombre y su estructura por el Reglamento del Colegio Nacional de Escribanos de 1870.

Se crea posteriormente en 1793 la Academia de Pasantes y Aspirantes de Escribanos, la cual otorgaba a sus agremiados estudios de la materia que los habilitaba para ejercer la escribanía, siempre y cuando mediara la anuencia del soberano. (autorización real)

El Oficio de Hipotecas es el antecedente del Registro Público de la Propiedad, en opinión de Pedro Gómez de la Serna, quien establece que "...En ella se ordenó que en todos los dominios de Ultramar se anotaran indispensablemente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que se otorgaran con hipotecas espresas y especiales sin escepción alguna..." (28)

 (27) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Cit. pág. 20.

(28) Gómez de la Serna, Pedro. La Ley Hipotecaria. Imprenta de la Revista de Legislación, Tomo I. Madrid, 1862. citado por Bernardo Pérez Fernández del castillo, Derecho Notarial. Cit. pág. 21.

I.2.5 EL MEXICO INDEPENDIENTE.

Considero que esta época de la vida nacional es de una trascendencia que aún repercute con vigor hasta nuestros días. A estas alturas, México tiene ya, gracias al paso del tiempo y de infinidad de sucesos, una conciencia primaria de nación. Ya no son el pueblo conquistador o conquistado los que se conocen, es ahora el principio de la fusión de ambas.

El pueblo de México, al verse alejado de la tutela de España, empieza a desarrollar y dar fruto de su tradición, retomando añejas costumbres y adaptándolas a las costumbres europeas, va logrando una identidad propia que lo distingue de otros pueblos, y adquiere una personalidad sólida y contrastante.

De los primeros actos legislativos que conformó el Imperio Mexicano -- el México independiente -- fué el dejar en vigencia las leyes españolas de la colonia, lo cual no duró mucho tiempo, puesto que las corrientes políticas (centralismo y federalismo) y su lucha constante, dió origen a diversidad de creaciones legislativas nacionales.

El notariado (escribanía) no escapa de lo anterior y constituye el primer intento de ordenar dicha función, el decreto relativo a la Organización de los Juzgados del Ramo Civil y del Criminal en el D.F. de 30 de noviembre de 1834, de tradición federalista.

En dicho decreto se establece que en los juzgados del ramo civil existieran dos oficios públicos vendibles y renunciables, "...servidos por los escribanos propietarios de ellos, o por sustitutos cuando proceda..." (29)

Se expidieron asimismo, varios decretos relacionados con la escribanía, pero es la Ley para Arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común, del 16 de diciembre de 1853 la que establece disposiciones que normaron la actuación de los escribanos.

Conforme a esta ley, los escribanos estaban integrados dentro del poder judicial y continuaron existiendo los oficios públicos vendibles y renunciables.

Asimismo, exigía los requisitos a ser llenados para ser considerado como escribano, los cuales se contemplaban en el artículo 309 y que eran:

- I. Ser mayor de 24 años.
- II. Haber estudiado, previo exámen de escritura de forma clara, gramática castellana y aritmética, dos años escolares, uno de las materias de derecho civil, que tienen relación con el oficio de escribano, y otro de la práctica forense o substantación civil y criminal y otorgamiento de documentos públicos.
- III. Haber practicado dos años, después del exámen de segundo curso, en el oficio de algún escribano público

(29) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 81.

matriculado, o escriptorio de algún secretario de tribunal superior, o en el estudio de algún abogado

incorporado, y haber cursado un año la academia del colegio de escribanos, los que hicieren su práctica en México.

- IV. Acreditar con información judicial, honradez, fidelidad, buena fama, y vida y costumbres.
- V. Haber sido examinado y aprobado en México por el supremo tribunal, en los Departamentos por los tribunales superiores colegiados.
- VI. Haber obtenido el título correspondiente del supremo gobierno." (30)

Otra aportación importante que hace la mencionada ley es la de suprimir los variados términos con los que se conocía a la labor ejercida por el escribano, y así, en el artículo 317 de la mencionada ley establece que "Los escribanos recibidos é incorporados conforme a esta ley o a las anteriores, no tendrán otra denominación que la de, escribanos públicos de la nación."(31)

El número de escribanos se encontraba delimitado según decisión del Supremo Tribunal.

Durante el Imperio de Maximiliano se expide la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano del 30 de diciembre de 1865.

Esta ley dividía la función notarial con una notable brillantez,

 (30) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Cit. pág. 30 y 31.

(31) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Cit. pág. 31.

definiendo al funcionario y demarcando su función, tuvo una vigencia de dos años, puesto que con el fin del imperio de Maximiliano en 1867, Don Benito Juárez promulga la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal de 29 de noviembre de 1867.

En este ordenamiento se hace la división entre la función de dos tipos de escribanos: notario y actuario, circunscribiendo la primera a "...reducir a instrumentos públicos los actos, los contratos y últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o permitan." y al segundo, también como funcionario que tendrá a su cargo todo tipo de providencias en materia judicial.(32)

Otra característica de esta ley es en cuanto a los requisitos que exigía para ser notario, ya que requiere que los interesados sean "...abogados (primera disposición que lo exige) o haber hecho los cursos exigidos por la Ley de Instrucción Pública. Ser mexicano por nacimiento; estar en pleno ejercicio de los derechos de ciudadano; haber cumplido veinticinco años; no tener impedimento físico habitual para ejercer la profesión; no haber sido condenado a pena corporal; tener buenas costumbres; y haber observado constantemente una conducta que inspire al público toda la confianza que la nación deposita en esta clase de funcionario." (art. 7).(33)

(32) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Cit. pág. 42.

(33) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Cit. pág. 43.

Asimismo, la citada ley establece el sistema de visitas a las notarías para vigilar el cumplimiento de la ley de la materia y el carácter vitalicio de las mismas.

I.2.6 EL MEXICO CONTEMPORANEO.

El Presidente de la República, Porfirio Díaz, promulgó el 19 de diciembre de 1901, la Ley del Notariado que entró en vigor el 1o de enero de 1902. Su ámbito de aplicación abarcó el Distrito y Territorios Federales. (Art.1o.) (34)

Esta, constituye el antecedente de la ley vigente.

Dispone que la función notarial es de orden público y que la dirección de la misma se encuentra a cargo del Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Justicia y la Secretaría de Hacienda podía practicar visitas a las notarías. Distingue la función notarial de la judicial, pero dispone que a falta de notario en el lugar, el Juez de Primera Instancia desempeñará las funciones de notario por receptoría.

Se crea la figura del notario adscrito, cuya función primordial era la de suplir a los titulares en sus faltas y fungía como asistente del mismo.

Se preve también la figura del aspirantado al notariado y se regula la misma, estableciendo requisitos, exámenes, avisos, patente, etcétera.

(34) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Op. Cit. pág. 50.

Los requisitos que se necesitaba reunir para ser notario eran la edad de 25 años, "...no tener enfermedad habitual que impidiera el ejercicio de la función, acreditar tener y haber tenido buena conducta...haber obtenido la patente como aspirante al ejercicio del notariado...estar vacante alguna de las notarías creadas por la ley..." (35)

Contempla la figura de la garantía (fianza) que debían otorgar los notarios para poder ejercer sus funciones, cumplido lo anterior, se registraba el nombramiento en la Secretaría del Consejo de Notarios, Archivo General de Notarías y Secretaría de Justicia; hecho lo anterior se publicaba el nombramiento en el Diario Oficial de la Federación y el Boletín Judicial.(Art. 17)

El notario debía llevar por cada protocolo (juego de hasta cinco libros) un apéndice, un libro de poderes, libro de extractos y un índice.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de enero de 1932, abrogó a la anterior, y se diferenció en dos aspectos importantes; se le otorgaron mas facultades al adscrito y la supresión de los testigos en la actuación del notario, subsistiendo únicamente aquellos para el caso de testamento.

(35) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el notariado en México. Cit. pág. 145 y 146.

El 23 de febrero de 1946 se publica en el Diario Oficial de la Federación la Ley del Notariado para el Distrito Federal que abroga la misma de 1932, sufriendo reformas en 1952, 1953 y 1966.

Esta ley establece que la función notarial corresponde al Poder Ejecutivo quien la ejercería a través del Departamento del Distrito Federal.

Establece el sistema de dos exámenes para el ejercicio del notariado, uno de los cuales (de aspirante) debía ser ante un jurado compuesto por cinco sinodales, de los cuales eran tres notarios, el Presidente del Consejo de Notarios del Distrito Federal y por el Jefe del propio Departamento del Distrito Federal o su representante.

La reforma mas trascendente de esta Ley, consiste en el establecimiento del sistema de los exámenes de oposición, el cual obliga a todos los aspirantes al ejercicio del notariado, a prepararse técnicamente para desempeñar no solo un buen examen, sino el mejor examen entre todos los aspirantes que se presenten a la oposición, acabando de esta manera con los notarios mal preparados, cuyo camino al ejercicio de esta noble profesión fué el del compadrazgo y las buenas relaciones políticas, que desvirtuaban la función notarial; a estos exámenes de oposición se les debe el enaltecimiento y dignificación de la actual función notarial.

El examen de oposición se convocaba al existir alguna vacante, y consistía también de un examen teórico y práctico, al que se

presentaban todos los aspirantes que lo desearan; Se sorteaba un tema entre los sustentantes, el cual trataba puntos que entrañaran problemas de mas difícil solución en la práctica notarial. En la parte teórica del examen, los sinodales podían interrogar al sustentante sobre cualquier tema jurídico.

En caso de reprobación el exámen, no se le daba oportunidad al sustentante para presentar otro, sino transcurrido un año.

El número de protocolo se ampliaba hasta 10 libros, los cuales debían tener la razón de autorización respectiva del Jefe del Departamento del Distrito Federal, preveía la razón de terminación, se definía la forma y dimensiones del sello de autorizar, se hacía la diferencia de escritura y acta, dependiendo si se trataban de actos o hechos jurídicos respectivamente, requisitos para otorgar escrituras, lo referente a la práctica de visitas a las notarías, como debían suplir las faltas los notarios, lo referente a la clausura del protocolo y sanciones al incumplimiento de determinadas disposiciones de esa ley, la colegiación obligatoria, de las asociaciones de notarios.

Por último, llegamos al estudio de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1980 y reformas a la misma, la cual será materia de estudio mas adelante en el presente trabajo, por ser el ordenamiento actualmente en vigor.

CAPITULO II. EL NOTARIO.

No cabe duda que una de las instituciones profesionales de mayor prestigio en nuestro país, es la del Notariado.

La actuación del notario a través del tiempo ha dejado una huella de seguridad jurídica y de confianza en las distintas capas socioeconómicas de nuestro país. De tal manera es sólida su imagen, que muchas veces se compara al notario con el antiguo sacerdote familiar, depositario de confianza, sabiduría y discreción.

Los notarios en nuestro país, así como en la mayoría de los países latinos, son personas sumamente respetadas en el medio profesional y social en el que se desenvuelven; El sólo hecho de ser notarios los coloca en un lugar especial dentro de la sociedad. Existen poblaciones en las que el notario es la máxima figura ya que en muchas ocasiones recaen en su persona diversas funciones, tales como la autoridad política y la autoridad judicial del lugar, dentro de otras múltiples funciones, lo que lo convierte en el guía, protector y consejero legal y hasta espiritual de su pueblo.

En las sociedades modernas, el notario representa la integridad y honestidad que busca la gente para poder depositar su confianza y la seguridad de sus negocios, en una persona que difícilmente le defraudará, ya que "su" notario le aconsejará y cuidará de sus intereses.

La obra del notario, las actas y las escrituras públicas, son confiables en su contenido y certeza jurídicas; En la mayoría de los países contemporáneos se le considera con pleno valor probatorio a los actos y contratos asentados por él.

La institución notarial no debe su eficacia y valor a coyunturas o accidentes actuales, sino, producto de una larga evolución, sus antecedentes se iniciaron en la obscuridad de los primeros tiempos de la escritura.

En el capítulo anterior, vimos como en un principio, los notarios eran prácticos en la redacción de contratos y actos jurídicos, posteriormente su oficio se desarrolló y adquirieron la fé pública; al principio en forma endeble, mas tarde consolidada y legislativamente aceptada.

Esta evolución del notariado nos ha llevado en la actualidad a la selección de los notarios por medio de rígidos exámenes de oposición. Los países mas avanzados en materia notarial como España, Italia, Argentina y México, lo han adoptado.

Los exámenes de aspirante y oposición han dado magníficos resultados en el Distrito Federal, pues la preparación y el nivel científico y técnico del gremio notarial ha ido cada vez más en aumento, su integridad moral es reconocida tanto por las autoridades, como por ciudadanos y legisladores.

El notario nace de la necesidad social de dejar constancia fehaciente de ciertos hechos; Al transcurso de los años, décadas y siglos, dicha necesidad ha ido centrándose en la esfera del mundo jurídico.

Actualmente, la intervención del notario en el mundo jurídico, es extensa y altamente relevante; Así vemos al notario actuar en simples notificaciones e interpelaciones, como certificar copias sacadas de un original, hacer protestos de documentos, y protocolizar copias de partidas parroquiales de bautismo; Puede otorgar ante su fé, contratos de toda índole, como compra-ventas, permutas, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria o prendaria, contratos de apertura de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, puede celebrar contratos entre las partes involucradas en complicados fideicomisos, transmisiones de derechos sobre éstos, extinciones totales o parciales de los mismos; Por otra parte, interviene en los actos constitutivos de todo tipo de sociedades mercantiles y civiles, asociaciones de todo tipo, así como en la protocolización de las actas de asambleas necesarias para el funcionamiento de estas sociedades, aumentos y disminuciones de capital social, transmisiones de la titularidad de las acciones, nombramiento de los miembros de los órganos de administración y otorgamiento de sus respectivas facultades; otorgamiento de toda clase de poderes, generales y especiales, así como la revocación de éstos.

Sin olvidar a los testamentos públicos abiertos que se otorgan ante notario, así como la tramitación de sucesiones testamentarias, y la intervención final en las sucesiones intestamentarias que se ventilan ante los juzgados, compra-ventas judiciales, etcétera, son innumerables las actividades que, a través de la Fé Pública, realiza el notario y las cuales sería ocioso, por su magnitud, el explicarlas en este trabajo, cuyo fin, insisto, es el analizar la seguridad jurídica de los cientos de instrumentos que elabora el notario, que independientemente de su contenido jurídico, debe revestir cada acta o escritura pasada ante su fé.

Resulta evidente la invaluable ayuda que el notario brinda a la sociedad en la protección de los derechos individuales, y muy en particular, en los derechos sobre la propiedad inmobiliaria, ya que es en este ramo de la actividad notarial donde proporcionalmente se requiere de su mayor participación, pues a diario se ventilan en las oficinas de los notarios del Distrito Federal, cientos o hasta miles de casos de transmisión de derechos inmobiliarios.

La actividad del notario consiste en: Escuchar, Interpretar, Aconsejar, Preparar, Redactar, Certificar, Autorizar, Conservar y Reproducir el instrumento; Intentaré explicar estas actividades, de la siguiente manera:

Escuchar: Si una persona se encuentra ante una incertidumbre de tipo jurídico o se encuentra envuelta en algún problema relativo a la celebración de un contrato, acude al notario, y en una primera entrevista, le plantea sus conflictos, los cuales son escuchados con atención. El notario tratará de comprender todas las circunstancias del caso, y de entender las inquietudes y alcances de las manifestaciones que le hacen las partes. posiblemente en el bosquejo de las situaciones de hecho presentadas ante su consideración, existan matices que es preciso aclarar, de las que pudieran resultar consecuencias que los interesados no se podrían haber percatado.

Interpretar: El notario, después de escuchar a las partes, se sensibiliza de la situación y busca los motivos y causas que han tenido para llevar a cabo una operación, interpretando su voluntad y pretendiendo descubrir sus deseos y el modo de satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.

Aconsejar: Una vez que los problemas han sido establecidos por las partes y asimilados por el notario, éste dentro de su repertorio jurídico, se encuentra en aptitud de dar un consejo eficaz. Es muy frecuente que un planteamiento jurídico tenga diferentes soluciones, las cuales puedan encontrarse en los negocios jurídicos típicos o buscar una solución atípica particular. La capacidad, preparación jurídica, conocimientos y experiencia del notario, son fundamentales para dar una solución

y aconsejar de la manera mas adecuada ante los hechos presentados por los interesados.

Preparar: Para la preparación y redacción de una escritura pública, se necesita cumplimentar requisitos previos a la firma, por ejemplo, en las operaciones traslativas de dominio de un bien inmueble, debe obtenerse el certificado de libertad de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad; La constancia de no adeudos fiscales, de la autoridad fiscal; se debe contar con el título de propiedad debidamente autenticado, que haga prueba plena de la propiedad del inmueble por parte del vendedor, quien debe exhibir sus actas de nacimiento y de matrimonio para conocer su régimen matrimonial en cuanto a sus bienes; se debe obtener un avalúo bancario, elaborado por un perito valuador debidamente autorizado al efecto por la autoridad fiscal, el cual servirá de base para el cálculo de los impuestos locales y federales que se originen, cuyo cálculo y entero es responsabilidad del notario como retenedor de impuestos; Y por último el notario deberá cuidar de que se cumplan otro tipo de requisitos para casos especiales, como en el caso de intervención en los actos jurídicos por parte de extranjeros, menores de edad, así como la obtención de los permisos necesarios para el caso de constitución de sociedades y sus modificaciones, etc.

Redactar: Para la redacción de los instrumentos es necesario expresarse con propiedad, claridad y concisión, utilizando el lenguaje jurídico apropiado pero sin rebuscamientos. Las partes

han expresado su deseo; El notario califica y determina el acto jurídico a desarrollar y procede a la redacción de las cláusulas en las que vuelca su creatividad de profesional del derecho demostrando su calidad de jurisconsulto. desarrolla su labor de perito en derecho reconocida por la ley, así como en su práctica adquirida a través de la experiencia. Gracias a su estudio, conoce cuales son las disposiciones que integran el orden jurídico, sabe adecuarlas y ordenarlas para formar el instrumento necesario a las partes. La redacción de las cláusulas requiere sabiduría legal.

Certificar: Para la certificación, el notario da fé adecuando la función notarial al caso particular. Es precisamente la parte donde manifiesta el contenido de su fé pública, que es: fé de existencia y veracidad de los documentos relacionados en la escritura; fé de conocimiento de las partes; fé de lectura y explicación del contenido del instrumento; fé de capacidad jurídica de los otorgantes y, finalmente, fé de otorgamiento de la voluntad mediante la firma de los comparecientes en el protocolo.

El notario, en virtud de su calidad de fedatario público, al certificar el acto, formula un juicio de certeza jurídica que se impondrá ante los demás.

Autorizar: La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico,

quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que se trate, permite, en el caso de un juicio, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena. La autorización, es el acto del autor y creador de la escritura o del acta notarial.

Conservar y Reproducir: El notario satisface plenamente los ideales de seguridad jurídica, no solo por la actividad examinadora que integra su función, sino también porque responde a los principios de conservación y reproducción del documento. En los documentos privados no existe la posibilidad de reproducción, pues a diferencia del notarial, no existe una matriz que lo conserve en forma permanente. Esta función les otorga a las partes una seguridad adicional a la ya establecida, para el caso de extravío o deterioro de su título, porque sabe que en ese caso, el notario podrá expedir cuantos testimonios se requieran, los cuales tendrán siempre la misma validez que el original.

Es importante hacer notar que la obligación del notario de conservar los libros bajo su custodia, es por el término de cinco años contados a partir de la fecha de certificación del cierre respectivo. A la expiración de dicho término, el notario debe entregar los libros respectivos, al Archivo General de Notarías, en donde quedarán definitivamente, por lo que la obligación de conservar y reproducir el documento, a partir de la entrega, recae en el citado Archivo.

Adicionalmente a las actividades anteriormente mencionadas y que revisten un carácter netamente notarial, la legislación fiscal le impone al notario obligaciones de retención y entero de impuestos locales y federales; Además, el notario generalmente se encarga de la inscripción del instrumento en el Registro Público de la Propiedad, cuando así procede.

En nuestro país, el notario, sin ser un empleado del fisco, y sin recibir remuneración alguna por sus actividades fiscales, es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes impositivas, tanto locales: como la del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y la verificación del pago de las contribuciones de Impuesto Predial y Derechos por Servicio de Agua y Alcantarillado; como federales: Ley del Impuesto Sobre La Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, y cuya actividad consiste en verificar, calcular, liquidar y enterar, bajo su mas estricta responsabilidad, y por cuenta de los contribuyentes, el pago de los referidos impuestos y derechos.

En todas las etapas de las actividades del notario antes relacionadas, cabe mencionar que siempre debe caracterizarlo su imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, equidad en el cobro de los honorarios, preparación técnica y jurídica, desempeño personal y profesional, y el cumplimiento de las demás normas éticas y jurídicas.

El notario es una figura preconstituyente de pruebas. Los actos jurídicos autorizados por el notario, hacen prueba plena ante cualquier autoridad, especialmente la judicial. El titular de un derecho plasmado en un testimonio notarial, debidamente autenticado, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es irrefutablemente, el dueño del bien que ampara dicho título, salvo prueba en contrario, cuya existencia es casi imposible, debido al grado de eficiencia y perfección que ha alcanzado la actividad notarial en el sistema latino, y especialmente al alcanzado en el Distrito Federal.

En países con el sistema notarial latino, la incidencia de controversias y procedimientos judiciales relativos a la titularidad inmobiliaria, es considerablemente mas baja que en los países con el sistema notarial como el anglo-sajón, en donde el notario es un simple certificador de firmas, que no interviene, en forma alguna, en la elaboración del contenido del instrumento que se le presenta.

Existe en el medio un refrán, de procedencia y autor desconocidos, que reza: "A notaría abierta, juzgado cerrado". Es decir, cuando un acto jurídico es realizado con asesoramiento y con apego a la ley, no tiene por qué haber controversia.

II.1. CONCEPTO.

Examinaremos ahora el concepto de la figura del notario, desde el punto de vista teórico de diversos autores, así como el concepto que de dicha figura nos proporciona la Ley, con el objetivo de explicar en una forma precisa la importancia que reviste el notario como persona, como profesionista, como funcionario y como institución.

Luis Carral y de Teresa, opina que "El notario es un funcionario y un profesional del Derecho".(36)

Independientemente de las funciones en particular que desempeña el notario, el maestro Carral nos explica el carácter ambivalente de la figura del notario, como un profesional en Derecho y un funcionario, complementándose su actuación entre ambas connotaciones; al efecto señala que "Si el notario no fuese además de funcionario un profesional del Derecho, no habría sido exaltada la profesión al alto nivel en que ahora se encuentra. Si al notario se le priva de su carácter de funcionario, queda convertido en un simple abogado, y si se le despoja de su carácter de profesional del Derecho, quedará convertido en un funcionario administrativo".(37)

 (36) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pag. 90.

(37) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pag. 91.

Existen teorías encontradas acerca de la naturaleza de la función del notario, en el sentido de que hay quienes lo consideran como un funcionario público, y quienes le atribuyen el carácter de profesional del derecho; algunos otros, como el citado Luis Carral y de Teresa, le atribuye ambas funciones.

La "Ley Reglamentaria de los artículos cuarto y quinto Constitucionales, Relativos al Ejercicio de las Profesiones en el Distrito y Territorios Federales", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1945, establecía en un principio, en su artículo 2o. lo siguiente: Las profesiones que necesitan título para su ejercicio son las siguientes: Actuario, Arquitecto, Bacteriólogo, Biólogo, Cirujano Dentista, Contador, Corredor, Enfermera y Partera, Ingeniero en sus diversas ramas..., Licenciado en Derecho, Licenciado en Economía...Médico en sus diversas ramas..., Notario, Piloto Aviador, Profesor...etc.

La actual Ley Reglamentaria del Artículo Quinto Constitucional Relativo al Ejercicio de las Profesiones en el Distrito Federal, conocida como Ley de Profesiones, en su artículo segundo transitorio del decreto de 31 de diciembre de 1973, incluye al notario en la lista de profesiones. Esta disposición coincide con lo señalado en la Ley del Notariado, en lo referente a que el notario cobrará sus honorarios del particular, de conformidad con el arancel establecido.

De acuerdo pues con la Ley de Profesiones, el notario es un profesionista diverso del Licenciado en Derecho, que para ejercer necesita el título correspondiente, esto es, la patente de notario, y que queda sujeta su actuación a la propia Ley de Profesiones, ordenamiento que regula su existencia, en forma principal, teniendo su propia ley orgánica, que regula su ejercicio, la del Notariado, solamente carácter supletorio respecto de la primera.

Considero que el notario es un profesional independiente que como tal, asesora a las partes para la realización de determinado acto jurídico, cobrando sus respectivos honorarios, y que al momento de autorizar el documento con su firma y sello, adquiere el carácter de funcionario público, para darle validéz al acto como ejecutor del Estado, quien lo ha investido de fe pública para el efecto.

La Ley del Notariado de 1945, puso fin a las especulaciones, al señalar que "El notario, a la vez que funcionario público, es profesional del Derecho que ilustra a las partes en materia jurídica y que tiene el deber de explicarles el valor y las consecuencias legales de los actos que vayan a otorgar..." (artículo 11)

Joaquin Escriche, en su Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, señala que "Entre los Romanos era un secretario que asistía al senado, y notaba o escribía con la mayor velocidad

y por medio de cifras y abreviaturas todo cuanto hablaban los padres conscriptos o recitaban los abogados; mas entre nosotros es el escribano público que tiene por oficio redactar por escrito, en la forma establecida por las leyes, los instrumentos de las convenciones y últimas voluntades de los hombres. El nombre del notario viene de la palabra latina *Nota*, que significa título, escritura o cifra, ya sea porque los escribanos recibían antes en cifras o abreviaturas los contratos y demás actos que pasaban ante ellos, ya sea porque en todo instrumento ponían como todavía ponen su sello, marca, cifra o signo, para autorizarle. Lo mismo es pues notario que escribano público, cuyo artículo puede verse en su lugar; pero en algunas partes ha prevalecido vulgarmente la costumbre de llamar escribano al que entiende en los negocios seculares, y notario al que entiende en los eclesiásticos".(38)

Notario, según la Enciclopedia Jurídica Omeba, es "...el funcionario público investido por la ley para dar fe de los negocios jurídicos que ante él se celebraren y a quien corresponde estructurarlos jurídicamente dándoles validez formal, para cuyo objeto debe previamente captar los hechos, a través de las manifestaciones de voluntad, adecuándolos a las normas jurídicas valederas."(39)

 (38) Esriche, Joaquin. Op. Cit. pag. 1280.

(39) Enciclopedia Jurídica Omeba. Editorial Bibliográfica Argentina, S. R. L. Tomo XII. Buenos Aires, Argentina. pág. 585.

Para Rufino Larraud, "La expresión notario estaba reservada, de preferencia, para quienes desempeñaban cargos escribaniles adscritos a servicios de la iglesia. En Montevideo funcionaron no menos de dos especies de Juzgados relativos al fuero eclesiástico: el Juzgado Eclesiástico y el del Santo Oficio de la Inquisición."(40)

Augusto Arroyo Soto, al citar diversas actividades y preceptos legales relacionados con el notario, señala que "Todos estos preceptos legales, que acabamos de citar, señalan para el notario su dependencia del poder público y su inserción en la jerarquía jurídico-administrativa, que lo deja sujeto a deberes de Derecho Público y lo hace pasible de sanciones disciplinarias por su incumplimiento. En otros términos, evidencian su carácter de funcionario del Estado, carácter cuya consecuencia fundamental es la fé pública".(41)

Jorge Lujan Muñoz, habla en su obra del término notario, que durante la época colonial se llamó a "...los escribanos que entendían de los asuntos eclesiásticos..."; y continúa diciendo

 (40) Larraud, Rufino. Curso de Derecho Notarial. Ediciones de Palma. Buenos Aires, 1966. pag. 37.

(41) Arroyo Soto, Augusto. Los Notarios Frente a la Legislación Fiscal Punitiva. Estudios para el VIII Congreso Internacional del Notariado Latino. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, 1965. pag. 140 y 141.

que éstos "...sólo podían recibir escrituras en asuntos de la iglesia, bajo pena de nulidad, de ser desterrados y de perder la mitad de sus bienes".(42)

Francisco de Icaza Dufour, comenta que "Por lo que se refiere a los escribanos públicos, llamados también del "número" o "de villas y ciudades", su función era similar a la de los actuales notarios, pues eran escribanos reales que habían obtenido una escribanía pública en alguna ciudad o villa determinada. El número de los autorizados para actuar dentro de su territorio era limitado y estaban encargados de autenticar los actos y hechos jurídicos entre los particulares, tal como hoy sucede".(43)

José González Palomino, citado por Augusto Arroyo Soto, remarca como concepto de notario, diciendo que "...es un funcionario público que tiene a su cargo ciertas funciones que se resumen en la de dar forma jurídica a negocios y relaciones de Derecho Privado; y que si además y normalmente ejerce otras

 (42) Lujan Muñoz, Jorge. Los Escribanos en las Indias Occidentales. U.N.A.M. Serie Estudios Num.6. México, 1982 pag. 42 y 43.

(43) Icaza Dufour, Francisco de. Introducción de la obra Facsímile de los Estatutos del Real Colegio de Escribanos de México (1793). Colegio de Notarios del Distrito Federal. México, 1992. pag.5.

funciones como jurista, esta actuación no es como notario. El notario es el facedor del instrumento Público. El instrumento público es forma de un negocio (forma de un negocio y no forma de un derecho, cosa que suele confundirse). Si el notario ha intervenido previamente para formar y afirmar a la voluntad, que es el alma del negocio, de que el instrumento público es forma, esa actuación libre no es actuación notarial".(44)

Froylán Bañuelos Sanchez, trata el concepto del notario, como el fedatario, señalando que la actividad de éste, es específicamente el de "dar fe" de los actos que pasan ante él. Al efecto, señala que: "Se ha acostumbrado siempre a llamar a este profesional del derecho con un nombre derivado de las cosas de las que él se sirva: escribano, por su oficio de escribir; notario, por las notas de su registro; tabelión, de las tablas que fueron su instrumento; actuario, por las actas de su ejercicio; cartulario, por los papeles ('Charta') de su labor, etimologías éstas que mas a fondo nos da Méndez de Almeida, en su obra Orfams de Fe Pública, S. Paulo 1897, Pág. 103, y su más reciente denominación de fedatario, porque deriva directamente de su función específica de 'dar fe' de los actos que pasan ante él".(45)

(44) Arroyo Soto, Augusto. citando a José González Palomino. El Secreto Profesional del Abogado y del Notario. U.N.A.M. México, 1980. pag. 300 y 301.

(45) Bañuelos Sanchez, Froylán. Derecho Notarial. Tomo I. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1990. 4a. Edición. pag. 14.

El artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal establece que "Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos."

Atento a las definiciones que se han expresado anteriormente, concluyo como una muy personal interpretación del concepto de notario, lo siguiente:

El notario es un profesional del Derecho, que mediante oposición, ha ganado el derecho de ejercer una patente mediante la cual es investido de fe pública por parte del Estado, y que debido al estudio, preparación, redacción, certificación y autorización de los instrumentos que se le presentan al efecto, autentica los actos y hechos jurídicos en ellos consignados.

El notario es un profesional que va más allá de ser un profesionista, (en virtud de que uno de los requisitos previos para serlo es tener el título de Licenciado en Derecho), que alcanza el grado de jurista en razón de los conocimientos que debe poseer sobre la materia, debido a la importancia y complejidad de su labor, y que tiene la característica de funcionario público, (mas no funcionario de Estado), por lo que hace a su investidura de fedatario público.

II.2. FUNCION NOTARIAL.

Por función debemos entender la acción y ejercicio de un empleo, facultad u oficio. Podemos comprender a la función como sinónimo de administración. Al efecto, la Enciclopedia Jurídica Omeba, citando a Hans Kelsen, en su obra Teoría General del Estado, trata el vocablo función, diciendo que una de cuyas modalidades sería, en su concepto, "la función del Estado que se conoce con el nombre de 'administración'. De ésta dice que tampoco "puede comprenderse de otro modo que como individualización o concreción de normas generales (leyes), y que no existe una diferencia esencial entre ella y la función jurisdiccional con relación a la legislación, ni tampoco entre éstas y aquellas." (46).

En el caso que nos ocupa, la acepción de función notarial es el ejercicio de una facultad otorgada por el Estado a un particular, licenciado en derecho, cuyo fin primordial es la de autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos a través de la fe pública en él depositada.

La Función Notarial es el quehacer del notario, la cual consiste fundamentalmente en la autenticación y el dar forma a los actos y hechos jurídicos, en los términos prescritos por la ley, con base en la investidura de fedatario público.

(46) Enciclopedia Jurídica Omeba. Cit. pág. 1044.

Rufino Larraud hace un enfoque minucioso del concepto de función notarial, y dice que es "...aquella actividad jurídico-cautelar cometida al escribano, que consiste en dirigir imparcialmente a los particulares en la individualización regular de sus derechos subjetivos, para dotarlos de certeza jurídica conforme a las necesidades del tráfico y de su prueba eventual"(47).

Es innegable que la función notarial se basa en una facultad que tiene el Estado y que es la autenticidad; Es una función del Estado que se encomienda a un particular, que actuará de conformidad con las Leyes que emanan del propio Estado. La función del Estado consiste en la actividad que el Estado desarrolla, dentro del ámbito de su legalidad, para cumplir precisamente las exigencias de su naturaleza, para lo que fué creado.

Héctor González Uribe, habla de las fuerzas materiales y espirituales de la sociedad, y añade: "...Al Estado no le corresponde más que crear y mantener las condiciones necesarias para que esas fuerzas desarrollen sus capacidades al máximo. Le toca el papel de promover, ayudar, coordinar, corregir desviaciones, asegurar la necesaria tranquilidad para que se desarrolle un trabajo provechoso, pero no lesionar la autonomía

(47) Larraud, Rufino. Op. Cit. pag. 145.

de las organizaciones privadas. Su función es subsidiaria. La ciencia, el arte, la religión, la economía, la educación, deben seguir sus caminos propios, con legítima autonomía".(48)

Existen varias teorías que tratan de explicar la función notarial, las cuales las mencionaré, junto con sus principales seguidores, quedando clasificadas de la siguiente manera:

A) Posición Funcionarista: José Castán Tobeñas, José González Palomino, Rafael V. Gutierrez, José María Mengual y Mengual, José María Mustapich;

B) Posición Profesionalista: Ignacio M. Allende, Jorge Allende Iriarte y Pascual Quagliata;

C) Posiciones Eclécticas o Combinadas: Roberto Gonnella, Erwin Saage, Julio Otero Valentín, Vicenzo Baratta, G. B. Curti-Pasini, Enrique Giménez Arnau;

D) Función Pública a Cargo de un Particular: Unión Internacional del Notariado Latino, Adhemar H. Carámbula, Eduardo J. Couture, Jorge Feyock, Francisco Gómez de Mercado y de Miguel, Guido Gonnella, Eliseo J. Guardiola, Julio A. Pérez;

 (48) González Uribe, Héctor. Teoría Política. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977. 2a Edición, 670 pags. pag. 284.

E) Posición Autonomista: Francesco Carnelutti, Andrea Giuliani, Charles Lagu renne, Rufino Larraud, Arturo Lovato, Germán Pérez Olivares y Gavira;

F) Opiniones Particulares: Enrique Díaz de Guijarro, José María Sanahuja y Soler, Fernando Tavares de Carvalho.

De todas las teorías anteriores, he escogido dos, antagónicas, que considero son las principales, ya que una de las cuales se puede adecuar a la legislación relativa mexicana, y que son: la Funcionarista y la Profesionalista.

La teoría Funcionarista básicamente sostiene que la función notarial es pública, debido a que se ejerce a través de funcionarios públicos; En tanto que la teoría profesionalista considera que dicha función es ejercida por profesionistas liberales actuando bajo el órden del Derecho privado.

La teoría Profesionalista establece que la función notarial, al estar encargada a profesionistas que ejercen la misma libremente, no pueden ser funcionarios públicos.

Guillermo A. Borda, en su tratado de Derecho Civil Argentino, Parte General, Tomo II, citado por Froylán Bañuelos Sánchez, nos dice al preguntarse: "El escribano  es funcionario público? Se discute en doctrina si el escribano de registro es o no funcionario público. La respuesta depende, en gran medida, del

régimen legal adoptado. Sobre este punto cabe distinguir tres sistemas distintos: a) El tipo inglés (Inglaterra, Estados Unidos y Suecia), en el cual el notario es nombrado no bien llena los requisitos exigidos por la ley, su número es limitado y los instrumentos que autoriza sólo tienen valor de principio de prueba por escrito; precisan en consecuencia que los convaliden los tribunales. b) El notariado de tipo estatal, en el que los notarios, o bien están equiparados a los jueces (Baden, Andorra, Dinamarca), o bien son simples empleados administrativos, encargados de registrar los contratos (Rusia). c) El sistema latino (España, Francia, Sudamérica), en el cual el notario es un delegado del Estado, desempeña una función pública y los instrumentos por él otorgados hacen plena fe hasta la prueba de falsedad. Es evidente que la cuestión de si los escribanos son funcionarios públicos se plantea sólo en el sistema latino, pues nadie dudará que en el inglés no lo son, contrariamente a lo que ocurre en el estatal".(49)

Considero necesario definir lo que es un funcionario público, para que, toda vez que se haya logrado, exponer mis puntos de vista respecto a las teorías anteriores.

Para Don Gabino Fraga, al comentar los criterios que distinguen a los funcionarios y los empleados (ambos públicos)

(49) Borda, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil Argentino, Parte General, Tomo II, citado por Froylán Bañuelos Sanchez. Op. Cit. pag. 83.

establece que "...se ha señalado como una distinción entre el concepto de funcionario y el de empleado la de que el primero supone un encargo especial transmitido en principio por la ley, que crea una relación externa que da al titular un carácter representativo, mientras que el segundo sólo supone una vinculación interna que hace que su titular sólo concorra a la formación de la función pública...".(50)

El artículo 2o. de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos establece que: "Son sujetos de esta ley, los servidores públicos mencionados en el párrafo primero y tercero del artículo 108 Constitucional y todas aquellas personas que manejen o apliquen recursos económicos federales."

Los seguidores de la teoría Funcionarista podrían sostener la opinión en el sentido de que el notario maneja o aplica recursos económicos federales entendiendo a los anteriores como impuestos. Considero infundado lo anterior en virtud de que el notario tiene la obligación de retener y enterar impuestos como deudor solidario del fisco local y federal, por lo que no maneja, -término ambiguo que la mencionada Ley Federal de Responsabilidades debe explicar o cancelar-, ni mucho menos aplica, si entendemos por aplicar el destinar los fondos recaudados o partidas disponibles, recursos económicos federales.

(50) Fraga, Gabino. Op. Cit. pag.130.

Los impuestos son ingresos del Estado que el notario retiene y entera, pero que en ningún momento se podrían considerar como recursos económicos federales, puesto que son cantidades que todavía no ingresan al patrimonio del Estado.

El artículo 108 de nuestra Constitución menciona que: "Para los efectos de las responsabilidades a que alude este Título se reputarán como servidores públicos a los representantes de elección popular, a los miembros de los Poderes Judicial Federal y Judicial del Distrito Federal, a los funcionarios y empleados y, en general a toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal o en el Distrito Federal, quienes serán responsables por los actos u omisiones en que incurran en el desempeño de sus respectivas funciones..."

"...Los Gobernadores de los Estados, los diputados a las legislaturas locales y los magistrados de los Tribunales Superiores de Justicia locales, serán responsables por violaciones e esta Constitución y a las leyes federales, así como por el manejo indebido de fondos y recursos federales."

En el caso del artículo 108 Constitucional, el notario no es representante de elección popular, ni miembro de los Poderes Judicial Federal y Judicial del Distrito Federal, ni es persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal o en el Distrito Federal,

por lo que por este concepto constitucional, tampoco puede considerársele como servidor o funcionario público.

El Servicio Público debe revestir como característica primordial, la satisfacción de necesidades colectivas por parte del Estado y que dicha satisfacción de necesidades se contenga por virtud de norma especial del poder público. De lo anterior se puede deducir que los servidores públicos son aquellas personas empleadas y remuneradas por el Estado, cuya principal actividad consiste en la satisfacción, por ministerio de ley de necesidades colectivas.

El servicio público de la función notarial es ejercida por particulares; no es una actividad técnica, es una actividad jurídica, que satisface necesidades colectivas mediante los principios mencionados que garantiza la ley.

Para ser considerado con el carácter de servidor público o funcionario público, se deben reunir las características de poseer un nombramiento y de tener un sueldo que sea a cargo del Estado; El notario no encuadra en lo anterior, puesto que no posee un nombramiento, obtuvo una patente por parte del Estado, mediante oposición y en la Ley de Egresos del Departamento del Distrito Federal no se contempla una partida para remunerar a los notarios por sus servicios, ya que éstos no son empleados al servicio del propio Departamento.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, haciendo un estudio exegético de la legislación mexicana, concluye diciendo que "...el notario no es un funcionario Público, por no estar enquistado dentro de la organización de la administración pública, no recibir salario, no existir contrato de trabajo o relación jurídica de dirección y dependencia; El Estado no responde por los actos de él, su ingreso no es por nombramiento gracioso, sino por exámen de oposición, y su cargo normalmente es vitalicio".(51)

Por lo anterior, concluyo que el notario no es funcionario público, la función que desempeña es considerada de orden público en virtud de que el artículo primero de la Ley del Notariado del Distrito Federal así lo califica a más de que el artículo 10 de la mencionada Ley establece que el Notario es un licenciado en derecho con patente otorgada por el Estado obtenida mediante oposición, por lo que me inclino a favor de la teoría profesionalista, aunque de ninguna manera niego que su función sea de interés social y de servicio a la comunidad, y que es pública en el sentido de que emana de las atribuciones que tiene el Estado, en cuanto a la facultad de autenticación mediante la fe pública, y sólo en este caso, adquiere carácter de funcionario público.

(51) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Op. Cit. pag. 153.

II.3 **FORMA**

Rufino Larraud, al hablar de las formas jurídicas expone: "Por forma puede entenderse en derecho,- Decía Couture-, todo elemento que envuelve exteriormente un fenómeno jurídico. De ahí que de todo supuesto de una consecuencia jurídica deba darse, necesariamente, una forma que permita reconocerlo."(52)

Para exteriorizar la voluntad se requiere de una forma, ya que de otra manera es difícil saber en qué términos se contiene y sería peligroso dejar al arbitrio de otra persona el interpretar o citar los términos de la mencionada voluntad.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que por forma debemos entender: "El signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato." (53)

Existen también los formalismos y formalidades, a los que el propio autor define como: "El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato." (54)

(52) Larraud, Rufino. citando a Couture. Op. Cit. pag. 157.

(53) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pag. 64.

(54) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pag. 64.

La voluntad siempre reviste una forma al exteriorizarse, pero existen determinados actos en que la exteriorización de la voluntad debe ser cumplida con un modo determinado, esto es, son los señalamientos de cómo debe ser esa forma, o sea, la forma de la forma.

Los efectos que se pueden producir al manifestar la voluntad son el crear, transferir, modificar o extinguir derechos u obligaciones.

La exteriorización de la voluntad es, por disposición de la Ley, expresa o tácita. Es expresa cuando el consentimiento se manifiesta de una manera verbal, escrita o por signos inequívocos, y es tácita cuando determinados hechos o actos presuponen o autorizan a presuponer un consentimiento, con la salvedad de que por ley o convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Considero preciso aclarar los conceptos vertidos sobre Forma y Formalismo o Formalidad:

Según mi opinión, la Forma es un acto o una omisión, claramente percibida por los sentidos, que no deja lugar a dudas sobre la intención y la voluntad de las partes que pretenden obligarse mediante un acto o un hecho jurídico; como ejemplo es la manifestación de obligarse para celebrar un contrato o

convenio, a través de algún signo inequívoco que perciban las partes, como un simple apretón de manos o un asentimiento.

Por otra parte, considero que los formalismos o formalidades son los pasos o requisitos establecidos por la Ley, mediante los cuales se cumple con la obligación contraída por las partes al haber exteriorizado su voluntad por medio de la forma; ejemplo de lo anterior es la redacción, celebración y formalización de los contratos o convenios.

Ahora bien, los contratos, por sus formalismos pueden ser: solemnes, reales, consensuales y formales.(55)

Por contrato solemne debemos entender a aquél que existe siempre y cuando cumpla con las formalidades que establece la Ley, como es el caso del testamento, adopción, reconocimiento de hijos naturales, donación, etc.

Por contrato real debemos entender a aquél que se perfecciona con la entrega de la cosa, como la prenda, el depósito, el mutuo, el comodato, etc.

Por contrato consensual debemos entender a aquél que se perfecciona por la simple manifestación de la voluntad de los contratantes en ese sentido, ya sea en forma verbal, por escrito

(55) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pag. 71.

privado o en escritura pública, como en el caso de la compraventa.

El contrato formal es aquél en que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, que en caso contrario, estará afectado de nulidad relativa, tal es el caso de la compra-venta de inmuebles con valor superior al estipulado por la Ley.

Para que un contrato sea válido, se requiere que las partes sean legalmente capaces, que el consentimiento de los contratantes no esté aquejada por algún vicio, que el objeto, motivo o fin sea lícito y que el consentimiento sea manifestado en la forma que la ley establece.

Como se puede apreciar, la falta de forma ocasiona que el contrato no sea válido, estará, entonces, sujeto a una nulidad relativa.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, en sus artículos 61 y 62 condiciona la validez de algunas escrituras a que se otorguen en escritura pública, las cuales deben reunir las siguientes formalidades:

I.- Se asentará con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos, y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca con letra;

II.- Los blancos o huecos, se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura;

III.-Las palabras, letras o signos que se hayan de testar, y se cruzarán con una línea que las deje legibles. Puede entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvará lo testado o entrerrenglonado, se hará constar lo que vale y lo que no vale, y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los entrerrenglonados; Si quedare algún espacio en blanco antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta;

IV.- Se prohíben las enmendaduras y raspaduras;

V.- El notario redactará las escrituras en castellano;

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

VII.-Indicará la hora en los casos en que la ley así lo prevenga en los casos de testamento y de fe de hechos;

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

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

En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas tratándose de personas morales, se relacionarán únicamente los antecedentes que sean necesarios, para acreditar su legal existencia y la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al notario.

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

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

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

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

XIII.-Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura.

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

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

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

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

XVIII.-Hará constar bajo su fe:

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

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

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

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

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

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

La falta de forma en los contratos puede acarrear la sanción de invalidar el acto celebrado, al efecto, el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal establece que: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario: pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Los contratos celebrados con una formalidad distinta a la que establece la ley o sin ella serán considerados inválidos, pero si las partes deciden subsanar ese error, y darle la forma prevista por la ley, entonces el contrato será válido.

Al efecto el artículo 2231 del mismo ordenamiento establece que: "La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida."

Voy a resumir diciendo que respecto a la función notarial, por forma podemos entender que es la voluntad expresada por las partes ante el notario, para la realización de un acto o hecho jurídico, regido por la Ley sustantiva, que traerá como consecuencia la autorización de una acta o escritura, conteniendo

dicha manifestación en la forma de un contrato o convenio, el cual dará la existencia al acto; Y por formalidad o formalismo, entenderemos todos los requisitos que marca la Ley de la materia, en este caso la Ley del Notariado para el Distrito Federal, comprendiendo todos los puntos que se relacionaron anteriormente, y los cuales le darán la validez al acto celebrado.

II.4. FE PUBLICA

Según el Diccionario de Escriche, Fe es "La creencia que se dá a las cosas por la autoridad del que las dice:- La palabra que se dá o promesa que se hace a otro con cierta solemnidad o publicidad:-La fidelidad en el cumplimiento de las promesas:-la confianza y seguridad que uno tiene de conseguir la cosa deseada o prometida:- El dictamen de la conciencia, en cuya asepción se llama fe, la persuasión en que uno está de que una cosa es suya o ajena:- la equidad considerada en los contratos, y en ese sentido se dice que hay ciertos contratos de buena fe y otros de riguroso derecho:- La seguridad o aseveración de que alguna cosa es cierta; y el testimonio o certificación que se da de la certeza de alguna cosa, como fe de vida, que es la que da el escribano de que alguna persona vive, etc."(56).

Para Rufino Larraud, "La palabra fe puede utilizarse con distintos significados. Fe es la creencia o confianza en algo que no hemos percibido por nuestros propios sentidos, y que aceptamos por la autoridad de quien lo dice, o por la fama pública; también es fe la seguridad que se da, o la afirmación que se hace, acerca de la verdad de algo.."(57).

(56) Escriche, Joaquin. Op. Cit. pag. 675

(57) Larraud, Rufino. Op. Cit. pag. 636.

Fe pública, dice Froylán Bañuelos Sánchez, "...Es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al Derecho son ciertos. Los hechos que interesan al Derecho son de varias clases: 1o. Las normas jurídicas o actos creadores del Derecho; 2o. Las resoluciones mediante las cuales el Poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica general; 3o. Los actos de ejecución del Derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones; y 4o. Los hechos previstos en la norma jurídica general y de los cuales deriven derechos, obligaciones y sanciones.

Los hechos referentes a los puntos 1o., 2o. y 3o. enunciados -actos de normación, jurisdicción y ejecución-, son objeto en su caso de la fe pública legislativa, judicial y administrativa. Los indicados en el punto 4o., en los casos que se examinarán, lo son de la fe pública notarial".(58)

La función del notario, dentro de su marco jurídico, es la de cumplir con su cometido inherente a dicha función, con el objeto de lograr la certidumbre y veracidad de las relaciones y situaciones jurídicas concretas. Lógico es, que para tales propósitos, el Estado le facilite los medios para asegurar la indisputabilidad de los hechos y actos jurídicos que autoriza, ya que la norma carecería de sentido cabal si no fuese posible

(58) Bañuelos Sánchez, Froylán. Op. Cit. 151 y 152.

apoyarla en una situación de hecho sólidamente establecida, como es la fe pública.

La sociedad necesita que los hechos en los cuales se fundan los derechos de los particulares se tengan por verdaderos, ya que con ello va comprometido un principio de seguridad, de estabilidad del orden jurídico y sus instituciones, que en este caso, sólo el Estado puede otorgarle, a través de un órgano que de autenticidad a los actos, como es la fe pública que tiene el notario.

La connotación mas importante acerca de la fe pública, es la **Verdad**, tomado éste como un concepto general de que el contenido de los documentos que autoriza el notario, son verdaderos; y aplicando el concepto verdad a la materia del presente trabajo, significa la confianza y crédito que van aparejadas al documento en el cual consta el otorgamiento de determinado acto ante una persona que tiene la representación de la autoridad del Estado.

Así pues, a manera de ejemplo, el cónsul, el secretario del juzgado o el corredor público (entre otras personas investidas de fe pública) al conocer e intervenir en determinado acto, y al declararlo mediante un documento que reúne las formas y los formalismos que la ley dispone, no lo hacen a nombre propio sino por la investidura y las facultades a ellos conferidos por el Estado.

El notario no escapa a lo anterior y al respecto, Luis Carral y de Teresa opina que: "En realidad, todo el sistema de la fe pública se tuvo que crear, dado el número y la complejidad de las relaciones jurídicas, que la mayoría de los ciudadanos no puede presenciar; y los actos necesitan ser creídos para ser aceptados. Por eso, ciertos negocios jurídicos deben ser investidos de fe pública, que se impone por el otorgamiento de un poder jurídico con efectos de fe pública. Así, se ideó el sistema de investir a una persona de una función autenticadora, de modo que al expedir un documento, pudiera decirse que estaba presente el Estado mismo, puesto que en nombre de éste obra. De simple creencia, el concepto de fe pública se convirtió en una necesidad de carácter jurídico, que nos obliga a estimar como auténticos los hechos o actos a ella sometidos: es una verdad oficial que todos están obligados a creer."(59)

El concepto de fe pública se asocia a la función notarial de manera más directa que a cualquier otra actividad humana.

Agrega Froylán Bañuelos Sánchez, al concepto jurídico de fe pública, que "El escribano da fe de cuanto ha percibido, *ex propii sensibus*, y el derecho da fe a lo que el escribano asegura haber percibido. Esa fe es, además, pública. Lo es, en términos generales, en cuanto emana del escribano, porque éste desempeña

(59) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pag. 52.

una función pública; y lo es, además del público, por antonomasia".(60)

Los fines que cumple la fe pública tienen que ver directamente con la necesidad social de que puedan tenerse, en un momento determinado, por firmemente ciertos los hechos y los actos jurídicos de la administración, de la justicia y de los mismos particulares. Es un elemento de la técnica jurídica que ha venido a dar una adecuada solución a las necesidades de la organización social en sus ámbitos civiles y comerciales; Y al cumplir estos fines inmediatos, contribuye también a que se cumpla el fin general de la función notarial: La certidumbre de las relaciones y situaciones jurídicas concretas.

Por su parte, según lo manifiesta Rufino Larraud: "El Estado confiere fe pública -autoridad- al escribano; y el pueblo, por un fenómeno de raíces más sociológicas que jurídicas, deposita colectivamente su confianza en aquellos documentos que el agente expide en el ejercicio de su función: le otorga su fe, que es pública porque de él -del pueblo- emana. Luego, ante ese instrumento que el escribano autoriza actuando los poderes de que ha sido investido - dando fe en él de ciertos hechos- , el Estado le otorga una especial protección, reconociéndole una calidad

(60) Bañuelos Sánchez, Froylán. Op. Cit. 182.

Propia, una particular manera de ser, a la que también suele llamársele fe pública...".(61)

Se trata de un grado de eficacia demostrativa de verdad, que el Estado reconoce a la narración hecha por el notario en el ejercicio regular de su labor autenticante.

El poder del Estado, es la facultad de obrar, y puesto que ésta emana de su soberanía, contiene en sí el principio de autoridad. Por consecuencia, la Administración, como parte del Poder Ejecutivo del Estado, tiene esa aptitud de obrar con autoridad.

Entre las múltiples atribuciones del Estado en el ejercicio de su autoridad, está la función notarial que se encomienda a los notarios y que participa, por consiguiente, de esa facultad de autoridad inherente a la función del Estado.

Ahora bien, se considera como fe pública, en sentido lato, la facultad legítima atribuida a los notarios y otros funcionarios determinados, para que los documentos que autorizan sean considerados como auténticos; de donde viene a resultar, de manera clara, que las atribuciones conferidas al notario, toman el nombre de fe pública.

(61) Larraud, Rufino. Op. Cit. pag. 641.

Hemos hablado aquí de la interpretación de la fe pública en el sentido de la atribución de facultades o poderes otorgados por el estado al funcionario, en este caso el notario, y considero necesario aclarar que existen otros tipos de funcionarios investidos de fe pública, como son los actuarios y secretarios de juzgado, corredores públicos, cónsules, etc, que desarrollan por ejemplo la fe pública judicial o la administrativa, pero que por obvio de espacio, las mencionaré brevemente, ya que creo serían objeto de otro estudio.

Al efecto, Luis Carral y de Teresa, citando a Sanahuja, expone: "...si la fe pública es la garantía que el Estado da de que ciertos hechos que interesan al Derecho son verdaderos, resulta que: 1o. -Los actos creadores del derecho, o sea de las normas jurídicas, son objeto de la Fe Pública Legislativa; 2o. - Las resoluciones mediante las cuales el poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica, son objeto de la Fe Pública Judicial; 3o.- Los actos por los que el poder público ejecuta el derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones, es objeto de la Fe Pública Administrativa; y 4o. - Los hechos previstos en la norma jurídica general, que ponen en movimiento a ésta y de los cuales derivan derechos, obligaciones y sanciones, son objeto de la Fe Pública Notarial". (62)

(62) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pag. 60

Por lo tanto, opino que la fe pública notarial es la facultad investida al notario por parte del Estado consistente en que los actos y hechos jurídicos contenidos en los documentos, en los cuales se plasma la voluntad de las partes, que ante él se hacen constar, son válidos, ciertos y dignos de credibilidad por todos los hombres, ya que son instrumentos que representan la verdad jurídica y la certidumbre de las relaciones y situaciones jurídicas concretas.

CAPITULO III. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La Ley del Notariado para el Distrito federal, fué publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 8 de enero de 1980, y abrogó la antigua Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios, que estuvo vigente desde el 31 de diciembre de 1945.

Dentro de los puntos sobresalientes que dicta esta ley, podemos destacar, de manera general, lo siguiente: Se estima la función notarial de orden público y se deja su vigilancia al Ejecutivo Federal por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal. Se define al notario como el licenciado en derecho facultado para autenticar y dar forma, en los términos de Ley, a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. Los capítulos de esta ley se contraen a la forma de expedición de las patentes de notario, los requisitos para ser aspirante a notario y para ser notario; los exámenes de aspirantes y el procedimiento para obtener la patente mediante oposición. El ejercicio del notariado se desempeñará en la delegación que se le hubiere señalado y la prestación del servicio se hará con sujeción a las reglas impuestas para su actuación. Podrán celebrarse convenios de suplencia entre notarios y se permitirá la asociación de éstos. Los capítulos restantes se contraen al protocolo, las escrituras, actas y testimonios y a la vigilancia e inspección de los actos notariales, al archivo de notarías y al Colegio de Notarios.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, en comento, está contenida en 154 artículos, repartidos en diez capítulos, en los cuales se enmarca la función notarial, estableciendo, entre otros, los requisitos que deberán de reunir los aspirantes al notariado; cómo deben efectuarse los exámenes de oposición; lo relativo al otorgamiento de la patente a los aspirantes que aprobaron el examen de oposición; los requisitos para el inicio de actividades; los convenios de suplencia y asociaciones que pueden celebrar los notarios; en qué consiste y cuantos tipos de protocolos existen; los apéndices e índices que deberá llevar cada notario; lo referente a las escrituras, actas y testimonios notariales; cómo se llevará a cabo la vigilancia e inspección a las notarías; las sanciones que podrá aplicar el Departamento del Distrito Federal por infracciones en el ejercicio de su función, como son: la suspensión del notario para ejercer su función y la revocación de la patente; los casos en que se puede cancelar una patente y de las licencias que se les puede otorgar a los notarios en el ejercicio de sus funciones. Por último, dicha ley prevé y reglamenta la función y organización del Archivo General de Notarías y del Colegio de Notarios.

Considero de particular importancia para el desarrollo del presente trabajo, el análisis crítico del contenido de cada uno de los elementos que contiene la mencionada Ley, para entender de manera global y completa la función notarial, y en su momento, poder comprender la importancia de cada uno de estos elementos,

que nos conducirán precisamente a lo que es la finalidad del presente estudio: la seguridad jurídica del instrumento notarial.

En el desarrollo de este capítulo, y únicamente para efectos prácticos, al referirme a la Ley o a algún artículo, entiéndase que hago referencia a la Ley del Notariado para el Distrito Federal y al hacer referencia al Departamento, hago referencia al Departamento del Distrito Federal.

III.1. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Este capítulo de la Ley, trata la función notarial, de la relación de esta función con Ejecutivo, y de los derechos y obligaciones del notariado ante la autoridad; el artículo primero señala:

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

III.2. DE LOS ASPIRANTES, DE LOS NOTARIOS Y DE LA EXPEDICION DE SUS PATENTES.

En el capítulo segundo, en su artículo 10, se da la definición del notario, de la siguiente manera:

ARTICULO DIEZ: "Notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos".
La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte".

Se menciona en este capítulo, en los casos de que existan vacantes de notarías, la forma en que se publican las convocatorias para los aspirantes a notario, a fin de presentar su solicitud de admisión al examen de oposición.

III.2.1. REQUISITOS.

La Ley distingue entre dos tipos de patentes; la patente de aspirante y la patente de notario, esto nos origina la existencia de dos tipos de aspirantes. El primer tipo de aspirante es aquél que presenta los exámenes correspondientes y, en caso de aprobarlos, se le considera apto para optar por la patente de Notario; el segundo tipo de aspirante, es aquél que, habiendo aprobado los exámenes de oposición para aspirante al notariado, efectúa un segundo examen y en caso de aprobarlo, se le otorga la patente correspondiente de Notario.

El artículo 13 de la Ley establece los requisitos para obtener la patente de aspirante al ejercicio del Notariado, que son:

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

II. Ser licenciado en derecho con la correspondiente cédula profesional y acreditar cuando menos tres años de práctica profesional, a partir de la fecha del examen de licenciatura;

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

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

V. Solicitar ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del

Departamento del Distrito Federal el examen correspondiente y ser aprobado en el mismo."

Corresponde al Departamento verificar si el interesado satisface los mencionados requisitos, solicitando, en su caso, a las autoridades o instituciones que correspondan, los informes y constancias necesarios. (Art. 16)

Haciendo referencia a tener buena conducta, considero que este requisito señalado en la Ley adolece de una imprecisión que deberá ser subsanada, definiendo en que consiste la buena conducta y otorgar medios para acreditarla o nombrar a alguna entidad jurídica que pueda juzgar sobre la misma o, en su defecto, derogar la mencionada fracción, ya que a decir verdad, la buena conducta va implícita en el texto de la fracción IV del mismo precepto comentado, por lo que yo propondría que a esta fracción se le agregara el hecho de no haber sido procesado por delito alguno de caracter patrimonial.

Es de importancia destacar la lógica y sabia disposición que hace la Ley al indicarnos que la práctica notarial debe ser bajo la dirección y responsabilidad de un notario del Distrito Federal. La persona que opte por dedicar su vida profesional al ejercicio del notariado, debe conocer todo lo que esto involucra, y no me refiero únicamente a la función notarial en la cual se plasma la fe pública, sino también, que el aspirante debe percibir y hacer suya la calidad humana que debe reunir un Notario y la responsabilidad tan grave que éste tiene frente a la sociedad.

El artículo 14 de la Ley establece los requisitos para obtener la patente de notario, y son las siguientes:

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

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

III. Gozar de buena reputación personal y profesional; y

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

También se señala en este apartado, las funciones, cargos o empleos que son incompatibles con el ejercicio del notariado, así como los que si le están permitidos al notario.

En cuanto al requisito señalado en la fracción tercera, considero que es necesario el que sea aclarado este punto ya que resulta muy ambiguo, es decir, qué se entiende por buena reputación personal y profesional. En efecto, independientemente de la conveniencia de que este precepto desapareciera, considero que ya que el gremio notarial se ha preocupado mucho por la capacidad técnica y profesional de sus agremiados, sería conveniente la existencia de una comisión integrada por notarios del Distrito Federal y algún representante del Departamento, que revisara y calificara de una manera sumaria, el comportamiento del aspirante a notario, con la finalidad de que no ingresaran al cuerpo notarial, gente de dudosa procedencia y con algún pasado

de violación a las éticas profesionales; mas aún, propondría que dicha comisión se encontrara permanentemente activa para la calificación de quejas de este tipo que pudieran recibirse respecto de notarios en funciones.

III.2.2. EXAMENES DE OPOSICION.

El artículo 19 de la Ley establece que el jurado que aplicará los exámenes para aspirante al ejercicio del notariado y de oposición para Notario, respectivamente, se compondrá de cinco miembros y sus respectivos suplentes, debiendo ser todos licenciados en Derecho a excepción del Jefe del Departamento del Distrito Federal y estará integrado por las personas siguientes:

El Jefe del Departamento del Distrito Federal o su suplente, quien fungirá como Presidente del Jurado.

El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal.

El Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal.

Dos notarios del Distrito Federal designados por el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal.

El Jurado designará de entre sus miembros a un Secretario.

Se faculta al Jefe del Departamento del Distrito Federal para que libremente nombre a quien haya de suplirlo, pero en el caso de los Directores de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el citado artículo establece que éstos serán suplidos por el servidor público con rango inmediato inferior y con funciones en materia notarial. Serán suplentes de los notarios designados, aquellos que designe el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal.

En otro párrafo del citado precepto se evita que en los exámenes de oposición respectivos pueda existir alguna circunstancia que tienda a favorecer la calificación de los sustentantes, estableciendo que no podrán formar parte del Jurado los notarios en cuyas notarías hayan realizado sus prácticas el o los sustentantes, ni sus parientes, estableciendo limitaciones a las siguientes personas: cónyuge, parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados, los consanguíneos en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive, y los afines en línea colateral hasta el segundo grado.

El artículo 15 establece que el Departamento del Distrito Federal, notificará a los interesados en obtener la patente de aspirante o de notario, del día, hora y lugar en el cual se llevarán a cabo los exámenes correspondientes.

Dicha notificación deberá ser personal o por correo certificado con acuse de recibo.

El artículo 20 establece que el examen de oposición para optar por la patente de aspirante al ejercicio del notariado consistirá de dos partes, una parte teórica y la segunda parte práctica.

La parte práctica del examen consistirá en la redacción de un instrumento notarial, cuyo tema será sorteado de entre veinte

propuestos por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, aprobados por el Departamento.

La parte teórica del examen consistirá en las preguntas o interpelaciones que los miembros del Jurado hagan al sustentante, sobre el caso jurídico-notarial al que se refiere el tema que le haya correspondido.

Al concluir las interpelaciones el Jurado, a puerta cerrada, calificará los exámenes y a continuación comunicará al sustentante el resultado.

El sustentante que obtenga una calificación no aprobatoria, no podrá volver a presentar otro examen, sino después de haber transcurrido seis meses . Para aprobar será necesario que el sustentante haya concluido totalmente la prueba práctica.

Antes de tratar el punto que se refiere al examen de oposición para obtener la patente para el ejercicio del notariado, creo que es conveniente establecer el procedimiento de notificación que establece la Ley.

El artículo 11 del citado ordenamiento establece que "Cuando una o varias notarías estuvieren vacantes o se resolviere crear una o más nuevas...el Departamento del Distrito Federal publicará convocatoria para que los aspirantes al ejercicio del notariado presenten el examen de oposición correspondiente..."

Dicha convocatoria será publicada por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento y por tres veces consecutivas con intervalos de cinco días en uno de los periódicos de mayor circulación en el Distrito Federal.

En un plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de la última publicación, los aspirantes deberán acudir ante el Departamento a presentar su solicitud para ser admitidos en el examen de oposición.

Hecho el paréntesis anterior, a continuación mencionaré lo que establece la Ley respecto al contenido del examen de oposición para obtener la patente de notario.

Dicho contenido se encuentra estipulado en el artículo 21, el cual también divide al mencionado examen en dos pruebas, siendo la primera práctica y la segunda teórica.

La primera prueba consistirá en el desarrollo del tema, por parte de todos los sustentantes al examen, que haya elegido uno de los postulantes de entre veinte temas propuestos por el Colegio de Notarios del Distrito Federal y aprobados por el Departamento. Todos los sustentantes resolverán por separado el tema sorteado.

Para los efectos de resolución del examen, los postulantes dispondrán de cinco horas corridas, al término de las cuales, el representante del Departamento y del Colegio de Notarios del Distrito Federal recogerán los exámenes y los depositarán en sobres, que sellados serán firmados por los representantes y por cada examinado y serán entregados al secretario del Jurado.

La prueba teórica, será pública y los aspirantes serán examinados de acuerdo al orden en que se hayan inscrito. Cada miembro del Jurado interrogará al sustentante sobre cuestiones de derecho que sean de aplicación al ejercicio de las funciones notariales.

La Ley otorga a los sustentantes, la posibilidad de presentar en segunda vuelta la prueba teórica a la que he hecho referencia.

En caso de no presentarse a la segunda vuelta, se les tendrá por desistidos salvo que justifiquen su ausencia por causas de fuerza mayor, antes de que termine la oposición y a satisfacción del Jurado, en cuyo caso, le fijará un nuevo turno de examen.

El artículo 23 menciona que una vez concluida la parte teórica de cada sustentante, los miembros del Jurado emitirán separadamente y por escrito la calificación que cada uno de ellos otorgue a las pruebas práctica y teórica.

El Jurado a puerta cerrada determinará quién de los sustentantes aprobados resultó con mayor puntuación para recibir la patente de notario.

Los Jurados calificarán cada prueba en escala numérica de 10 a 100 y promediarán los resultados. La suma de los promedios se dividirá entre cinco para obtener la calificación final, cuyo mínimo para aprobar será el de 70 puntos.

En caso de que un aspirante al ejercicio del notariado repruebe el examen, se le considerará no apto para presentar otro examen hasta que haya transcurrido el término de seis meses.

Una vez tomada la decisión del Jurado sobre quién resultó triunfador en el examen de oposición, el Presidente del mismo dará a conocer lo anterior en público y comunicará al Jefe del Departamento el resultado del examen de oposición y le remitirá la documentación relativa. (Art. 24)

III.2.3. PATENTE.

Patente es la autorización que otorga el Poder Ejecutivo Federal a través del Jefe del Departamento del Distrito Federal, para ejercer la función notarial a los aspirantes que aprobaron el examen de oposición para notario.

La patente que otorga el Jefe del Departamento del Distrito Federal, por acuerdo del Ejecutivo Federal a las personas que obtuvieron calificación aprobatoria en el examen, constituye el documento idóneo que acredita su calidad de aspirante al ejercicio del notariado.

El artículo 25 establece que concluido el procedimiento, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, por acuerdo del Ejecutivo de la Unión, otorgará las patentes de aspirantes al notariado a quienes hayan resultado aprobados. Asimismo, expedirá la patente de notario a quién le corresponda, indicando la fecha en que se le tomará la protesta legal del fiel desempeño de sus funciones.

El Departamento publicará por su cuenta los avisos sobre las patentes de aspirante o las de notario en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

Dichas patentes, deberán ser inscritas en las Direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal y en el Colegio de Notarios del Distrito Federal, y tanto los libros de registro como las propias patentes serán firmadas por los interesados y se les deberá adherir su fotografía.

El artículo 26 establece que el Departamento del Distrito Federal expedirá las patentes correspondientes, en un plazo que no excederá de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de celebración de los exámenes.

III.2.4. INICIO DE ACTIVIDADES.

El artículo 28 dispone que las personas que hayan obtenido la patente de notario, para el ejercicio de sus funciones deberán:

I. Otorgar la protesta ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal o el servidor público en el que éste delegue esa facultad;

II. Proveerse a su costa de protocolo y sello;

III. Registrar el sello y su firma, rúbrica o media firma, ante las Direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal y en el Colegio de Notarios.

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

En todo caso, deberá presentarse la póliza correspondiente ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del propio Departamento ; y

V.- Establecer la oficina para el desempeño de su cargo, iniciar funciones y dar aviso de todo ello a las unidades administrativas y colegio indicados en la fracción III anterior, dentro del plazo señalado en el artículo 27 (90 días hábiles).

El Departamento del Distrito Federal publicará la iniciación de funciones de los notarios, en el Diario Oficial de la

Federación y la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal sin costo para el notario."

La garantía a que se refiere este precepto, será cancelada por el Departamento, cuando se satisfagan los siguientes requisitos, señalados en el artículo 144:

I. Que el notario haya cesado definitivamente en el ejercicio de sus funciones;

II. Que se obtenga constancia del Departamento del Distrito Federal y del consejo del Colegio de Notarios de que no hay queja pendiente a cargo del notario;

III. Que el interesado, después de dos años de haber cesado en la función de notario, lo solicite, por sí mismo o por parte legítima;

IV. Que se publique un extracto de la solicitud, por una sola vez, en el Diario Oficial de la Federación, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

Transcurridos tres meses de haber hecho la publicación a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, el Departamento concederá la cancelación de la garantía constituida por el notario. Si se presenta alguna persona que se opusiese fundadamente para que sea cancelada la garantía, la controversia que por ello se suscite deberá ser resuelta por las autoridades judiciales competentes. (Art. 145)

III.2.5. COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE FUNCIONES.

La función de notario, por razón a su trascendencia, se ve limitada por la ley.

Dichas limitaciones se encuentran comprendidas en el artículo 17 de la ley, como son, todo empleo, cargo o comisión públicos, con los empleos o comisiones de los particulares, con el desempeño del mandato judicial y con el ejercicio de la profesión de abogado, en los asuntos en que haya contienda con la de comerciante, agente de cambio o ministro de cualquier culto.

Independientemente de lo anterior, la función de notario sí es compatible con cargos docentes, de beneficencia pública o privada y concejiles, ser mandatario de su cónyuge, ascendientes o descendientes por consanguinidad o afinidad, ser tutor, curador o albacea, desempeñar el cargo de secretario de sociedades, sin ser miembro del Consejo, resolver consultas jurídicas, ser árbitro o secretario en juicio arbitral, patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales necesarios para obtener el registro de escritura y patrocinar a los interesados en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento, registro o trámite fiscal de las escrituras que otorgare. (Art. 17)

III.2.5. EXCUSAS Y PROHIBICIONES DE ACTUACION.

La ley establece determinados casos en los cuales el notario podrá excusarse de actuar o que dicha actuación está prohibida, estos, se encuentran contemplados en los artículos 34 y 35 de la Ley, respectivamente.

El notario podrá excusarse de actuar: los días festivos o en horas que no sean de oficina, salvo que se trate del otorgamiento de testamento, casos de extrema urgencia o de interés social o político, asimismo, cuando los interesados no le anticipen los gastos salvo que se trate del otorgamiento de un testamento o de alguna emergencia que no admita dilación. Otro supuesto se establece en el artículo 292 del Código Federal Electoral, en el cual se ordena a los notarios el mantener abiertas sus oficinas y prestar sus servicios en relación con el día de elección.

Queda prohibido a los notarios: actuar en los asuntos que se les encomiende, si alguna circunstancia les impide atender con imparcialidad; intervenir en algún acto o hecho que por ley corresponda exclusivamente a algún funcionario público; actuar como notario en caso de que intervengan por sí o en representación de tercera persona, su cónyuge, parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados, los consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado inclusive, y los afines en la colateral hasta el segundo grado; ejercer sus funciones si el acto o hecho interesa al notario, o a

alguna de las personas antes mencionadas; ejercer sus funciones si el objeto o fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres; ejercer sus funciones, si el objeto del acto es física o legalmente imposible; recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan, excepto en los casos en que se destinen al pago de derechos o impuestos por los actos ante él efectuados, así como por cheques librados en favor de Instituciones o Sociedades Nacionales de Crédito, en pago de adeudos garantizados con hipoteca u otros cuya escritura de cancelación haya sido autorizada por ellos y documentos mercantiles en los que intervengan con motivo de protestos.

III.2.6. CONVENIOS DE SUPLENCIA Y ASOCIACION.

Dentro de los sesenta días naturales siguientes al otorgamiento, por parte del Departamento, de la patente de notario, éste deberá celebrar convenio de suplencia con otro notario del Distrito federal e inscribir dicho convenio en las Direcciones Generales Jurídica y de Estudios Legislativos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en el Colegio de Notarios. El Convenio será publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento.

La finalidad que se persigue con los mencionados convenios es que los notarios se sustituyan recíprocamente en sus ausencias temporales.

En caso de que no se encuentre otro notario con el cual se pueda celebrar dicho convenio, el Departamento designará un suplente dentro de los 15 días hábiles siguientes, y dicho convenio será materia de los registros anteriores.

Lo anterior, de conformidad con los artículos 36 y 37 de la ley.

En lo referente a la celebración de convenios de asociación entre notarios, la ley no los establece como obligatorios, únicamente se limita a contemplar dicha figura al establecer en

el artículo 38 que podrán asociarse dos notarios por el tiempo que estimen conveniente.

La actuación de los asociados se dará en el protocolo del notario más antiguo y posteriormente, al disolverse el convenio, cada notario continuará actuando en su propio protocolo.

Se establece como causa de terminación del convenio de asociación, la falta definitiva de cualquiera de ellos y deberá ser inscrito en las Direcciones Generales del Departamento y en el Colegio de Notarios antes mencionados, haciéndose las mismas publicaciones que las anteriores.

III.3. PROTOCOLO.

A reserva de estudiar mas adelante el concepto de protocolo, en todas sus variantes, dado la importancia de éste para la comprensión del tema de la presente tesis, mencionaré aquí someramente, los puntos relevantes que menciona la Ley.

El artículo 42 de la ley establece que protocolo es "...el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe."

El notario no podrá autorizar ningún acto sin que lo haga constar en el protocolo, siendo facultad del Departamento, la autorización de los libros que componen el protocolo y que en ningún caso serán mas de diez.

Asimismo, los libros podrán salir de la oficina que ocupe la notaría siempre y cuando se trate de un caso permitido por ley, y dicha salida será con el notario mismo o con dos personas que él autorice y bajo su responsabilidad. Artículos 43 a 45.

Cada volúmen que integra el protocolo llevará diversas notas, las cuales son:

a). Razón de autorización: Es aquélla por virtud de la cual, el Departamento autoriza el volúmen correspondiente, describiendo el lugar y fecha de la autorización, número que le corresponde al volúmen, según los que se hayan autorizado a la notaría, el número de páginas útiles, número de notaría, nombre del notario y la expresión de que dicho volúmen únicamente podrá ser utilizado por el notario o por quien legalmente lo substituya;(Art. 46)

b). Razón de entrega: Es aquella que hace el propio Departamento en la última página de cada volúmen y en la cual hace constar que determinado volúmen fue entregado para uso exclusivo de cualquier notaría;(Art. 46)

c).- Razón de inicio: Es aquélla que hace el notario haciendo constar la fecha en que comienza a utilizar cada volúmen. (art. 47)

d). Razón de terminación: Es aquélla que asienta el notario en la última página útil, la cual contendrá la fecha y hora del asiento, el número de páginas utilizadas y el número de instrumentos asentados; y (Art. 53)

e). Razón de cierre: Es aquella que asienta el notario en la cual hace constar el número de instrumentos extendidos, el día y hora de cierre del volúmen, así como los instrumentos que no pasaron, los que estén pendientes de firma o autorización

numerándolos y señalando el motivo por el cual estén pendientes.

(Art. 54)

Además de las razones anteriores, se asentará otra que indique la existencia de convenio de suplencia.

Los libros del protocolo deberán estar encuadernados y empastados, y cada uno constará de trescientas páginas, cuyas hojas deberán ser de papel blanco, uniformes, con la forma, dimensiones y márgenes especificados en la Ley.

Para asentar las escrituras y actas se deberá utilizar cualquier medio de impresión indeleble. (Art. 49)

III.3.1. APENDICE.

Apéndice es la carpeta que contiene los documentos a que hacen referencia las escrituras y actas y deberá haber un apéndice por cada volumen, formando parte integral del protocolo. (Art. 56)

El notario tiene la obligación de conservar los volúmenes del protocolo y los apéndices respectivos por el término de cinco años, transcurridos los cuales, el notario deberá remitir al Archivo General de Notarías los mencionados volúmenes y apéndices. (Art. 57).

III.3.2. INDICE.

Indice es aquél libro en el cual se asientan, por orden alfabético de apellidos de los otorgantes, la totalidad de los instrumentos autorizados por el notario en el número de volúmenes que integran el protocolo

Deberá elaborarse por duplicado y contener el nombre de cada otorgante, el acto o hecho de que se trate, el libro, número de páginas, número y fecha de la escritura o acta. (Art. 59)

III.3.3. PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL.

El protocolo abierto especial (en términos del artículo 59-A) es aquél en el cual se asentarán los actos y contratos en que intervenga el Departamento y para las escrituras y actas en que intervengan las dependencias y entidades de la administración pública federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble.

Las escrituras se asentarán en hojas foliadas, selladas y perforadas a las que se les denominará folios, se dividirá en tomos y éstos a su vez en volúmenes. Cada diez volúmenes constituirán un tomo, los cuales deberán ser numerados progresivamente. (Art. 59-B)

Al igual que en el protocolo ordinario, en el protocolo abierto especial se asentarán las mismas razones.

Por cada tomo se llevará un libro de control, el cual contendrá: los nombres de los otorgantes, la naturaleza del acto que se celebra, el número de los folios utilizados, intercalados e inutilizados.

Habrá un espacio al cual se le llamará "Notas Complementarias" en el cual el notario asentará las notas que en

el protocolo ordinario debieran hacerse marginalmente. (Art. 59-N)

Posteriormente abordaré nuevamente este tema, explicando con mayor detalle las características y el funcionamiento de este tipo de instrumento notarial, comentando también las ventajas y desventajas que ofrece.

III.4. ESCRITURAS Y ACTAS.

La Ley en su artículo 60, conceptúa a la escritura como un instrumento público. Considero conveniente determinar qué es un instrumento público, antes de explicar los conceptos y características de las escrituras.

El Código Federal de Procedimientos Civiles no establece cuales documentos se les debe considerar como instrumentos públicos y en el artículo 129 se limita a señalar que los documentos públicos son aquellos cuya formación está encomendada por la ley "... a un funcionario público investido de fe pública, y los expedidos por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones."

La calidad de documento público se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal enumera en el artículo 327 los documentos que tienen el carácter de públicos, los cuales son:

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

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

III. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados o del Distrito Federal.

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

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

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

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

VIII. Las actuaciones judiciales de toda especie;

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

X. Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley."

El Código de Comercio en su artículo 1237, se refiere a instrumento público y no a documento público, estableciendo que el primero es aquél que está reputado como tal por las leyes comunes.

De lo anterior se desprende que son las leyes procesales las que se interesan en definir o apuntar cuales documentos tienen el

carácter de públicos, y considero que lo anterior es lógico, puesto que al ejercer una acción debo probar el derecho que tengo a la misma fehacientemente, y de que mejor manera puedo hacer lo anterior si no es con un documento al cual otorgan las leyes la característica de ser público y que hace prueba plena si no se objeta tal carácter.

Considero que la designación que de documento público y por ende de instrumento público hace el artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles se puede utilizar como definición del mismo, puesto que es claro y reúne las características que debe revestir un documento público, las cuales son:

- a) Que su formación esté encomendada por ley;
- b) Que sea elaborado por un funcionario público investido de fe pública;
- c) Y que sean expedidos por los anteriores en el ejercicio de sus funciones.

Ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contempla otras características que pueden atribuir a un documento el carácter de público y que son aquellos que estén registrados en archivos públicos.

En cuanto al instrumento público notarial, y a reserva de tratarlo en capítulos posteriores con mayor detalle, se puede

decir que éste es el medio objetivo de la función notarial, que cumpliendo con las formalidades que indica la ley, traslada esas garantías dispuestas por la misma, otorga seguridad, es físicamente permanente y es el continente que carga el valor jurídico por la autoridad que le confiere la ley a las expresiones de las partes mediante la intervención notarial, a más de que es prueba preconstituída, es válido y eficaz, no es perecedero y es un documento registrable.

Como lo mencioné anteriormente, el artículo 60 de la Ley establece que para los efectos de la misma, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

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

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

El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice con sus anexos."

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

Las formalidades que deberá de revestir una escritura son las siguientes::

Se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos, y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca con letras. los blancos o huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura;

Las palabras, letras o signos que se hayan de testar, se cruzarán con una línea que las deje legibles.

Puede entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvará lo testado o entrerrenglonado, se hará constar lo que vale y lo que no vale, y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los entrerrenglonados;

Si quedare algún espacio en blanco, antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta;

Se prohíben las enmendaduras y raspaduras;

El artículo 62 indica con claridad y exactitud, la forma en que debe ser armada una escritura, y dice:

ARTICULO 62. El notario redactará las escrituras en castellano, y observará las reglas siguientes:

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

II.-Indicará la hora en los casos en que la ley así lo prevenga (en los casos de testamento y de fe de hechos);

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

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

En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas tratándose de personas morales, se relacionarán únicamente los antecedentes que sean necesarios, para acreditar su legal existencia y la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al notario.

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

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

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

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

VIII. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura.

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

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

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

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

XIII.-Hará constar bajo su fe:

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

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

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

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

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

f) Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros." (Arts. 61 y 62)

Lo que se refiere al aseguramiento de la identidad de los otorgantes señalado en el inciso a), de la fracción XIII anterior, lo podrá hacer el notario de las formas siguientes:

I. Por la certificación que éste haga de que los conoce personalmente;

II. Con algún documento oficial, tal como tarjeta de identificación, carta de naturalización, licencia de manejo de vehículo u otro documento en que aparezca la fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate; y

III. Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el notario, quien deberá expresarlo así en la escritura. Para que los testigos aseguren la identidad y capacidad de los otorgantes, deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil, para lo cual, el notario les informará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital.

El notario hará constar en la escritura el medio por el que se identificó a los otorgantes. (Art. 63)

Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, bastará, con que en ellos no observe manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. (Art. 64)

Los representantes deberán declarar que sus representados tienen capacidad legal y que la representación (poder o nombramiento) que ostentan no les ha sido revocada ni limitada. (Art. 65)

Antes de que la escritura sea firmada por los otorgantes, éstos podrán pedir que se hagan a ellas las adiciones o variaciones que estimen convenientes; en cuyo caso el notario asentará los cambios y hará constar que dió lectura y explicó sus consecuencias legales, y cuidará en estos casos que entre la firma y la adición o variación, no queden espacios en blanco. (Art. 68)

Inmediatamente después de que sea firmada una escritura, el notario, al calce de la misma, asentará una razón de autorización. Dicha autorización podrá ser de dos tipos, la primera provisional y la segunda definitiva.

La autorización provisional es aquella razón que asienta el notario haciendo constar que no se le ha justificado que se haya

cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla, en los términos del artículo 69; por ejemplo, cumplir con el pago de alguna contribución de carácter local o federal. Dicha escritura estará pendiente en tanto no se cumplan con todos los requisitos legales y por ende, se autorice definitivamente.

La autorización definitiva es aquella razón que asienta el notario haciendo constar que se han cumplido con todos los requisitos legales y por lo tanto se puede autorizar definitivamente, por ejemplo, en el caso de testamentos o poderes en los cuales no se requiere de otra formalidad o requisitos mas que el de expresar la voluntad de los comparecientes, o en los términos del párrafo anterior, que se ha cumplido con las contribuciones de carácter fiscal inherentes a la naturaleza de la escritura otorgada.

Pasando a estudiar lo referente a las Actas, podemos decir que acta notarial es aquel instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él y que éste asienta en un libro del protocolo a su cargo a solicitud de la parte interesada, de conformidad con el artículo 82.

Son aplicables a las actas los preceptos relativos a las escrituras. (Art. 83)

El artículo 84 establece los hechos que debe consignar el notario en actas, los cuales son:

I. Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos de documentos mercantiles y otras diligencias en las que pueda intervenir el notario según las leyes;

II. La existencia, identidad, capacidad legal y comprobación de firmas de personas identificadas por el notario;

III. Hechos materiales, como el deterioro de una finca por construcción de otra en terreno contiguo o próximo a la primera;

IV. Cotejo de documentos;

V. La existencia y detalles de planos, fotografías y otros documentos;

VI. Entrega de documentos; y

VII. Declaraciones de una o más personas que, bajo protesta de decir verdad, efectúen respecto de hechos que les consten, propios o de quien solicite la diligencia; y

VIII .En general, toda clase de hechos, abstenciones, estados y situaciones que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciadas objetivamente."

La ley establece, en lo que se refiere a la revocación de poderes y de testamentos o sucesiones ante notario, algunas formalidades especiales y que son las siguientes:

III.4.1. REVOCACION DE PODERES.

Cuando se trate de renuncia o revocación de poderes, que no hayan sido otorgados en el protocolo del mismo notario, lo comunicará por correo certificado al notario, a cargo de quien esté el protocolo en el que se extendió el poder que se revoca o renuncia, aún cuando éste pertenezca a otra entidad federativa, para que dicho notario se imponga de esa revocación y proceda conforme a derecho. (Art. 76)

Cuando se revoque, rescinda o modifique un acto contenido en una escritura, al notario le está prohibido hacerlo constar por simple razón al margen de ella. En estos casos, salvo prohibición expresa de la ley, deberá extender una nueva escritura y notificar en los términos previstos en el artículo 76, para que se haga la anotación correspondiente. (Art. 77)

III.4.2. TESTAMENTOS Y SUCESIONES.

Siempre que se otorgue un testamento público abierto o público cerrado, el notario ante quien se otorgó, presentará un aviso al Archivo General de Notarías dentro de los tres días hábiles siguientes, en el que expresará la fecha del otorgamiento, el nombre y generales del testador y recabará la constancia correspondiente. Si el testamento fuere cerrado, indicará además la persona en cuyo poder se depositó o el lugar en que se haya hecho el depósito. En caso de que el testador manifieste en su testamento los nombres de sus padres, se incluirán éstos en el aviso. El Archivo General de Notarías llevará un registro especialmente destinado a asentar las inscripciones relativas a los testamentos, con los datos que se mencionan.

Los jueces y los notarios ante quienes se tramite una sucesión, recabarán los informes del Archivo General de Notarías acerca de si éste tiene registrados testamentos otorgados por la persona de cuya sucesión se trate y, en su caso, la fecha de los mismos. Al expedir el informe indicado el Archivo General de Notarías, mencionará en él, si con anterioridad ha proporcionado el mismo informe a otro funcionario.

Cuando en un testamento público abierto se otorguen cláusulas que conforme a las leyes sean irrevocables, el notario, sin revelar el contenido de dichas cláusulas, hará mención de

ello en el aviso que debe dar al Archivo General de Notarías, lo cual se asentará en el registro que en el mismo Archivo se lleva, debiendo éste además, al contestar los informes que se soliciten, indicar el testamento o testamentos respecto de los cuales tenga asentado que existen esas cláusulas irrevocables. (Art. 80)

Cabe hacer la mención de que el otorgante que declare falsamente en una escritura incurrirá en la pena a que se refiere la fracción I del artículo 247 del Código Penal para el Distrito Federal (Art. 81) y que consiste en la imposición de dos meses a dos años de prisión y multa de diez a mil pesos, por el delito de falsedad en declaraciones judiciales y en informes dados a la autoridad.

III.4.3. TESTIMONIO.

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

Existen dos tipos de testimonios. Uno parcial, en el cual se transcribirá parte de la escritura, acta o documentos del apéndice respectivos. El segundo, por deducción es total, o sea, la reproducción íntegra de los documentos antes mencionados.

No deberá expedirse testimonio parcial cuando la parte omitida pueda causar perjuicio a tercera persona. (Art 93)

Al final de cada testimonio se hará constar si es primero, segundo o ulterior número ordinal; el nombre del o de los que hayan intervenido en la operación y que hayan solicitado su expedición; y el número de páginas del testimonio. Se salvarán las testaduras y entrerrenglonaduras de la manera prescrita para las escrituras.

El Notario deberá expedir el testimonio con su firma y sello y tramitará la inscripción del primero de ellos en el Registro

Público de la Propiedad del Distrito Federal cuando el acto sea registrable y hubiere sido requerido y expensado para ello por sus clientes. (Art. 94)

Unicamente es inscribible en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el primer testimonio.

La razón de ser del primer testimonio es que es un título ejecutivo; en razón de que el artículo 443, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que para que un juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución, los cuales son, entre otros, la primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó.

La fracción II del artículo en cuestión establece que también serán títulos ejecutivos las ulteriores copias dadas por mandato judicial, con la citación de la persona a quien interesa.

La Ley establece que sin necesidad de autorización judicial se expedirán primero, segundo o ulterior testimonio, a cada parte o al autor del acto consignado en el instrumento de que se trate o bien, a sus sucesores o causahabientes. (Art. 97)

El notario solo puede expedir certificaciones de actos o hechos que consten en su protocolo. En la certificación hará constar el número y la fecha de la escritura o del acta

respectiva, requisito sin cuya satisfacción, la certificación carecerá de validez. (Art. 98)

La simple protocolización acreditará la fecha y el depósito del documento ante notario. (Art. 100)

El Archivo General de Notarías podrá, asimismo, expedir testimonios de los instrumentos contenidos en los protocolos depositados, a las personas que acrediten tener un interés jurídico en el acto o hecho de que se trate, a los notarios o a la autoridad judicial.

III.4.4. NULIDAD.

El artículo 102 dispone que en tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el notario dió fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes.

A continuación, se establecen los casos en que una escritura o acta serán nulas:

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

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

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

IV. Si ha sido redactada en idioma extranjero;

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

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

VII. Si falta algún otro requisito que produzca la nulidad del instrumento por disposición expresa de la ley..." (Art. 103)

El testimonio será nulo:

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

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

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

IV. Cuando faltare algún otro requisito que, por disposición expresa de la ley, produzca la nulidad." (Art. 104)

III.5. INSPECCION Y VIGILANCIA DE NOTARIAS.

Compete al Departamento el vigilar el funcionamiento de las notarías del Distrito Federal, lo cual hará por conducto de inspectores nombrados por el Jefe del propio Departamento. (Art. 113)

Estas visitas serán practicadas siempre y cuando se le turne al inspector que corresponda una orden por escrito por parte del Departamento que funde y motive tal decisión, contendrá además el nombre y numero de notaría, el tipo de inspección a practicarse y el motivo de la visita. (Art. 114)

La Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento ordenará, cuando menos, la práctica de una visita general por año y visitas especiales cuando procedan y notificando al Consejo del Colegio de Notarios. (Art. 115)

Las visitas generales versarán respecto a la revisión del protocolo, o diversas partes de él, para cerciorarse de la observancia de los requisitos legales. En ningún caso el inspector examinará el contenido de las declaraciones y de los asuntos consignados en el protocolo. (Art 120)

Las visitas especiales versarán exclusivamente a inspeccionar un tomo determinado, el inspector se limitará a examinar el cumplimiento de los requisitos de forma, en el tomo

indicado. Si la visita tiene por objeto un instrumento determinado, se examinará la redacción, sus cláusulas y declaraciones, cuando el instrumento sea de los sujetos a registro. En todo caso, el inspector cuidará de que ya estén empastados los correspondientes apéndices en un término que no exceda de treinta días de la fecha de cierre de la serie o series del protocolo. (Art. 120)

Terminada la visita, el inspector levantará un acta circunstanciada en presencia de dos testigos designados por el notario y será firmada por el inspector y el notario y, en rebeldía de éste último, únicamente por el inspector, quien asentará dicho hecho en el acta; firmada el acta, el inspector entregará copia de la misma al notario, según lo dispuesto en el artículo 121.

El término que tiene el inspector para entregar los resultados de la visita a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal es de quince días hábiles contados a partir de que comenzó su investigación, según lo dispone el artículo 122.

Turnada un acta a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, ésta informará al notario el resultado de la investigación y le concederá un término no menor de cinco días hábiles ni mayor de quince días, para que comparezca y manifieste lo que a su derecho convenga, en relación a la queja, anomalía o

irregularidad asentada en el acta de inspección de su notaría y, en su caso, rinda las pruebas que estén relacionadas, las cuales se admitirán, desahogarán y valorarán prudencialmente por el Departamento del Distrito Federal. (Art. 123)

Compete al Director General de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal calificar las infracciones cometidas por el notario y dictará la resolución que corresponda cuando amerite amonestación, sanción económica y suspensión del cargo hasta por el término de un año.

Compete al Jefe del Departamento del Distrito Federal emitir las resoluciones que versen en los casos de separación definitiva del cargo y cancelación definitiva de la patente.

Cuando del acta levantada se desprenda la posible comisión de algún delito, la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos formulará inmediatamente la denuncia ante las autoridades correspondientes; todo lo anterior según lo dispuesto por el artículo 124.

Al notario que incumpla las obligaciones derivadas de la ley, se le aplicarán las sanciones siguientes:

I) Amonestación por escrito:

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

b) Por no dar el aviso o no entregar los libros a la Sección del Archivo General de Notarías de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, en los términos que señala la ley;

c) Por separarse del ejercicio de sus funciones sin dar aviso o sin la licencia correspondiente;

d) Por cualquier otra violación menor, tal como no llevar índices, no empastar oportunamente los volúmenes del apéndice u otras semejantes;

e) Por incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el artículo 8o. de esta ley. (Esto es, cuando el notario sea requerido por el Departamento del Distrito Federal para colaborar, prestando sus servicios públicos notariales, para satisfacer demandas inaplazables de interés social y en los casos y términos establecidos en el Código Federal Electoral).

II) Con multa de uno a diez meses de salario mínimo general para el Distrito Federal:

a) Por reincidir en alguna de las infracciones antes señaladas;

b) Por realizar cualquier actividad que sea incompatible con el desempeño de sus funciones de notario, de acuerdo con la presente ley;

c) Por incurrir en alguna de las prohibiciones señaladas en las fracciones I y IV del artículo 35 de esta ley; (o sea, cuando los notarios actúen en los asuntos que se les encomiende, si alguna circunstancia les impide atender con imparcialidad y ejercer sus funciones si el acto o hecho interesa al notario, a su cónyuge o a alguno de sus parientes, ya sean consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grado, los consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado inclusive, y los afines en la colateral hasta el segundo grado)

d) Por provocar, por negligencia, imprudencia o dolo, la nulidad de algún instrumento o testimonio;

e) Por no ajustarse al arancel aprobado;

f) Por recibir y conservar en depósito cantidades de dinero, en contravención a esta ley;

g) Por negarse, sin causa justificada, al ejercicio de sus funciones, cuando hubiere sido requerido para ello.

III Suspensión del cargo hasta por un año:

a) Por reincidir en alguno de los supuestos señalados en la fracción II, incisos b) y g) inclusive;

b) Por revelación injustificada y dolosa de datos;

c) Por incurrir en alguna de las prohibiciones de las fracciones II, V y VII del artículo 35 de esta ley; (Esto es, por intervenir en el acto o hecho que por ley corresponda exclusivamente a algún funcionario público, ejercer sus funciones, si el objeto o fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres y recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan.)

d) Por autorizar la escritura de compraventa de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448-I y 2448-J del Código Civil. (Lo referente al derecho del tanto que tiene el arrendatario cuando el arrendador decide vender).

IV Separación definitiva.

a) Por reincidir en los supuestos señalados en los incisos b) y c) de la fracción III anterior;

b) Por falta grave de probidad en el ejercicio de sus funciones;

c) Por no desempeñar personalmente sus funciones;

d) Por no constituir o conservar vigente la garantía que responda de su actuación;

e) Por violar alguna de las prohibiciones de las fracciones III y IV del artículo 35 de esta ley. (La fracción III establece el caso de actuar como notario en caso de que intervengan por sí o en representación de tercera persona, su cónyuge o parientes consanguíneos o afines.) (Art. 126)

Quien carezca de la patente de notario y ejerza funciones del mismo o instale oficinas en el Distrito Federal será sancionado conforme al artículo 250 del Código Penal para el Distrito Federal, el cual establece el delito de variación del nombre o del domicilio, con una penalidad de hasta 5 años y multa por diez mil pesos; lo anterior de conformidad al artículo 127 de la Ley.

Contra las resoluciones emitidas por el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos que impongan una sanción, procederá el recurso de inconformidad que deberá interponerse, por escrito, ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la resolución recurrida. (Art. 128)

Contra las resoluciones que dicte el Jefe del Departamento del Distrito Federal, procederá el recurso de revocación, ante él mismo, y que se substanciará en la forma y términos que para el recurso de inconformidad establece la ley. (Art. 132)

III.5.1. REVOCACION Y CANCELACION DE PATENTE.

Quedará sin efecto la patente otorgada a un notario si, vencido el término de la licencia concedida no se presentare a reanudar sus labores, sin demostrar fehacientemente, a juicio del Departamento del Distrito Federal, que hubo causa justificada. El Departamento del Distrito Federal declarará vacante la notaría y convocará a oposición para cubrirla, en los términos de esta ley y su reglamento. (Art.109)

Son causas de suspensión del ejercicio de las funciones de un notario:

I. La sujeción a proceso por delitos intencionales contra la propiedad, mientras no se pronuncie sentencia definitiva absolutoria;

II. La incapacidad que coloque al notario en la imposibilidad de continuar en el ejercicio de sus funciones, en cuyo caso, la suspensión durará todo el tiempo que subsista el impedimento;

III. Las demás que señale esta ley. (Art. 110)

El juez que dicte un auto de formal prisión en contra de un notario, lo comunicará inmediatamente al Jefe del Departamento del Distrito Federal. (Art. 111)

Cuando el Departamento del Distrito Federal tenga conocimiento de que un notario adolece de capacidad física que lo coloque en la imposibilidad de actuar, lo hará saber al consejo

del Colegio de Notarios y designará a dos médicos del propio Departamento, para que dictaminen acerca de la naturaleza del padecimiento, si éste lo imposibilita para actuar y la duración probable del mismo.

Los familiares del notario podrán designar a dos médicos para estos mismos efectos. En el caso de que no haya concordancia en los dictámenes, el Departamento del Distrito Federal designará a peritos terceros en discordia. Si el padecimiento del notario se prolonga por más de un año, se cancelará la patente y se convocará a la oposición correspondiente. (Art. 112)

Se revocará la patente de notario por cualquiera de las siguientes causas:

I. No iniciar sus funciones conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de esta ley; (90 días hábiles siguientes a la fecha de su protesta legal)

II. Renuncia expresa;

III. Fallecimiento;

IV. Comprobación por el Departamento del Distrito Federal de que no desempeña personalmente las funciones de notario, con sujeción a lo dispuesto en esta ley, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables;

V. Falta de probidad o notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones;

VI. Por no conservar vigente la garantía que responda de su actuación;

VII. Por haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional; y

VIII. Por haber cumplido setenta y cinco años y que a juicio del Departamento, se encuentre incapacitado para seguir sus funciones. (Art. 133)

Cuando se haya comprobado alguno de los supuestos de las fracciones I, IV, V, VI y VII del artículo anterior, el Departamento del Distrito Federal, por conducto de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, con sujeción a lo establecido en el capítulo respectivo a la vigilancia e inspección de las notarías, oirá en defensa al presunto responsable.

En su caso, el Jefe del Departamento del Distrito Federal hará la declaración de cancelación definitiva de la patente de notario. (Art. 134)

Cuando se promueva el estado de interdicción de algún notario, el juez del conocimiento notificará al Departamento del Distrito Federal la demanda y la resolución definitiva que se dicte en el juicio. (Art. 135)

El notario que deje de actuar por cualquier motivo, quedará impedido para intervenir de cualquier manera, como abogado, en los litigios que se relacionen con los instrumentos públicos que hubiere autorizado, salvo que se trate de causa propia. (Art. 136)

El Ministerio Público, los jueces del Registro Civil y el consejo del Colegio de Notarios, que conozcan del fallecimiento de un notario, lo comunicarán inmediatamente al Departamento del Distrito Federal. (Art. 137)

Las anteriores son las causas que establece la ley de la materia, sin perjuicio de otras consignadas en diversos cuerpos normativos, como por ejemplo la prevista en el artículo 153 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de enero de 1943), relativa a la suspensión del desempeño de su cargo durante un mes por la primera vez y en caso de reincidencia, será separado definitivamente, en el supuesto de que algún notario autorice escrituras en las cuales intervengan o en alguna forma se afecten los intereses de las instituciones de asistencia privada, sin la autorización escrita de la Junta de Asistencia Privada, en los casos en que sea necesaria conforme a la citada Ley.

Cuando un notario por cualquier causa, deje de ejercer definitivamente sus funciones, el Departamento del Distrito Federal lo hará del conocimiento público, por una vez, en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín del Registro Público de la Propiedad, en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal y en uno de los diarios de mayor circulación. (Art. 138)

Cuando un notario cesare definitivamente en sus funciones, se procederá a la clausura de su protocolo. (artículo 139).

El inspector de notarías designado para intervenir en la clausura de un protocolo hará dos inventarios.

El primero comprenderá todos los libros, volúmenes y folios que obren en la notaría y sus respectivos apéndices; los escritos y valores depositados; los testamentos públicos cerrados que estuviesen en guarda, con expresión del estado de sus cubiertas y sellos, el sello de autorizar, índices y guías; los testimonios, expedientes, títulos y cualesquiera otros documentos del archivo y de la clientela del notario.

El segundo comprenderá los muebles, valores y documentos personales del notario.

Los inventarios indicados se levantarán con la intervención del notario suplente y del suspendido o que haya terminado sus funciones, el albacea de la sucesión del notario fallecido o sus familiares que asistan a dicha diligencia, en sus respectivos casos y un representante designado por el Colegio de Notarios. (Art. 141)

En caso de clausura de un protocolo por causa distinta del fallecimiento del notario, el que dejare de serlo tendrá derecho a asistir a dicha clausura y a la entrega de la notaría; si la

clausura obedece a la comisión de un delito, asistirá a la diligencia el agente del Ministerio Público que designe la autoridad competente. (Art. 142)

El notario que reciba una notaría cuyo titular dejare de serlo por cualquiera de las causas prescritas en esta ley, deberá hacerlo siempre por riguroso inventario y con asistencia de un inspector de notarías designado al efecto. De dicha entrega y recepción se levantará y firmará un acta por triplicado, uno de cuyos tantos quedará en poder del Archivo General de Notarías, otro se remitirá a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos y el tercero quedará en poder del notario que reciba. (Art. 143)

III.6. ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.

El Archivo General de Notarías es un auxiliar de la función notarial, puesto que en él se conservarán todos y cada uno de los documentos realizados por los notarios; como son los protocolos, sellos, avisos testamentarios, etc. El Archivo General de Notarías realiza también funciones de certificador al expedir copias certificadas de escrituras o actas.

El Archivo de Notarías se formará:

I. Con los documentos que los notarios del Distrito Federal remitan a éste, según las prevenciones de esta ley;

II. Con los protocolos cerrados y sus anexos, que no sean aquéllos que los notarios puedan conservar en su poder;

III. Con los sellos de los notarios que deban depositarse o inutilizarse conforme a las prescripciones de esta ley; y

IV. Con los expedientes, manuscritos, libros y demás documentos entregados a su custodia, o que sean utilizados para la prestación del servicio de archivo."(Art. 147)

El Archivo General de Notarías es público respecto a todos los documentos que lo integran con más de setenta años de antigüedad, y que así lo soliciten, exceptuando aquellos documentos sobre los que la ley imponga limitación o prohibición. En relación con los documentos que no tengan esa antigüedad, solamente podrán mostrarse y expedir copias certificadas a las personas que acrediten tener interés jurídico en el acto o hecho

de que se trate, a los notarios o a la autoridad judicial. (Art. 148)

El Archivo General de Notarías, para la aplicación de las sanciones que procedan, comunicará oportunamente a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, los casos en que los notarios en el ejercicio de sus funciones no cumplan esta ley o sus reglamentos. (Art. 150)

El Archivo General de Notarías del Distrito Federal dependerá del Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal y ejercerá sus atribuciones de acuerdo con esta ley y las demás disposiciones jurídicas (Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y su Reglamento Interior), de conformidad con el artículo 146 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

III.6.1. COLEGIO DE NOTARIOS.

El Colegio de Notarios del Distrito Federal agrupa a todos los notarios que ejercen sus funciones en esta entidad y regula su organización y funcionamiento conforme a esta ley, a la ley reglamentaria de los artículos 4o. y 5o. Constitucionales relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal, el Reglamento del Consejo de Notarios del Distrito Federal, y a sus propios estatutos. (Art. 151)

El Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal es el órgano colegiado que representa al Colegio y tiene como funciones:

I. Colaborar con el Departamento del Distrito Federal, como órgano de opinión, en los asuntos notariales;

II. Formular y proponer, al Jefe del Departamento del Distrito Federal, las reformas a las leyes y reglamentos referentes al ejercicio de sus funciones

III. Denunciar, ante el Departamento del Distrito Federal, las violaciones de esta ley y sus reglamentos;

IV. Estudiar y resolver las consultas que le formule el Departamento del Distrito Federal y los notarios sobre asuntos relativos al ejercicio de sus funciones; y

V. Las demás que le confiere esta ley y sus reglamentos." (Art. 152)

III.6.2. RETRIBUCION PARA LOS NOTARIOS.

Los honorarios que percibirán los notarios en el ejercicio de sus funciones están contemplados, caso por caso, en un Arancel para Notarios del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 1988, lo cual permite al usuario de este servicio tener una seguridad en cuanto a las cantidades que se le pueden cobrar.

Cabe aclarar que el recibo que extiende un notario por la prestación de sus servicios se divide en tres partes. La primera parte comprende lo referente a los honorarios notariales, la segunda a los impuestos y derechos que haya devengado la operación y la tercera se refiere a los gastos que se erogaron para la culminación de la misma; a manera de ejemplo, cito los impuestos que el notario debe retener y enterar y los gastos que se pueden causar, ya sea por gestoría a petición de parte o por los materiales utilizados en dicha operación: Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Sustitutivo de Estacionamientos e Impuestos locales foráneos, cuando se trate de operaciones en provincia, derechos de registro o por la expedición de permisos gubernamentales, comprenden a las últimas, los gastos de gestoría ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y ante dependencias gubernamentales, por trámites judiciales y, en general, los gastos de papelería que se utilicen en cada caso.

Existe la creencia de que el importe íntegro de dicho recibo pasa a poder del notario, lo cual es erróneo, puesto que del total una mínima parte es por concepto de honorarios y lo más es por cuestión de impuestos y los gastos antes descritos.

Al efecto es aplicable el artículo 7o. de la ley que establece que los notarios tendrán derecho a obtener de los interesados los gastos erogados y a cobrar los honorarios que se devenguen en cada caso, de acuerdo al arancel correspondiente.

III.7. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

Independientemente de la aplicación de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que reglamenta la función del notario en cuanto a su actuación, considero importante el mencionar que existen, en casi la totalidad de las Leyes y Reglamentos que conforman el Derecho Positivo Mexicano, disposiciones varias que el notario, en el ejercicio de su encargo, debe conocer y aplicar, y que norman su actuación, como un profesional del Derecho, y un jurista.

Sería una labor ardua y que no constituye el objeto del presente trabajo, el recopilar todos los preceptos de los diversos ordenamientos jurídicos que la contemplan; a manera de ejemplo y con el objeto de ilustrar al lector sobre la trascendencia y relación que tiene el notariado con las diferentes ramas del Derecho, a continuación enuncio algunas de las materias y leyes que deben conocer tanto los Notarios como los aspirantes al ejercicio del notariado

DERECHO CONSTITUCIONAL:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Nacionalidad y Naturalización
- Ley General de Población
- Reglamento de la Ley General de Población

DERECHO CIVIL:

- Código Civil
- Ley Federal de Protección al Consumidor
- Ley Federal Sobre el Derecho de Autor
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal
- Reglamento del Registro Civil del Distrito Federal.

DERECHO MERCANTIL:

- Código de Comercio
- Ley de las Cámaras de Comercio y de la Industria

Reglamento de Corredores para la Plaza de México
 Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito
 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
 Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones
 Auxiliares
 Ley General de Sociedades Mercantiles.
 Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la
 Inversión Extranjera
 Reglamento del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras
 Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de
 Inversiones Extranjeras
 Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la
 Constitución General de la República
 Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo
 27 de la Constitución General de la República
 Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos
 Ley del Mercado de Valores
 Leyes y Reglamentos Orgánicos de Sociedades Nacionales de
 Crédito

DERECHO PROCESAL:

Código Federal de Procedimientos Civiles
 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

DERECHO ADMINISTRATIVO:

Código Federal Electoral
 Ley Orgánica de las Fracciones I y IV del Artículo 27 de la
 constitución
 Reglamento de la Ley Orgánica de las Fracciones I y IV del
 Artículo 27 Constitucional
 Reglamento para la Expedición de Pasaportes
 Reglamento para la Expedición de Certificados de
 Nacionalidad Mexicana
 Ley Federal de Educación
 Ley General de Bienes Nacionales
 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito
 Federal
 Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la
 Inversión Extranjera
 Reglamento del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras
 Ley de Amparo Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la
 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
 Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación
 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
 Ley Federal de Entidades Paraestatales
 Ley de Nacionalización de Bienes, Reglamentaria de la
 Fracción II del Artículo 27 Constitucional
 Ley de Expropiación
 Ley General de Asentamientos Humanos
 Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
 Reglamento de Zonificación para el Distrito federal
 Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal
 Ley de Ingresos de la Federación
 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal
 Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal
 Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal
 Ley Federal de Vivienda

Ley Federal de Aguas
 Ley Forestal
 Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en Materia
 Minera
 Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos
 Mexicanos
 Ley General de Salud
 Ley de Instituciones de Asistencia Privada

DERECHO AGRARIO:

Ley Federal de la Reforma Agraria
 Ley de Terrenos Baldíos Nacionales y Demasías
 Reglamento de las Zonas de Urbanización de los Ejidos
 Ley Reglamentaria del Párrafo III del Artículo 27
 Constitucional
 Reglamento de Inafectabilidad Agrícola y Ganadera
 Reglamento para la Expedición de Certificados de
 Inafectabilidad Agropecuaria
 Ley General de Crédito Rural
 Ley de Fomento Agropecuario
 Reglamento de la Ley de Fomento Agropecuario
 Ley de Colonización
 Reglamento General de Colonias Agrícolas y Ganaderas

DERECHO FISCAL:

Código Fiscal de la Federación
 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal
 Ley del Impuesto Sobre la Renta
 Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
 Ley del Impuesto al Valor Agregado
 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
 Ley Federal de Adquisición de Inmuebles

DERECHO PENAL**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.****DERECHO INTERNACIONAL PUBLICO**

El listado anterior no es limitativo de las diversas legislaciones que debe conocer y manejar el notario, ya que existen otras normas, decretos, circulares, reglas de carácter fiscal, y tantas otras que diariamente se publican, y las cuales debe conocer el notario para estar actualizado, que en obvio de tiempo y espacio resulta difícil enumerar.

La información anteriormente enlistada, fué recopilada por el que esto escribe, de una publicación del Colegio de Notarios del Distrito Federal, que contiene la Guía De Estudios Para

Aspirantes Al Notariado, en la cual se menciona la necesidad de conocer todas estas leyes, además de la gran cantidad de bibliografía que presentan, respecto de todas las materias jurídicas que se deben conocer para ser aspirante al ejercicio del notariado. (63)

(63) Guía de Estudios Para Aspirantes Al Notariado. Colegio de Notarios del Distrito Federal.

CAPITULO IV. EL INSTRUMENTO NOTARIAL

El instrumento notarial lo constituyen básicamente las escrituras y las actas, cuyos testimonios son los documentos que expide el notario, los cuales contienen implícitamente la manifestación de la voluntad de las partes que constituirán la prueba plena ante los terceros; ahora bien, para la elaboración de estos documentos, el notario requiere de ciertos elementos esenciales, siendo el mas importante de ellos, el protocolo.

IV.1 PROTOCOLO

El protocolo es la herramienta fundamental del notario; No es muy arriesgado decir que no hay notario sin protocolo, ni protocolo sin notario, ya que el uno necesita del otro para desarrollar la función notarial; Ninguna persona que no fuera el notario autorizado para actuar en su protocolo, ni tampoco podría hacer uso de él, ni autorizar ningún acto, pues sólo el notario cuenta con la firma y el sello registrados ante el Departamento del Distrito Federal; asimismo, el notario no podría autorizar ningún acto que no conste en su protocolo.

Lo anterior se deriva del siguiente silogismo, ya que el notario se encuentra investido de fe pública, y la fe pública notarial es plasmada esencialmente por vía documental y nunca verbal, razón por la que las actas y escrituras públicas sólo pueden autorizarse por el notario en su protocolo, y solamente éste podrá expedir copias, testimonios y certificaciones, de los instrumentos que hayan pasado ante su fe, y consten en su protocolo.

Para conocer el protocolo, tal y como lo conocemos en la actualidad, es necesario remontarnos a los orígenes del mismo, empezando por su acepción etimológica.

Según el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia de Escriche: "Esta palabra proviene de la voz griega PROTOS que

significa primero en su línea, y de la latina COLLIUM ó COLLATIO, que significa comparación ó cotejo. Entre los Romanos, PROTOCOLLUM era lo que estaba escrito a la cabeza del papel donde solía ponerse el tiempo de su fabricación; pero entre nosotros, Protocolo tiene tres significaciones, pues se llama así el minutario en que el escribano nota brevemente la sustancia de un acto o contrato, la escritura matriz que el escribano estiende con arreglo a derecho en un libro encuadernado de pliego entero, y este mismo libro o registro en que el escribano estiende las escrituras matrices a medida que se van otorgando. Esta última significación es la que se halla mas en uso; y así se entiende por protocolo el libro encuadernado de pliego de papel entero, en que el escribano pone y guarda por su órden las escrituras ó instrumentos que pasan ante él, para sacar y dar en cualquier tiempo las copias que necesiten los interesados, y confrontar ó comprobar las que ya se hubiesen dado, en caso de dudarse de la verdad de su contenido. El Protocolo se llama también Registro. Lo que está mandado sobre este punto es:- que tenga cada escribano un libro encuadernado de pliego de papel entero, en que escriba por estenso las notas de las escrituras que ante él pasaren, declarando los otorgantes lo que se otorga, el día, mes y año, el lugar ó casa, las condiciones, renunciaciones y sumisiones;- que así escritas las lea a presencia de los testigos y partes otorgantes, y éstas las firmen de sus nombres, y por la que no sepa, lo haga uno de los testigos ú otro; espresando el escribano que firmó el testigo por no saber escribir la parte; y si leída la nota se añadiere o quitare algo, lo salve al fin de ella antes

de las firmas;- que no se de escritura alguna signada, si al tiempo de otorgar la nota hayan sido presentes las partes y testigos, y firmada en la forma dicha; y se dé sin quitar ni añadir palabra de lo que esté en el registro, salva la suscripción;- y que todo lo cumpla el escribano so pena que a escritura que de otro modo se diere signada, sea nula, y el que la dé pierda el oficio, quede inhábil para otro, y pague el interés a la parte...". "...El Protocolo ó Registro es la matriz de donde se sacan todas las copias ó traslados que piden los interesados, y por él se disuelven las dudas que ocurran en ellos, para cuyo fin se introdujo y no para otro alguno; debe estar siempre en poder del escribano ante quien se pasó, quien ha de custodiarle y signarle al fin del año, bajo la pena de diez mil maravedís y suspensión de oficio por un año, poniendo asimismo en él fe o nota de si ha dado copia de su contenido; y en caso de duda mas se ha de estar al registro que al trasunto ó copia; pero presentado en juicio no hace fe, porque no se estableció para esto, y porque carece del signo ó carácter real que lo corrobore...". "... En caso de muerte o privación de algún escribano, pasan sus protocolos al sucesor en el oficio, ó al del concejo ó de número, y en su defecto á la justicia, para que los interesados hallen las escrituras cuando las necesiten...".(66)

(66) Escriche, Joaquin. Op. Cit. pag. 1400-1401.

De acuerdo con el "Diccionario de Derecho Positivo Mexicano, "Protocolo es el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente Ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante se fe."(67)

De acuerdo con las noticias mas antiguas, el protocolo surge con Justiniano, en su grandiosa obra conocida como el Corpus Juris Civilis, en la Novelas XLV, XLVIII y LXXVI, dedicadas a regular la actividad del notario o Tabellio, y otorga al protocolo el carácter de fidedigno con pleno valor probatorio; Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que: "Respecto al protocolo: También añadimos a la presente ley que los notarios no escriban los documentos en papel en blanco, sino en el que al principio tenga el nombre del que a la sazón sea el gloriosísimo conde de nuestras sacras liberalidades, la fecha en que se hizo el documento y lo que en tales hojas se escribe, y que no corten el protocolo, sino que lo dejen unido. Porque hemos sabido que en tales documentos se probaron antes y ahora muchas falsedades, y por lo tanto, aunque haya alguna hoja de papel que no tenga el protocolo escrito de este modo, sino que lleve otra cualquiera escritura, no la admitan, como adulterada y no apta para tales cosas, sino escriban los documentos solamente en hoja de papel

(67) Diccionario de Derecho Positivo Mexicano. Editorial Obregón y Heredia, S.A.. Pág. 283.en vigor solamente en esta

tal, como antes hemos dicho. Así, pues, queremos que lo que por nosotros ha sido decretado sobre la cualidad de tales hojas de papel, y sobre la separación de lo que se llama protocolo, esté en vigor solamente en esta felicísima ciudad, donde es ciertamente grande la muchedumbre de contratantes, y hay mucha abundancia de hojas de papel. Y sea lícito intervenir en legal modo en los negocios, y no darles a lgunos ocasión para cometer falsedad, de la cual demostrarán que son responsables los que contra esto se hubieren atrevido a hacer alguna cosa." (68)

En su obra Derecho Notarial, Bernardo Pérez Fernández del Castillo expone que: "En España, la pragmática expedida por los Reyes Católicos en Alcalá de Henares el 7 de junio de 1503, decía: "Mandamos que cada uno de los escribanos haya de tener y tenga un libro de protocolo, encuadrado en pliego de papel entero, en el cual haya de escribir y escriba por extenso las notas de las escrituras que ante él pasaren, y se hubieren de hacer; en la cual dicha nota se contenga toda la escritura que hubiere de otorgar por extenso, declarando las personas que la otorgan, el día, y el mes y el año, y el lugar o casa donde se otorgan, y lo que se otorga; especificando todas las condiciones y partes y cláusulas y renunciaciones y sumisiones que las dichas partes asientan. y que así como fueren escritas las tales notas,

(68) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México. Op. Cit. Pág. 19.

los dichos escribanos las lean, presentes las partes y los testigos; y si las partes las otorgaren, las firmen de sus nombres, y si no supieren firmar, firmen por ellos cualquiera de los testigos, u otro que sepa escribir, el cual dicho escribano haya mención como el testigo firmó por la parte que no sabía escribir"....(69)

Luis Carral y de Teresa, añade que en el mismo año de 1503 se dieron cinco leyes sobre la formación del protocolo y otras disposiciones relativas; y al efecto señala: "El protocolo.- Se ordena que en vez de una relación, sea íntegro y directamente recogido el otorgamiento público; que los originales se conserven por el escribano y éste sólo dé copias literales de él. Que cada escribano tenga un libro de protocolo encuadernado en el que escriba por extenso las notas de las escrituras,...Y si en leyendo dicha nota y registro de la dicha escritura, fuese algo añadido o menguado, que el dicho escribano lo haya de salvar y salve, en fin de tal escritura, antes de las firmas, porque después no pueda haber duda de si la dicha enmienda es verdadera o no; y que los dichos escribanos sean avisados de no dar escritura alguna signada con su signo, sin que primeramente al tiempo del otorgar de la nota, hayan sido presentes las dichas partes y testigos y firmadas como dicho es..." (70)

 (69) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Op. Cit. pag. 91.

(70) Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. Op. Cit. Pág. 75.

Resulta por demás curioso y admirable, como en la evolución del notariado a través de los siglos, la figura del protocolo casi no ha sufrido cambios, ya que como se puede apreciar en la lectura de las notas anteriormente transcritas, la intención del legislador ha sido siempre el buscar la seguridad jurídica del instrumento notarial, siendo el protocolo, un libro bien empastado, en el cual, bajo la custodia y el buen manejo técnico-jurídico del notario, se asientan los actos y hechos que requieren las partes, para conservarlos y reproducirlos, con la finalidad de hacer prueba plena ante cualquier persona, de la voluntad manifestada por dichas partes, siendo este sistema el único que ha prevalecido a través del tiempo, hasta nuestros días, ya que no obstante que la modernidad ha cambiado algunos medios de impresión y redacción gracias a las computadoras y los adelantos técnicos, aún el sistema de libros del protocolo sigue incólume.

El artículo 42 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, define al Protocolo como "...el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe."

En la actualidad existen varias clases de Protocolo: el protocolo ordinario; el protocolo abierto especial; protocolo del Patrimonio Inmueble Federal; y el protocolo consular.

IV.1.2 PROTOCOLO ORDINARIO

También se le conoce como protocolo cerrado, por ser un juego de libros que se encuentra previamente encuadernado y empastado; es el protocolo que mas se utiliza en las notariías pues en él se asientan todas las actas y escrituras que se otorgan ante la fé del notario, tal y como lo señala el artículo 42 de la ley de la materia, señalado anteriormente.

En la práctica se utiliza la palabra protocolo indistintamente para designar a todos los juegos de libros que se utilizan en la notaría, o bien para referirse a un libro determinado.

La idea del protocolo como lo conocemos en la actualidad, surge de la necesidad de contener toda una serie de actas y escrituras, en libros de manejo sencillo y práctico, aunque con la debida solidéz y voluminosidad, para hacer mas difícil el deterioro que pueda sufrir el contenido de los mismos por el paso del tiempo, así como para dificultar el extravío, provocado o accidental de estos; En esta forma, se observa en la propia ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 48, las características que deben tener los protocolos, de la siguiente manera:

El protocolo debe ser un libro encuadernado y empastado; constar de 150 hojas foliadas, es decir, 300 páginas, y una mas

al principio sin numerar, destinada al título del libro. También señala que las hojas serán de papel blanco, uniformes, de 34 centímetros de largo por 24 de ancho en su parte utilizable, con un margen izquierdo de 8 centímetros, separado por una línea de tinta roja para asentar las razones y anotaciones marginales. Se dejará siempre en blanco, centímetro y medio por el dobléz y otro tanto por la orilla del libro, para proteger lo escrito.

El artículo 49 del ordenamiento citado, señala que para asentar en el protocolo las escrituras y actas, podrá utilizarse cualquier procedimiento, siempre y cuando sea firme e indeleble y no se escribirán mas de 40 líneas por página, a igual distancia unas de otras.

El Departamento, por conducto de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, autoriza como máximo para utilizarse simultáneamente 10 libros, los cuales se numeran progresivamente, y de la misma manera se asientan las escrituras o actas, esto es, en el libro uno se asienta la escritura uno, en el libro dos la escritura dos, y así sucesivamente hasta llegar a la escritura diez, y empezar nuevamente con la escritura once, en el libro uno; La numeración será siempre progresiva sin interrupción entre un volumen y otro, aunque en alguna acta o escritura se le hubiere puesto, la nota de "no pasó". El artículo 51 indica que entre uno y otro instrumento, sólo habrá espacio necesario para las firmas y autorizaciones; sin embargo, cuando vaya a reproducirse por algún medio fotográfico, podrán dejarse

espacios en blanco que se cubrirán con líneas de tinta fuertemente grabadas.

Para que el notario pueda abrir los libros del protocolo, debe antes obtener la autorización de apertura por parte del Departamento, a través de la mencionada Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, por conducto del Subdirector del Notariado, en cuya razón se asienta, en la primera página de cada libro, lo siguiente:

- a) Lugar y fecha de la autorización;
- b) Número que le corresponda al libro, en la serie de los que sucesivamente reciba el notario durante su ejercicio;
- c) Número de páginas útiles, inclusive la primera y la última;
- d) Número de la notaría y nombre y apellido del notario;
- e) El texto: "Este libro solamente debe utilizarse por el notario, su asociado, suplente, o quien lo sustituya en el cargo";
- f) La firma del Subdirector del Notariado.

Es a partir de esta autorización de apertura por parte de la autoridad, cuando el libro del protocolo se vuelve propiedad del Departamento, aunque el notario lo haya adquirido de su peculio.

En el artículo 46, segundo párrafo, se señala que en la última página de cada libro, el Archivo General de Notarías

asentará una razón de entrega, lo anterior con la finalidad de que éste archivo pueda llevar un control de los protocolos que cada notario tiene en su poder.

Para que el notario esté en posibilidad de empezar a actuar en el protocolo, debe de asentar, inmediatamente después de la autorización de apertura, su Razón de Apertura, en la que debe dejar asentado la fecha en la que lo empiece a utilizar, su firma y su sello, de conformidad con el primer párrafo del artículo 47.

El segundo párrafo del citado artículo 47, dice: ..."Cuando con posterioridad a la fecha de apertura de un libro haya cambio de notario, el que va a actuar asentará, a continuación del último instrumento extendido en cada libro en uso, su nombre, apellidos, firma y sello de autorizar. Igual requisito se observará cuando hubiere convenio o designación para suplirse".

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al efecto señala que: "Como se desprende de la lectura de este artículo, el protocolo es asignado a la notaría y no al notario, consecuentemente los libros se siguen utilizando independientemente del cambio de su titular."(71)

(71) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Op. Cit. pag. 93.

Cuando el juego de protocolo esté por concluirse, el notario debe comunicarlo por escrito al Departamento; y enviará un nuevo juego de libros para su autorización; El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos, por conducto del Subdirector del Notariado, asienta en ellos la Razón de Autorización y los envía al Archivo General de Notarías.

Cuando se concluye la utilización de los libros que integran el protocolo, en virtud de que el notario no puede asentar ningún otro instrumento, y con la finalidad de que la actividad notarial no se vea interrumpida, la ley ha establecido el procedimiento que ha de seguirse para que se obtenga un nuevo juego de libros, que consiste en lo siguiente: El notario asienta en cada libro, después del último instrumento pasado, una Razón de Terminación, que contiene la fecha y hora de asiento, número de páginas utilizadas, instrumentos asentados, e imprime su firma y sello de autorizar; Comunica al Archivo General de Notarías, el contenido de la Razón de Terminación, quien entrega al notario el nuevo juego de protocolos. Este procedimiento es relativamente ágil, pues no se ve interrumpida la actividad notarial.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 53, exige que, para que haya certeza de los instrumentos asentados en un protocolo y para que no se alteren su número y circunstancias, inmediatamente después de la última escritura, cuando no haya cabida para otro instrumento, el notario asentará la razón de terminación, conteniendo la hora y fecha de la

terminación, así como el número de páginas utilizadas y los instrumentos asentados.

A partir de ese momento, el notario dispone de un plazo de 35 días naturales, para asentar la Razón de Cierre que contenga el día y la hora del cierre del libro, los instrumentos asentados, los instrumentos autorizados definitivamente, los que se les puso la nota de "no pasó", los pendientes de firma o autorización, numerándolos y expresando el motivo por el que se encuentran pendientes, y la firma y el sello del notario. Al cerrar un libro, se debe cerrar simultáneamente todo el juego del protocolo.

El notario, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya asentado la razón de cierre, debe enviar los libros al Archivo General de Notarías, y recabar el recibo correspondiente. El jefe del archivo extiende una certificación que contiene la fecha y hora del cierre de los libros, de que los datos asentados en la razón son ciertos, e imprime su firma y el sello del archivo, y una vez que han sido inutilizadas las hojas en blanco por medio de líneas cruzadas, los devuelve al notario dentro del término de 5 días.

A partir de la fecha de la certificación del cierre, el notario debe conservar bajo su custodia los libros del protocolo y sus apéndices durante 5 años, y al término de estos, los debe entregar al Archivo General de Notarías, en forma definitiva.

Si dentro del plazo señalado de 30 días, el notario no envía la razón de cierre para su revisión al Archivo General de Notarías, puede ser sancionado por el Departamento del Distrito Federal. Asimismo, puede ser motivo de sanción, si en el plazo señalado de 5 años, no remite sus libros de protocolo a dicho Archivo para su depósito definitivo. Es obligación del titular del Archivo informar del incumplimiento de ambas disposiciones, tal y como lo señala el artículo 55 de la ley en estudio.

Parte integrante de las escrituras, dentro del protocolo, son las anotaciones marginales; Las hojas del libro del protocolo deben tener un margen izquierdo de ocho centímetros, separado por una línea de tinta roja. Este margen deberá dejarse en blanco y servirá para poner las razones y anotaciones marginales que legalmente deban asentarse en él.

Las anotaciones marginales se hacen sólo en el libro del protocolo; Sin embargo existe una excepción "Cuando se agote esta parte, se pondrá razón de que las anotaciones se continúan en hoja por separado, especialmente destinada al efecto, la cual se agregará al apéndice" (artículo 48). Aparentemente se podría pensar que existe una contradicción, pero no es así, ya que los documentos del apéndice son parte integral del protocolo, como lo señala la Ley en su artículo 56.

La primera de las anotaciones marginales que se asienta en el libro es la Apostilla, la cual consiste en el número, el nombre del acto que se consigna, los nombres de los otorgantes y, en su caso, el de sus representados.

El artículo 73 indica que también se debe asentar en el margen del protocolo la razón de "no pasó", cuando en un instrumento en que se hagan constar varios actos jurídicos y alguno de ellos no fuere firmado en tiempo por sus otorgantes, por que estuviere equivocado en su redacción, o bien por que las partes no quieran celebrarlo.

El notario que autorice una escritura que mencione a otra u otras escrituras anteriores extendidas en su protocolo, que no hayan sido objeto de registro, cuidará que se haga en aquel las inscripciones, así como las anotaciones correspondientes.

También son motivo de anotación marginal, los datos de expedición de testimonios y los de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Al efecto, el artículo 105 de la ley señala que Cuando se expida un testimonio por notario, o cuando así proceda, por el titular del Archivo General de Notarías, se pondrá al margen del instrumento o en nota complementaria en su caso, una anotación que contendrá la fecha de expedición, el número de fojas de que conste el testimonio, el número ordinal que corresponda a éste, según los artículos 94 y 97, así como para quien se expida y a qué título.

Las constancias sobre los asientos de inscripción puestas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio al calce de los testimonios, serán extractadas o transcritas por el notario en una anotación marginal o complementaria del instrumento, según proceda.

En todo caso, las anotaciones llevarán la rúbrica o media firma del notario.

Otras anotaciones marginales que se asientan en el protocolo, son las constancias de que se han enterado los impuestos correspondientes, como son el Impuesto sobre la Renta, el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y el Impuesto al Valor Agregado, así como los avisos al Archivo General de Notarías por el otorgamiento de un testamento, la constancia de que un poder ha sido revocado, e incluso en ocasiones se transcribe algún documento como los permisos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que no hubieren sido transcritos en el cuerpo de la escritura por cualquier razón.

El artículo 139 de la Ley, señala que procederá la clausura del protocolo cuando un notario cesa definitivamente sus funciones. Esta diligencia la lleva a cabo el Departamento, representado por un inspector de notarías, cuya obligación consiste en asentar, después de la última página utilizada de

cada libro en uso, la causa que motivó el acto y las razones o circunstancias que estime convenientes, suscritas con su firma.

Se levantarán dos inventarios al ser clausurados los libros, uno con los elementos propios de la notaría y el otro con los muebles, valores y documentos personales del notario.

Los libros pueden seguirse utilizando por el notario que lo sustituya, sujetándose siempre a los siguientes supuestos que marca el artículo 139 de la Ley:

I. Si el notario faltante tuviese suplente, éste actuará en el protocolo del suplido hasta por setenta días hábiles más con el exclusivo fin de regularizar el protocolo, asentando en éste lo que debió haber realizado el notario suplido, incluyendo la expedición de testimonios y copias;

II. En el caso de notarios asociados no se clausurará el protocolo, el cual seguirá a cargo del notario asociado quien asentará una razón en la que se indique que en lo sucesivo únicamente él actuará en dicho protocolo, la que se asentará a continuación de la última escritura pasada en cada libro y en una hoja en blanco no foliada, que colocará después del último folio utilizado;

III. Si el notario faltante o suspendido no tuviere suplente o asociado, al decretarse la suspensión o faltar

definitivamente, la regularización del protocolo que no haya sido concluído se realizará por el titular del Archivo General de Notarías, o por el notario que le sustituya, y

IV. Transcurridos los sesenta y cinco días a que se refiere el artículo siguiente, se clausurará el protocolo y el representante del Departamento del Distrito Federal lo remitirá al Archivo General de Notarías junto con todos su anexos y objetos relacionados con el primer inventario señalado en el artículo 141, debidamente actualizado, descargando los documentos que se hayan entregado a terceros e incluyendo los que se hubieren agregado al protocolo.

Dicha entrega se hará en el lugar donde se haya llevado a cabo la regularización del protocolo.

IV.1.3 PROTOCOLOS ESPECIALES

Existen además del protocolo ordinario o cerrado que acabamos de estudiar, y que es el que por su naturaleza el que mas utiliza el notario, diversos protocolos especiales que están regulados por las leyes del Notariado para el Distrito Federal, la Ley de Bienes Nacionales, la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano, y que a continuación se analizan.

IV.2.1 PROTOCOLO PARA OPERACIONES EN QUE INTERVIENE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Para las operaciones en que interviene el Departamento, ya sea en su carácter de adquirente o enajenante, existe en cada notaría del Distrito Federal, un protocolo especial, el cual tiene las mismas características del protocolo ordinario.

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

"Los volúmenes de este protocolo se integrarán por folios, llevarán las siglas P.E. y serán autorizados en la forma que establezca la Ley del Notariado del Distrito Federal."

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

IV.2.3 PROTOCOLO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL.

Los notarios del Patrimonio Inmueble Federal están obligados por la Ley General de Bienes Nacionales, a llevar un libro especial en el que deben hacer constar las adquisiciones o enajenaciones a título gratuito u oneroso de los bienes inmuebles propiedad del gobierno federal o de los que integran el patrimonio de los organismos descentralizados federales.

Estas operaciones solo podrán ser autorizadas por decreto del Ejecutivo Federal, expedido por la Secretaría de Desarrollo Social, y el precio de la operación no podrá ser mayor si se trata de adquisiciones ni menor si se trata de enajenaciones, del fijado por la Comisión Nacional de Avalúos.

La Ley General de Bienes Nacionales, en sus artículos 72 y 73, establece que:

"Artículo 72.- Los actos jurídicos relacionados con inmuebles que en los términos de esta ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal que nombrará la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (sic), entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado.

Los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, con sus

respectivos apéndices e índices de instrumentos y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades locales competentes y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (sic), quien podrá realizar revisiones o requerir información periódica sobre los mismos.

Ningún notario del Patrimonio Inmueble Federal podrá autorizar una escritura de adquisición o enajenación de bienes inmuebles en que sea parte el Gobierno Federal, sin la intervención o aprobación previa de quien determinará libremente quiénes deban hacerlo."

Artículo 73.- "Los actos jurídicos sobre bienes inmuebles en los que intervengan las entidades de la Administración Pública Federal podrán celebrarse ante los notarios públicos de su elección con residencia en la localidad o entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, y con sujeción a lo que disponga esta ley y las de la materia correspondiente. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (sic), excepcionalmente y en cada caso que así lo amerite, a solicitud de las entidades paraestatales, podrá habilitar notarios de diferente circunscripción; y en todo caso, vigilará que los actos notariales hayan cumplido las disposiciones legales, ejerciendo para ello las atribuciones que le correspondan".

Los testimonios que expidan los notarios de las escrituras asentadas en estos protocolos, además de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble Federal.

No se requiere autorización de la Secretaría de Desarrollo Social, si el Gobierno Federal interviene en operaciones en las que enajene, en programas de vivienda, por conducto de la propia Secretaría, cuando el valor no exceda de diez veces el salario mínimo anualizado para el Distrito Federal; ni en la enajenación de entidades a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social; ni en donaciones del Gobierno estatal o municipal en favor de la administración pública federal.

En cuanto a los honorarios que se generan por la ejecución de este tipo de operaciones, los notarios del Patrimonio Inmueble Federal están impedidos de cobrar más del cincuenta por ciento de los honorarios establecidos en el arancel.

IV.2.4 PROTOCOLO CONSULAR.

Es a la Secretaría de Relaciones Exteriores a quien le corresponde, entre otras facultades, la de la función notarial en el extranjero.

El artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal señala lo siguiente:

Artículo 28.-" A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes asuntos:...

II. Dirigir el servicio exterior en sus aspectos diplomático y consular en los términos de la Ley del Servicio Exterior Mexicano y, por conducto de los agentes del mismo servicio, velar en el extranjero por el buen nombre de México; impartir protección a los mexicanos; cobrar derechos consulares y otros impuestos; ejercer funciones notariales, de registro civil, de auxilio judicial y las demás funciones federales que señalan las leyes, y adquirir, administrar y conservar las propiedades de la nación en el extranjero;...

El artículo 47, inciso d) de la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano, señala en ese mismo sentido, que el Jefe de una representación diplomática o consular, tiene la obligación de ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados por mexicanos en el extranjero para ser ejecutados en la

República Mexicana, debiendo aplicar las disposiciones establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y la Ley del Notariado Para el Distrito Federal.

La función notarial de los cónsules tiene como característica especial que solo se lleva un libro de protocolo, el cual debe ser autorizado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con todas las características físicas y jurídicas que establece la Ley del Notariado.

El Reglamento del Servicio Exterior Mexicano señala esta facultad, en su artículo 341, apuntando: " Los cónsules y vicecónsules tienen fe pública para hacer constar los actos jurídicos a los que las partes deben o desearan dar autenticidad, siempre que esos actos deban ser ejecutados en territorio mexicano. En los lugares donde no existen funcionarios consulares, a los jefes de misión corresponderá la fe pública para hacer constar los actos citados. Los funcionarios del Servicio Exterior solo ejercerán sus funciones notariales dentro de su distrito."

A manera de conclusión, analizando el artículo que acabamos de transcribir, Cecilia Molina, en su obra *Práctica Consular Mexicana*, citada por Bernardo Pérez Fernández del Castillo, expone: "1. Que el ejercicio de la función notarial encomendada a los miembros del Servicio Exterior Mexicano, es limitado y se

concreta a a autorización de actos jurídicos y contratos, no pudiendo intervenir en la autenticación de hechos jurídicos, ni desempeñar las demás funciones propias de los notarios públicos.

2. Que tal ejercicio está supeditado a la condición de que los actos y contratos se ejecuten en territorio mexicano, por lo que no pueden autorizar aquellos que deban ser ejecutados en otro país.

3. Que los jefes de misión diplomática pueden desempeñar las funciones notariales en los lugares en donde no existen representaciones consulares.

4. Que el ejercicio del notariado compete exclusivamente a los miembros de carrera del Servicio Exterior, no pudiendo ser desempeñado por funcionarios honorarios.

5. Que los actos y contratos autorizados por los miembros del Servicio Exterior al actuar como notarios públicos, tienen la misma fuerza legal en toda la República, que los autorizados por los notarios del Distrito Federal.

6. Que los miembros del Servicio Exterior deben desempeñar sus funciones notariales, únicamente dentro de sus respectivos distritos jurisdiccionales".(72)

Por otro lado, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 92, señala que: "Los poderes otorgados fuera de la República, hecha salvedad de los que fueren ante cónsules mexicanos en el extranjero, una vez legalizados, deberán protocolizarse para que surtan sus efectos con arreglo a la ley".

(72) Molina, Cecilia. Práctica Consular Mexicana. citada por Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Derecho Notarial. op. Cit. Pág. 102.

Para ejercer los poderes otorgados ante cónsul mexicano en el extranjero no se requiere de protocolización, pues por una ficción legal, se considera otorgado dentro de la República Mexicana.

Sólo los mexicanos pueden celebrar actos jurídicos ante el cónsul mexicano en el extranjero, de conformidad con lo que señala el artículo 216 del Reglamento de la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano.

IV.3 PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL

En la actualidad, debido a los cambios que se han generado en el país a raíz de diversos fenómenos socio-económicos, de entre los cuales podemos mencionar la crisis económica por la que atraviesa el país, el desempleo, la inestabilidad socio política, los programas de gobierno, y en especial el fenómeno telúrico que azotó a la nación en septiembre de 1985, y tantos otros conceptos que en obvio de espacio y tiempo los omitiremos, han generado una serie de medidas por parte tanto del gobierno como de la población en general, tendientes a lo que se conoce como bienestar y tranquilidad social.

Se han intentado, muchas veces con éxito, diferentes soluciones a diferentes problemas que aquejan a la población en la vida diaria, en base a la necesidad de modernizar los planes de desarrollo en todos los niveles, desde las capas burocráticas, hasta las mas grandes empresas privadas, pasando por todas las esferas gubernamentales y al ciudadano en particular.

La función notarial no es ajena a la modernidad, y es por ello que el Colegio de Notarios mantiene una lucha constante para promover la comunicación entre sus agremiados y las autoridades que derivan en una mejor prestación de los servicios notariales.

Uno de los problemas mas graves que existen en México, en todo el territorio nacional, es el de la vivienda, la

regularización de la tenencia de la tierra y la escrituración masiva en programas de vivienda.

Como consecuencia de los sismos ocurridos en la ciudad de México, en el mes de septiembre de 1985, miles de familias quedaron sin hogar. Al efecto, el gobierno de la República, por conducto del Departamento del Distrito Federal, aprobó la creación de diversos organismos especiales de vivienda que se encargaran de la programación, evaluación y de la dotación de viviendas dignas para los damnificados por los sismos, y concedió créditos para la construcción de innumerables unidades habitacionales.

Es así como observamos la actuación que han tenido los diversos organismos como el Fondo para la Vivienda de los Trabajadores del ISSSTE, o del IMSS, INFONAVIT, y otros como el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, que a través de diversos programas, Fondos y Fideicomisos, como los Programas Especiales de Vivienda, Programa Emergente de Vivienda, Fase I y Fase II, Renovación Habitacional Popular, Ficapro, Fipaín, Fividesu, Fovi, Fiviport, etcétera, han adquirido o expropiado cientos de inmuebles, sobre los que han demolido, construido, vendido y entregado, miles de viviendas, para tantas otras familias, situación que aún continúa, aunque desafortunadamente no se cuenta con los datos y cifras oficiales hasta la fecha, pero es innegable que los beneficios para estas familias son

evidentes, pues la mayoría cuenta ya con una casa o departamento dignos, y protegidos con sus respectivas escrituras.

Es por lo anterior, que los esfuerzos conjuntos del Departamento del Distrito Federal y el Colegio de Notarios, llevaron a la expedición de una reforma legislativa para lograr que las escrituraciones en los programas especiales de vivienda, fueran más económicas y expeditas en la resolución del problema de titulación masiva de la vivienda y la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, problema de grandes dimensiones y que merece un tratamiento especial.

A tan solo unos meses de los sismos ocurridos en México en septiembre de 1985, aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 13 de enero de 1986, las modificaciones y adiciones a la Ley del Notariado, aprobadas por el Congreso de la Unión, en donde aparece regulado el Protocolo Abierto especial, en su artículo 59 A, que señala: "Los Notarios llevarán un protocolo abierto especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal. En este mismo protocolo podrán también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble...."

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el Protocolo Abierto Especial se puede definir como " La colección ordenada de cien instrumentos notariales hechos constar en folios encuadrados seis meses después de asentado el último". Y a los folios como " El papel numerado, sellado por el Consejo del Colegio de Notarios y perforado por el Departamento del Distrito Federal, en los que se asientan en forma original, las actas y las escrituras públicas". (73)

Las reformas a la Ley señalan las características físicas que deben tener los folios, los cuales deben ser uniformes, de treinta y cuatro centímetros de largo por veintitres y medio de ancho, con un margen de un centímetro y medio en su orilla externa; deben estar foliados con una numeración especial para cada notaría, sellados por el Colegio de Notarios y autorizados mediante perforaciones , por el Departamento del Distrito Ferderal.

Para asentar las actas y escrituras públicas, puede utilizarse cualquier medio de escritura o impresión, siempre y cuando sea firme, indeleble y legible; no se escribirán mas de cuarenta líneas por página, mismas que no pueden tener mas de dieciseis centímetros de largo y quedar a igual distancia unas de otras.

(73) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Op. Cit. pag. 98.

El Protocolo Abierto Especial está formado por tomos, que a su vez se dividen en diez volúmenes. La numeración de las actas y escrituras será progresiva, sin interrumpirla de un volumen a otro, e inclusive serán numeradas las que se les ponga la razón de "No pasó".

Para llevar el control del uso de los folios, el notario lleva por cada tomo, un libro de control de folios, sólidamente encuadernado y empastado, en el cual se anota el número de instrumento, fecha, naturaleza jurídica del acto, nombre de las partes y el número de los folios utilizados en cada escritura del primero al último. El artículo 59 J, segundo párrafo, establece el procedimiento para inutilizar los folios:

"Cuando por cualquier razón se inutilice un folio antes de que la escritura sea firmada por alguna de las partes, el notario podrá sustituir el folio o folios inutilizados, por otros, aunque no sean de numeración sucesiva, con tal que sean de los que se estén empleando el mismo día, debiendo tomar nota de todo ello en el libro a que se refiere el artículo anterior y asentarlos al pie de la escritura, antes de las firmas, anotando los números de los folios utilizados, así como de los inutilizados, además en el folio cuyo número siga al intercalado se asentará una mención de que el faltante entre aquel y el que le precede se usó en substitución de otro con numeración anterior y de los números de folios entre los cuales quedó intercalado".

Al igual que en el protocolo cerrado, en el abierto especial se asientan las siguientes razones y anotaciones.

RAZON DE APERTURA. El artículo 59 E, señala que en una hoja sin foliar, que se encuadernará antes del primer volumen..." El notario, hará constar el lugar y la fecha en que se inicie, el número que le corresponda dentro de la serie de los que sucesivamente se hayan abierto en la notaría a su cargo, el lugar en donde está situada la notaría y la mención de que el tomo se formará con los volúmenes que contengan los instrumentos autorizados por el notario o quien legalmente lo sustituya en sus funciones de acuerdo con esta Ley..." Satisfecho este requisito, el notario se encuentra en posibilidad de actuar en los folios. i

RAZON DE SUSTITUCION. El artículo 59 F de la Ley, señala que cuando un volumen se haya abierto y el notario sea suplido o sustituido temporal o definitivamente, quien continúe actuando asentará en una hoja sin foliar, su nombre y apellidos, su firma y su sello de autorizar.

RAZON DE TERMINACION. Dentro de los treinta días hábiles siguientes a la terminación de un tomo, el notario debe asentar en una hoja sin foliar, la razón de terminación que se agrega al final del último volumen que forma un tomo. Esta razón debe contener la fecha del asiento, el número de los folios utilizados e instrumentos asentados, su firma y sello al calce. El contenido de esta razón será comunicado al Archivo General de Notarías.

Apartir de este momento se tiene un plazo de seis meses para encuadernar los volúmenes.

RAZON DE CIERRE. El artículo 59 M se refiere a que dentro de los treinta y cinco días naturales siguientes a la fecha en que se asiente la razón de terminación del tomo, a continuación debe asentarse la razón de cierre, en la que se hará constar "el número del mismo, el de los volúmenes que contiene, el número e hojas de que consta cada volumen, el número de instrumentos contenidos en el tomo, con expresión del número correspondiente al primero y al último de los instrumentos asentados en el mismo, y eventualmente los números de los instrumentos que no estén autorizados, señalando la razón por la que no lo están. Al calce de esta nota el notario asentará su firma y sello de autorizar".

Esta razón se enviará al Archivo General de Notarías treinta días hábiles después de la fecha en que deba estar encuadernado cada tomo, la cual será revisada en un plazo de cinco días hábiles siguientes a la fecha de su entrega, plazo en el que los tomos serán devueltos al notario para su conservación.

NOTAS COMPLEMENTARIAS. En el Protocolo Abierto Especial, no existen anotaciones marginales, por no estar previsto espacio para tal efecto. Estas se asientan en el último folio de cada escritura, después de la autorización definitiva, bajo el rubro de "Notas Complementarias". Si en la parte final del folio no existe espacio para estas anotaciones, podrán agregarse al

apéndice, en una hoja común sellada y firmada por el notario en la que se mencione el número del instrumento.

Según señala Bernardo Pérez Fernandez del Castillo, el establecimiento del Protocolo Abierto Especial no es una novedad en México, pues fué utilizado durante la colonia y en el México independiente, hasta la ley de 1901, ya que el descuido por parte de algunos notarios y la inseguridad jurídica de los actos contenidos en esos protocolos, obligaron al legislador a cambiarlos al protocolo cerrado.

La exposición de motivos de dicha ley, decía: "El método que actualmente siguen los notarios para formar sus protocolos, puede dar origen a multitud de inconvenientes: es fácil observar cómo se manejan ahora, en pliegos sueltos del protocolo, diversas escrituras que se escriben a la vez por varios empleados de las notarías, y se encuadernan a menudo inoportuna e inconvenientemente. La iniciativa establece un método seguro y fácil: El notario debe llevar su protocolo en libros que se le entregarán encuadernados, empastados sólidamente, foliados y con certificaciones al principio y fin del libro; medio por el cual resulta casi imposible el fraude"... (74)

(74) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Op. Cit. pag. 97.

Me reservo mis comentarios al respecto de este tema, los cuales abordaré mas adelante, en el capítulo relativo a la seguridad jurídica del instrumento notarial.

CAPITULO V. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Como un complemento a la actividad notarial, encontramos la actividad registral; El artículo 94 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, impone como obligación del notario, la tramitación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de todo acto pasado ante su fe y que sea registrable.

Dado el inmenso volumen de operaciones registrables que se celebran diariamente en el Distrito Federal, y de la necesidad imperiosa de que dichos actos revistan ciertas formalidades a fin de obtener la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado, resulta por demás importantísima la función registral, íntimamente ligada con el notariado, motivo por el cual abordaré brevemente este tema, que reforzará los conceptos de seguridad jurídica que se presentan en este trabajo.

El Derecho se ve en la necesidad de organizar un sistema de publicidad, de publicación de derechos y situaciones jurídicas con el objeto de crear una certidumbre que sirva a la sociedad y a la confianza de la misma. Para ello, he de subrayar la necesidad de la existencia de un órgano en el que, todo aquél que tenga interés pueda hacer constar o reflejar los actos o hechos que determinen la constitución, transmisión, modificación o extinción de la titularidad de un derecho real, así como la obtención de información para una adecuada y segura ordenación de

todos los intereses y para facilitar la toma de decisiones jurídicamente relevantes.

V.1. RELACION ENTRE LA FUNCION NOTARIAL Y LA REGISTRAL.

El Artículo 10. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988, dispone que: "El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros."

De la definición anterior se desprende el hecho de que la publicidad se considera un servicio público que corresponde al Estado, a través de dicho Registro Público.

La publicidad registral es la única forma idónea para la preservación de ciertos derechos patrimoniales y de sus efectos. Es un instrumento útil para la consecución de la seguridad jurídica que merece la sociedad que le dió escencia, forma y estructura.

La Propiedad Privada exige un respeto universal. Respeto que sólo es posible cuando el Derecho es tangible y palpable. El ocultamiento de gravámenes sería el acabóse para la actividad comercial y jurídica de nuestro país; es necesaria la existencia de una institución que garantice la veracidad de los negocios que contienen actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y

mobiliario de los ciudadanos y la integración de personas morales, que requieren de una publicidad adecuada.

Cabe aquí aclarar, que para efectos del presente trabajo, al hablar del Registro Público de la propiedad, se entenderá que me referiré principalmente al Registro inmobiliario, ya que la finalidad del mismo es precisamente lo referente a la seguridad del instrumento notarial en materia inmobiliaria.

La actividad notarial se encuentra íntimamente ligada a la actividad registral, ya que dentro de las múltiples funciones que realiza un notario, se encuentra el servicio que presta a las operaciones inmobiliarias, ligándolo irremediamente de esta forma con la institución registral. Así bien, el Notario no es el único que puede excitar a la institución registral pues hay órganos jurisdiccionales o administrativos que también pueden hacerlo. Desde luego, también los particulares tienen la facultad para ello. Sin embargo, es el Notario el que acapara la atención registral por las funciones que le atribuye la ley en materia inmobiliaria.

Baste decir por el momento, que dichas funciones se ligan y, de una manera general, buscan el mismo fin que es la seguridad jurídica.

V.1.2. NATURALEZA JURIDICA.

Para Miguel Angel Zamora y Valencia , el Registro Público de la propiedad es "...la institución que depende del Poder Ejecutivo y que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por excepción, de algunos muebles) y de las personas morales civiles; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia jurídica de los bienes, en beneficio de la colectividad."(75)

Considero pertinente el análisis de la definición anterior para comprender la naturaleza jurídica del mismo, a la luz de las leyes respectivas.

Depende del Poder Ejecutivo Federal a través del Departamento del Distrito Federal, en virtud de que el artículo 2o. del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de agosto de 1985 establece que: "... para el estudio, planeación y despacho de los asuntos que le competen, el Departamento del Distrito Federal, contará con las siguientes áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados: ... Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio ..."

 (75) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles.
 Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición. México 1985, Pág.
 317.

Asimismo el artículo 20. del Reglamento del Registro Público establece que "El Registro Público de la propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas y reglamentarias encaminadas al ejercicio de dicha función."

Por publicidad debemos entender, en un sentido amplio, la obligación que tiene determinado órgano, de hacer público o el dar a conocer al público en general de determinado asunto, sin limitación alguna. También es la facultad que tiene dicho público de conocer de determinado asunto.

Luis Carral y de Teresa, menciona la publicidad registral y señala que "...El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias de los mismos." (76)

Este derecho y obligación lo consagra el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, al establecer que "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la

(76) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. Pág. 242.

obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

El Registro Público de la propiedad es un órgano creado por el Estado, con la finalidad de otorgarle seguridad y legitimación a los actos jurídicos que se presentan para su inscripción, por medio de la publicidad que de ellos se hace en los respectivos asientos, y funda su naturaleza jurídica, en los principios registrales en los cuales se basa la función registral.

Para explicar la naturaleza jurídica del Registro Público de la propiedad, me referiré al mismo como la institución creada por el Estado, al servicio del público en general, encargada de la función registral, la cual consiste en registrar, conservar, publicitar y dar constancia de los actos jurídicos que al efecto le presenta el particular, y cuya finalidad principal es la de otorgar a dichos actos, la seguridad jurídica por medio de los principios registrales, los cuales citaré a continuación, y cuyas definiciones complementan el concepto jurídico de la mencionada función registral.

V.1.3. PRINCIPIOS REGISTRALES.

La función registral se encuentra regulada por principios, a los que se les ha denominado principios registrales. Para Luis Carral y de Teresa, "Son los principios registrales el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público..."

"..Por tanto, los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

Entre nosotros podemos hablar de los siguientes principios registrales: de Publicidad, de Inscripción, de Especialidad, de Consentimiento, de Tracto Sucesivo, de Rogación, de Prioridad, de Legalidad, (calificación), y de Presunción de Exactitud Registral, en sus dos manifestaciones de principio de Legitimación y principio de Fe Pública."

"1.- Principio de Publicidad.- Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos..."

"2.- Principio de Inscripción.- Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les dá..."

"3.- Principio de Especialidad.- Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra la "generalidad" de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular..."

"4.- Principio de Consentimiento.- Consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede

consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular..."

"5.- Principio de Tracto Sucesivo.- A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él..."

"6.- Principio de Rogación.- El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de "Principio de Rogación"..."

"7.- Principio de Prioridad.- Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos

o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: A.- porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbi gracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; B:.- que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia aquí, sí es posible, pero en orden diferente, que se llama rango..."

"8.- Principio de Legalidad.- Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral..."

"...Sólo nos falta por examinar el principio de presunción de exactitud registral, que como ya dijimos se subdivide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica." (77)

Se puede concluir diciendo que la publicidad registral se rige por principios, que son verdaderas fuentes de un código de

(77) Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. Pág. 241-249.

conducta de la actividad registral, mismas que se encuentran plasmadas en la Ley, concretamente en los capítulos I, II, III, IV, y V del Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

Concluiré el presente apartado, haciendo mención de cada uno de los principios mencionados, con una breve opinión personal, ya que el extenderse en el tema podría ser objeto de otro trabajo:

El principio de Publicidad, es el derecho que tiene cualquier persona para conocer la información que contiene un asiento registral; la única excepción que conozco sobre esta regla, es la contenida en el artículo 1564 dl Código Civil, referente a la información sobre testamentos ológrafos.

El principio de Inscripción, es el que dá fuerza probatoria a los actos inscritos. Considero que el Registro no tiene efectos constitutivos; El acto jurídico y los derechos sobre el mismo, no se crean al momento de la inscripción, ya que éste es un elemento de forma y no constitutivo de derechos como algunos pretenden.

El principio de Especialidad se refiere a la precisión de los datos asentados en el registro. Este principio consagra la exactitud de los asientos y pretende garantizar la seguridad jurídica de los mismos.

El principio de Consentimiento, refiriéndose al consentimiento de la inscripción por parte del perjudicado, constituye junto con el principio de rogación que veremos más adelante, la forma más común de la extitución de la función registral.

El principio de Tracto Sucesivo protege la sucesión histórica de los asientos registrales. A este principio se le puede agregar el principio de tracto instantáneo, en los casos actualmente comunes de operaciones simultáneas de compra-venta e hipoteca, donde el nuevo adquirente está hipotecando su inmueble en un mismo acto.

El principio de Rogación señala que el registro de los actos es a petición de parte. Cabe señalar que la inscripción es potestativa para el interesado, ya que no existe disposición alguna que lo obligue a hacerlo, aunque el Registro si está obligado a inscribir los documentos que se le presenten, siempre que sean legalmente inscribibles y reúnan los requisitos necesarios para ello.

El principio de Prioridad es aquel que otorga la preferencia a la primera inscripción. Basado fundamentalmente quizá en el principio general del Derecho de "primero en tiempo, primero en Derecho". Considero que este principio puede tener consecuencias peligrosas, ya que un acto celebrado legalmente, puede quedar invalidado por otro acto de la misma naturaleza, presentado para

su inscripción con anterioridad al primero, como en el caso de una doble venta, caso en que el registro se puede convertir en un órgano constitutivo de derechos.

El principio de Legalidad atribuye al registro la facultad de calificar si el documento presentado es inscribible o no. La crítica a este principio consiste en que cualquier caso de controversia sobre la procedencia de la inscripción, debe ventilarse ante el Director del propio registro mediante recurso de inconformidad, y ni el Código Civil ni el Reglamento del Registro señalan qué autoridad debe conocer de la reclamación, aunque por analogía considero que debe ser competencia del Juez Civil.

Los principios de Legalidad y de Fe Pública Registral son en conjunto la piedra angular de la función registral. Deben ser a mi juicio, un elemento más de validéz del acto jurídico registrable. Estos conceptos los veremos más adelante, analógicamente, al desarrollar el siguiente capítulo, ya que constituyen la base fundamental de la seguridad jurídica del instrumento notarial, tema que nos ocupa.

V.2. DOCUMENTOS REGISTRALES.

La finalidad que persigue el Registro es la de proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros; dichos actos se contienen necesariamente en documentos, de los cuales, de conformidad con el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal, solo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- 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, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes..."

El artículo 3042 del ordenamiento legal antes citado enumera los títulos registrables que se refieran a la propiedad inmueble y que son:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados..."

Los actos que realicen las personas jurídicas colectivas y que serán registrables de conformidad con el artículo 3071 del mencionado Código, son los siguientes:

- "I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;
- II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este código;y
- III.-Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada."

Existen otros documentos, que por su naturaleza litigiosa no pueden ser registrados en una forma definitiva, pero que se podrán anotar preventivamente hasta que dichos actos sean declarados como definitivos, lo anterior al tenor del artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece como anotaciones preventivas, las siguientes:

- "I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III.-Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852 ;
- VII.-El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII.-Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes."

El artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal establece lo que es la prelación, y dispone:

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.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

La prelación, a la que califico como principio registral, puesto que es un fundamento que rige la actividad registral, consiste en la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca, la cual determinará la prioridad de su inscripción cualquiera que sea la fecha de su constitución y cuyo efecto es que el derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una

anotación preventiva sea preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso preventivo.

La materia del registro está constituida por documentos, los cuales establecen determinados derechos respecto de bienes inmuebles, principalmente, no obstante lo anterior, también pueden inscribirse los documentos en donde consten operaciones relativas a bienes muebles, siempre y cuando reúnan los requisitos que exige el artículo 67 del Reglamento, o sea, que sean bienes susceptibles de identificación de manera indubitable, que estén facturados y se encuentren dentro de la demarcación del Distrito Federal, y que el contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada de la misma, estos contrato pueden ser de compra-ventas con reserva de propiedad, contratos de prenda, etc; así como derechos respecto a personas morales, como son la escritura constitutiva de cualquier sociedad, sus reformas y disoluciones.

V.3. EL SISTEMA REGISTRAL.

El sistema registral en el Distrito Federal, está integrado, según el artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por los registros Inmobiliario, Mobiliario y de Personas Morales, y cuyos asientos, según el artículo 17 del propio reglamento, se practican en los Folios Reales de Inmuebles, Reales de Muebles, de Personas Morales y Auxiliar.

La unidad básica registral la constituyen la finca, el bien mueble o la persona moral, como lo dispone el artículo 21 del reglamento.

Quizá el elemento registral más importante, es el folio, el cual consiste en el documento autorizado y numerado que contiene los datos de identificación de la unidad básica registral, sus antecedentes y los actos subsecuentes que en el mismo incidan. Me referiré al Folio Real Inmobiliario, el cual es un documento dividido en tres partes principales, donde se anotan tres clases distintas de asientos: Inscripciones de propiedad, incluyendo las inmatriculaciones; Inscripciones de gravámenes y limitaciones de dominio; e Inscripciones preventivas.

El procedimiento registral es a petición de parte o por mandato judicial o a petición administrativa, para lo cual basta la presentación del documento y la solicitud respectiva de

inscripción, la cual deberá ser en los formatos que determine La Dirección General. (Art. 32 del reglamento)

Una vez presentado el documento en oficialía de partes, será turnado al registrador, quien procederá a su calificación integral, contando con un plazo de 5 días hábiles, para determinar si el documento es asentable, de conformidad con la Ley, y en caso negativo, lo turnará al área jurídica, quien lo publicará en la gaceta, contando el interesado con 10 días hábiles a partir de la publicación, para subsanar las irregularidades, o recurrir la determinación.

Si en el término señalado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, o no presenta el correspondiente recurso previsto en la ley, se pondrá a su disposición el documento, previo pago de los derechos correspondientes, y podrá retirarlo, quedando sin efectos tanto el asiento como la nota de presentación. (artículo 36 del reglamento)

En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- 1.- Notas de presentación;
- 2.- Anotaciones preventivas;
- 3.- Inscripciones, y
- 4.- Cancelaciones.

La notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio, y contendrán: la fecha y número de ingreso de los

avisos notariales y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral; Estas notas deberán constar en los folios, en un plazo no mayor de 24 horas a partir de su presentación, debidamente rubricadas por el registrador.

Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil, las cuales se ennumeran anteriormente, en el inciso de Documentos Registrales, se harán en la parte tercera del Folio de Derechos Reales.

Los asientos y sus cancelaciones, se practicarán en la parte correspondiente del folio. los asientos irán correlacionados mediante numeración ordinal progresiva, sin borraduras o alteraciones. Todo documento asentable, hará referencia expresa a los antecedentes registrales, salvo el caso de la inmatriculación, ya que como lo mencionaré más adelante, en este caso no existe antecedente registral; se relacionará la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate, para lograr la respectiva coincidencia entre el contenido del documento y el folio respectivo.

Acto seguido, se anotará al calce del documento, el número del folio correspondiente y la fecha de su anotación, se imprimirá la firma del registrador y el sello del Registro. Los asientos no surtirán efectos si no están firmados por el registrador, y el interesado podrá exigir la firma del mismo, o de quien lo sustituya, en su caso.

También se hará constar en el asiento respectivo, la comprobación de la personalidad de quien actuó en representación de otro, con la finalidad de que se pueda apreciar si la representación fué suficiente para darle validez al acto.

Como se puede apreciar, el sistema registral en el Distrito Federal en materia inmobiliaria, es en base al Folio Real, el cual es relativamente nuevo, ya que su creación data del año de 1979, aunque en otros países se ha utilizado desde hace mucho tiempo. No obstante el avance tecnológico de la actualidad en el Registro Público, además de lo impráctico que se estaba volviendo la utilización de los antiguos libros, por su abultamiento y la extensión de las inscripciones, creo que una reforma integral sobre el uso de esos libros, adecuándolos al avance tecnológico comentado, hubiera servido para actualizar la función registral, sin necesidad de crear estos folios, que la práctica ha demostrado que son susceptibles de pérdida, ocultamiento, demora, fallas de anotación y errores varios, lo que da por resultado la inseguridad jurídica, en este caso registral, del documento. Más adelante propondré algunas soluciones a este problema, que considero crítico para la consecución de la anhelada seguridad jurídica del instrumento notarial.

V.4. DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

El Registro Inmobiliario, es la parte o sección del Registro Público de la propiedad, en donde se encuentran inscritos los bienes inmuebles pertenecientes a la demarcación del Distrito Federal. Es el centro nervioso del sistema registral inmobiliario, en donde constan las anotaciones de la descripción pormenorizada de cada finca que existe en la ciudad, el nombre de la persona que aparece como titular registral, el tipo de propiedad a la que está sujeta, como puede ser la propiedad individual, la copropiedad, la afectación en fideicomiso, la reserva de dominio, etc.; también es donde consta los gravámenes y limitaciones de dominio que pudieren pesar sobre determinado inmueble, donde cualquier persona puede conocer de propia mano, si el inmueble reporta algún gravámen, el monto del adeudo, el nombre del acreedor, etc; Asimismo, es donde se conocen las anotaciones preventivas que existen, y donde se anotan los avisos preventivos que dan los notario sobre determinada operación. Además es el lugar en donde a petición de parte se expiden las constancias de existencia o inexistencia de gravámenes sobre bienes inmuebles.

El artículo 54 de Reglamento en estudio, establece que "La finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmueble se llevará en un Folio Real, para cada finca".

La ley hace una distinción entre las que considera como una sola finca y las que no, agrupando en el primero, o sea, a las que considera como una sola finca, según el artículo 55 del reglamento, a las siguientes: la perteneciente a una sola persona comprendida dentro de unos mismos linderos; la perteneciente a varias personas en copropiedad; la que teniendo dos o mas accesos, identificada con números o letras diferentes constituyan en su interior una unidad continua; y la que perteneciendo a un mismo dueño tenga entradas diferentes para el acceso a los altos y bajos.

En el segundo grupo, el artículo 56 menciona a las siguientes: Las contiguas que en virtud de diversas adquisiciones, lleguen a ser de un mismo dueño, si cada una tiene su Folio Real; y las sujetas al régimen de propiedad en condominio.

En el caso de subdivisión de un finca, se inscribirán las fincas resultantes y se les asignará a cada una un folio, como dispone el artículo 57 del reglamento en cita.

Para el caso de fusión de dos o más fincas, se cancelarán los asientos originales, los cuales se conservarán como antecedentes, y se harán los nuevos folios para las fincas resultantes a los cuales se trasladarán los asientos vigentes.

Parte fundamental del registro inmobiliario, respecto a la seguridad jurídica de los ciudadanos, es la atención que se presta en los casos en que existe alguna discrepancia entre el bien materia de la inscripción y su antecedente registral; Al efecto, el artículo 59 del reglamento en estudio, señala que: "Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario procederá la inscripción mediante orden judicial, previo pago de las contribuciones correspondientes "

"No se entenderá que existe discrepancia cuando, identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como la Delegación del Departamento, por haberse modificado sus límites".

En la primera parte del folio, se inscribirán, además de los actos contenidos en el artículo 3042 del Código Civil, los cuales han quedado relacionados anteriormente en éste capítulo, los siguientes:

I.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a las condiciones suspensivas o resolutorias;

II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores, y

IV.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado.

En la segunda parte del folio, se anotarán, además de los gravámenes y limitaciones de dominio, lo siguiente:

I.- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil.

II.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;

III.- La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código Civil;

IV.- El nacimiento de la obligación futura y del cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del Código Civil;

V.- La constitución del patrimonio de familia, y

VI.- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (Artículo 62 del Reglamento)

Cabe mencionar, que los notarios tienen la obligación de solicitar al Registro Público de la Propiedad un informe de la existencia o inexistencia de gravámenes, siempre que ante ellos se vaya a otorgar una escritura en la cual conste la declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción de propiedad o posesión de

bienes inmuebles o derechos reales. Lo anterior de conformidad con el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

V.5. INMATRICULACION INMOBILIARIA.

Por Inmatriculación debemos entender aquel procedimiento mediante el cual se solicita ante el Registro Público de la Propiedad, la inscripción de propiedad o posesión de un bien inmueble que no cuente con antecedentes registrales.

Este procedimiento se desarrollará ante el Registro Público de la Propiedad de conformidad con los artículos 3046 a 3058 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos respectivos del Reglamento del citado Registro.

La inmatriculación puede ser por resolución administrativa o judicial, dependiendo ante qué autoridad se acuda para el efecto.

La inmatriculación por resolución judicial se obtiene: mediante información de dominio, y mediante información posesoria.

La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene: mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble; mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto; mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble; mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por

prescripción positiva; y mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos de Ley.

En ambos casos es requisito previo indispensable, el obtener del Registro Público de la Propiedad, un certificado de no inscripción del inmueble de mérito.

Para la expedición de este certificado de no inscripción, el interesado deberá presentar su solicitud, conteniendo los siguientes datos y documentos: Nombre y domicilio; Ubicación, Superficie, medidas y colindancias del inmueble; Denominación del predio, en su caso; Plano catastral expedido por el Departamento; y la última boleta predial en donde se acredite la superficie del inmueble.

Si la solicitud tuviere faltas u omisiones, se le hará saber al interesado para que las subsane en el término de diez días; Una vez recibida la solicitud, el Director General dispondrá de un plazo de cinco días para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, en su caso, solicitar de las autoridades competentes la información respectiva. Recabada dicha información, el Registro contará con un plazo de diez días para expedir el certificado de no inscripción.

La parte interesada, deberá acreditar fehacientemente haber detentado la posesión del inmueble, mediante la declaración de

dos testigos vecinos del lugar de ubicación del inmueble, debiéndose cerciorar el Director del Registro que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

La resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.

El Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 3046 y siguientes, así como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establecen los lineamientos y requisitos necesarios, así como el detalle de los trámites correspondientes para la inmatriculación inmobiliaria, los cuales no mencionaré por no ser motivo del presente trabajo.

V.6. OTRAS CONSIDERACIONES RELATIVAS AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA INMOBILIARIA.

En términos generales, el Registro Público de la Propiedad es un órgano del Ejecutivo, concebido para dar publicidad a los actos o contratos que se presenten para su registro, y organizado de manera que de acuerdo con la naturaleza de dichos actos, se produzcan diferentes efectos jurídicos.

El Registro Público de la Propiedad no tiene efectos constitutivos sino simplemente declarativos y de publicidad, es así que la inscripción de un documento no otorga título de propiedad, ni de derechos reales sobre los mismos; tampoco convalida documentos viciados a pesar de que puedan ser inscritos. El Registro da a conocer públicamente a los propietarios de predios y señala los gravámenes y limitaciones que pesan sobre dichos predios, principalmente para proteger a los titulares de tales derechos contra actos fraudulentos y para que los terceros de buena fe tengan conocimiento de quienes son los legítimos titulares y no puedan ser sorprendidos por quien pretenda falsamente ostentar un derecho que no tiene.

Para que el Registro sea eficaz, es preciso que sea de fácil consulta y que los datos que contenga sean exactos y fieles. Para cumplir con estas circunstancias se requiere que las inscripciones puedan localizarse tanto por la ubicación de los predios como por la del nombre de sus propietarios, poseedores y

titulares de derechos reales. Igualmente, es indispensable que la descripción de los predios en cuanto a su identificación, ubicación, superficies, medidas y colindancias, sean concretas, precisas y exactas. Si el Registro no contase con estas características, se podrían dar casos como el de doble inscripción de un mismo predio; de superposición de predios contiguos; de ocultamiento de gravámenes o limitaciones de dominio; o de ejercicio de derechos por quien no es titular de los mismos.

Desde su fundación hasta la vigencia del actual Reglamento, el Registro estuvo basado en el sistema de transcripción del título, en sus elementos esenciales por medio de inscripciones asentadas en orden cronológico y con anotaciones marginales relativas a los antecedentes de propiedad, y a las inscripciones que extinguen o modifican el derecho inscrito. Este sistema fué eficaz mientras la ciudad no creció desmesuradamente y por tanto el tráfico de inmuebles era reducido, pero al incrementarse éste, las inscripciones se volvieron inseguras, pues su falta de continuidad material, lo largo y lento de las transcripciones, la posibilidad de deterioro de los asientos y la posibilidad de errores u omisiones en las transcripciones y en las anotaciones marginales, convirtió en tediosos y complicados los trámites ante el Registro; dió lugar a errores y discrepancias en el texto de las inscripciones y propició la posibilidad de fraudes en relación con los predios y los derechos reales.

El reglamento vigente prevé el sistema de Folio Real, el cual implica que la historia de una sola finca en su aspecto de titularidad de derechos pueda concentrarse separadamente de cualquier otra finca. El principio es adecuado, pero las demás disposiciones reglamentarias podrían mejorarse. Primeramente, es importante distinguir el efecto de la seguridad registral del de la publicidad; por tanto, si para el efecto de la publicidad son útiles y prácticos los procedimientos mecánicos y el uso de computadoras, para el efecto de la seguridad jurídica, en la actualidad, estos medios resultan un tanto peligrosos, por la posibilidad de errores u omisiones, ya sean inadvertidos o de mala fe. No deben confundirse los términos, ya que folio no es sinónimo de foja, por tanto, el folio debe consistir en un cuadernillo o fascículo, con espacio suficiente para las necesidades registrales, que no puedan traspapelarse ni extraviarse o ser susceptibles de alteraciones.

Los folios originales no deben estar accesibles a la consulta del público, salvo por orden judicial o administrativa cuando se trate de verificar la exactitud de algún dato del cual exista duda de su veracidad. La microfilmación, o procedimientos similares, y el uso de sistemas mecánicos, electrónicos o cibernéticos, podrá facilitar la consulta pública, sin peligro de destrucción, maltrato pérdida o alteración de los originales.

La ordenación de los folios no da seguridad a las inscripciones, ni facilita su localización, puesto que la

progresión numérica de los mismos participa en parte de los vicios del antiguo sistema. Lo que se requiere es una clasificación sistemática, y quizá la mas adecuada sea el sistema topográfico, que ha demostrado su eficacia para establecer su identidad catastral, como en el caso de las cuentas prediales establecidas por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, las cuales se identifican con claves que ubican el inmueble por zona, delegación, colonia, manzana, lote y hasta unidad privativa en caso de condominios; Pero además, en cada folio deberá haber una numeración progresiva de las inscripciones, para distinguir unas de otras y para impedir la omisión o alteración de los datos que deben formar la historia registral de cada finca.

Es indispensable que los datos de identificación del predio, sus características materiales, superficie, dimensiones y colindancias, sean precisas y concuerden con la mayor exactitud posible con la realidad, pues de otra manera el Registro servirá solamente para preservar derechos a los titulares de los mismos, pero será ineficaz como medio de publicidad para información del público y de los terceros en general.

Considero que un levantamiento topográfico, y la práctica de diligencias de apeo y deslinde, en la totalidad del territorio del Distrito Federal, sacaría a la luz pública, cientos o miles de diferencias y discrepancias entre lo que se encuentra inscrito en el Registro y la realidad; esto creo que sería impracticable

en la actualidad, pero no deja de ser interesante el pensar en un futuro, en una regularización de los asientos registrales, que fueran concordantes con la realidad.

Como lo mencioné anteriormente en este mismo capítulo, yo propondría una reforma a la Ley y su Reglamento, a efecto de mejorar el sistema registral a base de folios reales, los cuales quiero decir que su existencia es adecuada y eficaz, aunque su manejo adolece de vicios que se podrían prevenir y corregir.

En efecto, propondría que además de llevar el sistema de inscripciones de una manera totalmente computarizada, en el que se alimenten los datos en un programa diseñado especialmente para ello, con terminales conectadas por vía telefónica con los suscriptores que así lo solicitasen, como podrían ser los notarios, los jueces, instituciones bancarias, compañías inmobiliarias y público en general, mediante cuotas suficientes para mantener el costoso equipo, se llevara además como respaldo, dado el mínimo riesgo que podría existir por alguna falla técnica, un sistema de folios, abriendo un folio real a cada finca, en un libro similar a los que se utilizaban antiguamente, destinando el registrador a cada finca un número indeterminado de hojas, según lo considere necesario, dividiendo estas hojas en las tres partes que actualmente se utilizan en cada folio y que ya mencioné. Así, se concentrarían cronológicamente en un solo Libro de Folios Reales, debidamente foliado y accesible al público, todas las anotaciones e inscripciones de actos y hechos

jurídicos del inmueble, evitando la dispersión de los folios y las pérdidas de éstos, y en caso de que algún asiento ya no cupiera por la extensión y cantidad de las anotaciones, se podría abrir un Libro Auxiliar de Folios Reales, como continuación del principal.

**CAPITULO VI. LA SEGURIDAD JURIDICA DEL INSTRUMENTO NOTARIAL EN
MATERIA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Ha sido una constante preocupación para el que esto escribe, al igual que para cualquier profesionista relacionado con el derecho, y seguramente para el propio legislador, el darle seguridad jurídica plena a los actos que se realizan día a día en el ámbito en el que cada uno se desenvuelve.

Una de estas preocupaciones la constituye el caso de la escrituración notarial respecto de los inmuebles en el Distrito Federal, y principalmente en los casos de titulación del suelo en los programas especiales de vivienda promovidos por el gobierno a través de sus diversos organismos.

Es bien sabido, por ejemplo, el caso de que el Instituto del Fondo Nacional Para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), está facultado para celebrar contratos privados de compra-venta y apertura de crédito, e inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad, lo que les dá el carácter de escritura pública, con todas sus consecuencias legales.

Estos contratos generalmente son elaborados y redactados por el cuerpo de abogados del Departamento Jurídico de la institución, de quienes puedo decir que está fuera de toda duda su capacidad técnica-jurídica, ya que es gente bien preparada, profesional y éticamente, y los contratos que se redactan están debidamente aprobados y revisados

y normalmente se inscriben en el Registrto Público de la Propiedad sin ningún problema.

El problema surge cuando estos contratos se elaboran fuera del control del Departamento Jurídico, o dentro de éste pero sin la debida sanción por parte de funcionarios calificados, evidenciando, a mi muy particular manera de ver, una inseguridad jurídica para los contratantes, ya que dicha operación puede ser tramitada y elaborada por algún empleado que carezca de la preparación suficiente o que pueda estar inclinado para favorecer a determinada persona, o simplemente caer en un error u omisión de caracter administrativo o burocrático, que conlleve a la celebración de una operación sin cumplir con los requisitos mínimos que requiere una escrituración de este tipo, en materia civil, mercantil, fiscal, registral, etc.

La titulación del suelo en el Distrito Federal, ha revestido a lo largo de las diversas administracioness públicas de los últimos decenios, una importancia de trascendencia económica y política, debido a la necesidad imperante de dotar de una vivienda digna a todos los ciudadanos, y a la falta de vivienda, por lo que cada administración ha ponderado como uno de sus principales objetivos, el programa de vivienda mas acorde con la situación histórica que les ha correspondido en su momento.

Es a partir de los sismos ocurridos en la capital del país, en septiembre de 1985, y ante la magnitud de la destrucción que provocó el fenómeno, que este problema de falta de vivienda se magnificó, y

afloró no solamente en el área de mayor índice de damnificados, sino alrededor de toda la zona conurbada de la metropoli, donde las cifras dejaron pasmados tanto a la ciudadanía como a las autoridades.

Para darnos cuenta de la magnitud del problema de la vivienda que se generó, o mas bien, se agudizó a partir de los sismos, referiré algunos datos estadísticos que nos ayudarán a entender la situación jurídica a la que se enfrenta este problema.

Lo primero que cabe destacar, es el perfil socio-económico de la población afectada en la época, ya que según el censo levantado por el Programa de Renovación Habitacional Popular, con las familias beneficiadas de los programas de reconstrucción, casi el 83% no eran derechohabientes de los principales esquemas de los programas oficiales de vivienda, como son los programas regulados por organismos como, entre otros, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT), Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). Otro dato importante es que el 75% de las familias tenían 4 o menos dependientes del jefe de familia. La edad promedio del jefe de familia era de 43 años; de éstos, el 57% contaba con trabajo de planta y el 72% son los que ganaban entre una y 2.5 veces el salario mínimo.

De la situación de la vivienda en la zona, se podía apreciar que casi el 64% de los inmuebles se encontraban en estado de deterioro, y solo el 10% se consideró en buen estado.

En este punto, cabe hacer notar que casi el 96% de la vivienda, era de alquiler, muchas de ellas con rentas congeladas.

El 40% de las viviendas no contaban con una superficie mayor a 20 metros cuadrados; otro porcentaje similar tenía entre 21 y 40 m², y solamente el 15% tenía áreas que fluctuaban entre 41 y 70 m². Las cifras que muestran el estado de los servicios son elocuentes: El baño se compartía en el 69% de los casos y la cocina en más de 30%. La problemática de la recepción de los servicios públicos no era tan crítica: sólo el .05% no contaban con electricidad, el 1.56% carecían de agua y el 1.27% no tenía drenaje. (78)

De acuerdo con los informes de la Comisión Metropolitana de Emergencia, a través de su comité de reconstrucción, 4,541 personas perdieron la vida, 4,096 fueron rescatadas y 15,963 heridos fueron atendidos en las instituciones de salud. Aproximadamente 180,000 familias sufrieron daños en sus viviendas y 50,000 tuvieron que ser reubicadas temporalmente. De los 12,747 inmuebles afectados, el 5.4% eran de uso habitacional.

(78) Atlas Técnico de la Reconstrucción. Instituto SEDUE, publicado el 17 de marzo de 1987. Pág. 39.

En vivienda, se registró la pérdida total de 30,000 unidades en la zona central de la ciudad, lo cual incrementó el déficit de vivienda en un 4%, sólo en el Distrito Federal, lo anterior, independientemente de los daños ocasionados en los servicios públicos, redes hidráulicas, eléctricas y telefónicas; alumbrado y vialidad; El gobierno sufrió daños en gran parte de sus edificios, afectando una superficie de 1.7 Km2 de oficinas donde laboraban 145,560 servidores públicos en 343 edificios; de éstos, el 70% eran propiedad de particulares. Se perdió el 30% de la capacidad hospitalaria. 1,236 talleres tuvieron pérdidas en infraestructura, maquinaria, equipo e inventario, además de las pérdidas de fuentes de trabajo. Quedaron destruidos 5 hoteles y se dañaron 4 mas, perdiéndose 1,700 cuartos de hotel, equivalentes al 8% de la capacidad hotelera. Los sismos afectaron 1,687 escuelas, por lo que 24,000 estudiantes y 700 profesores fueron reubicados permanentemente, y 50,000 estudiantes y 1,500 profesores lo hicieron en forma temporal; la interrupción de clases afectó a 1,500,000 de escolares. (79)

Considero importante destacar, dado lo frío que resultan las cifras, la problemática adicional que se generó debido al caos reinante en la ciudad en esos días, y que resulta de conocer la idiosincracia del ciudadano, que no quería desalojar su vivienda para ser reubicado, no obstante que muchas de ellas estaban totalmente

(79) Memoria de la Reconstrucción, publicado por Renovación Habitacional Popular, agosto 1988. Págs. 12 y 13.

destruidas, y se aferraban al último reducto que representaba, en la gran mayoría de los casos, su vivienda, su calle, su colonia, su barrio y su ciudad; La gente no podía pensar en desplazarse a otra entidad, no obstante la peligrosidad de la zona, y más grave aún, no contaba con los medios suficientes para hacerlo, aunque el gobierno promovió algunas oportunidades para hacerlo.

Para atender la imperiosa necesidad de vivienda, el gobierno tomó la determinación de expropiar una gran cantidad de predios, así, el 11 de octubre de 1985 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto de Expropiación de 5,427 predios con una superficie de 250 hectáreas. Por la premura con la que se realizó esta expropiación masiva, se presentaron infinidad de errores y omisiones, lo que provocó nuevos problemas de carácter jurídico y político. Los errores y omisiones del Decreto llevaron a una revisión y rectificación del mismo. El gobierno instaló oficinas en toda el área afectada a fin de recibir las inconformidades de propietarios y vecinos y en su caso rectificarlos, y de recibir los primeros recursos legales en su contra.

Los días 21, 22 y 23 del mismo mes, se publicaron listados depurados del Decreto, quedando excluidos los inmuebles de la Delegación Benito Juárez, y de la casi totalidad de las viviendas unifamiliares y usos no habitacionales, enfatizándose el carácter popular de la vivienda a atenderse. También se eliminaron duplicidades, se corrigieron números oficiales, se conciliaron errores de catastro, y se incluyeron vecindades que no se habían

considerado, quedando un total de 4,312 predios, es decir, el 80% del número original.(80)

Otro grave problema, encuadrado principalmente en el aspecto legal, considero que lo constituía el régimen de propiedad de los inmuebles afectados, ya que una gran parte eran viviendas en arrendamiento, y con renta congelada, por lo que los propietarios no estaban en condiciones de reparar y mucho menos de reconstruir esas viviendas, que no está por demás decir que en su mayoría eran vecindades antiquísimas prácticamente derruidas antes del temblor. Por otra parte, a raíz de las adjudicaciones promovidas por los organismos de vivienda, los afectados, confundidos con todo esa cantidad de problemas, no entendían los procedimientos que se debían de hacer para allegarse de recursos mediante complicados contratos de compra-ventas, adjudicaciones, aperturas de crédito con interés y garantía hipotecaria, poderes, constitución de regímenes de propiedad en condominio, etc.

Los beneficiarios del Programa Emergente de Vivienda, Fase II, enfrentaban la problemática jurídica para las adquisiciones de sus viviendas, ya que, sin contar con condiciones mínimas para adquirir por si mismos los inmuebles, el programa actuaba de hecho, como intermediario entre los posibles vendedores y los grupos de inquilinos interesados en comprarlos. Para ello, los damnificados

(80) Memoria de la Reconstrucción, publicado por Renovación Habitacional Popular, agosto 1988. Pág. 15.

debían constituirse como cooperativas de vivienda, sociedades civiles o incluso asociaciones civiles, pues sólo así podían ser sujetos de crédito. Sin embargo, ante la tardanza de los trámites de constitución de sociedades, se autorizó modificar este requisito, permitiendo la acreditación a nivel individual, lo que originó que se adquiriesen los inmuebles en copropiedad, generando con esto otro tipo de problemas inherentes a este tipo de situaciones jurídicas.

Este esquema operativo presentaba problemas adicionales, pues se tenía que convocar, de una manera un tanto oficiosa, a la negociación entre inquilinos y propietarios, siendo una situación muy frecuente, la falta de algunos de ellos, con lo que el proceso se detenía irremediablemente.

Por otra parte, aunque debido a las pláticas sostenidas con el Colegio de Notarios, se había conseguido que los notarios simplificaran y se hiciera mas accesible el trámite de escrituración, se requería de su intervención en diferentes ocasiones, siendo éstas por lo menos tres de mayor importancia: 1) Para protocolizar el contrato de Compra-venta entre el propietario y los damnificados. 2) Para suscribir el contrato de apertura de crédito entre el organismo y los beneficiarios del, programa, mediante el cual se pudieran liberar los recursos para efectuar la Compra-venta e iniciar las obras; y 3) Para la elaboración de un poder que otorgaban los beneficiarios, para cada predio, a tres de los integrantes del grupo adquirente, para la gestión de los subsecuentes trámites, tales como

contratos de obra, estimaciones, ampliación de créditos y contratos de novación

La mayor parte de los predios reportaba alguna irregularidad jurídica, por lo que se hizo necesario formar una unidad jurídica dentro del Programa, la cual se encargaba de integrar los expedientes, con los documentos que se tuvieran a la mano, que en muchos casos eran mínimos, y los remitían a las diversas notarías, donde se detectaban una gran cantidad de irregularidades que, gracias al apoyo de los notarios con las diversas autoridades administrativas, se buscaban soluciones prácticas y se procedía a la protocolización correspondiente, enfrentando en casi todos los casos complejos problemas técnicos-legales.

Debido a que los inmuebles se adquirían en copropiedad, lo primero era tener acreditados a la totalidad de los beneficiarios, y explicarles una y otra vez las consecuencias legales de los actos, ya se podrá imaginar el lector las dificultades para lograr esto.

Durante las negociaciones con los propietarios, el Programa les extendía una "promesa de compra-venta" con un plazo de un mes para cerrar la transacción, respetando el precio pactado y asegurando un pronto pago. No obstante, el mecanismo tenía algunos inconvenientes: Liberaba al propietario de todo compromiso si no se escrituraba en el plazo señalado, pero no lo penalizaba por no regularizar su propiedad, o por no aportar la documentación necesaria para agilizar los trámites. En estas circunstancias, el propietario que no quisiera

vender, por parecerle bajo el precio o por posponer la clausura o las sanciones de la autoridad, dejaba transcurrir el plazo y se desentendía de la transacción pactada. Esto obligaba a reiniciar la negociación y a invertir mas tiempo, esfuerzo y dinero del Programa.

La premura para disponer del suelo suficiente para las acciones del Programa, aunada a un desconocimiento total de la alta proporción de irregularidad jurídica en la tenencia de muchos de los predios, detectada principalmente por los notarios cuando ya se encontraba el expediente a punto de escrituración, llevaron a negociaciones sumamente problemáticas donde se presentaban una o varias de las situaciones siguientes: Predios con propietarios no identificables o ilocalizables; Fincas con adeudos hipotecarios, con embargos o con gravámenes fiscales; Predios con intestados o complicados juicios sucesorios de varias generaciones; Predios con fusiones o subdivisiones no autorizadas; Fincas con invasiones; Inmuebles con diferencias de dimensiones, linderos o superficies, entre lo que se asentaba en escrituras, lo que resultaba de los levantamientos, y lo inscrito en el el Registro Público de la Propiedad; sumados a todos estas irregularidades, existían problemas en los que el propietario se negaba a vender o no podía hacerlo en virtud de tener propalada la venta con anterioridad, y era sujeto de demandas ante los tribunales correspondientes. (81)

(81) Vivienda Emergente en la Ciudad de México: La Segunda Fase. Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II. SEDUE, México 1988. pág. 30-31.

Además de todos estos escollos, se encontraron casos de miles de personas que habían perdido toda su documentación bajo los escombros, por lo cual no podían ser debidamente identificadas, sin poder acreditar sus datos por falta de actas de nacimiento, ni su régimen matrimonial por carecer de las actas respectivas, lo que dificultó aún mas la tramitación de sus expedientes.

Estos impedimentos se conjugaban para retrasar el proceso de adquisición de los inmuebles, poniendo en peligro la consecución de las metas trazadas por la autoridad, lo que provocó que se transformara la estructura del programa, para atacar frontalmente los problemas.

El efecto mas significativo del Programa fué el que éste ya contaba con facultades para adquirir los inmuebles en forma transitoria, mientras los edificaba y los asignaba a los beneficiarios. Esto permitió simplificar la integración de expedientes y los trámites notariales; También se otorgaron nuevos incentivos a los propietarios para cerrar las operaciones.

Las autoridades recurrieron a los 20 notarios públicos de la ciudad de México que habían demostrado mayor eficiencia y sensibilidad social en las duras experiencias anteriores, para continuar con ellos en la siguiente etapa. El personal jurídico del Programa se encargó de la integración de los expedientes, detectando de manera preliminar la personalidad de los propietarios y la revisión general de los expedientes antes de enviarla a los

notarios; Esto evitó retrasos por insuficiencia de información, aunque en otros casos, los mas complicados, se quedaron estancados debido a que se les dió prioridad a los de mas fácil ejecución.

Para apoyar aún mas el proceso de escrituración, se actualizaron convenios con el Colegio de Notarios y se obtuvieron acuerdos con el Jefe del Departamento del Distrito Federal para que las autoridades registrales, catastrales, fiscales y de administración de uso de suelo del D.F., brindaran facilidades para encontrar solución expedita a las irregularidades o adeudos que reportaban muchos predios. También se logró la exención del pago de diversos impuestos locales que facilitaron el proceso de escrituración.

Los problemas mas comunes a los que se enfrentaron las autoridades y los notarios que han intervenido en el programa, y que actualmente existen, son los siguientes:

- . Falta de inscripción del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad.
- . Falta de documentación para acreditar la propiedad.
- . Dificultad para acreditar la propiedad por duplicidad de propietarios.
- . Inmuebles en proceso de sucesión, en cualquiera de sus etapas.
- . Falta de protocolización de contratos privados de compra-venta, o de sentencias.
- . Adeudos a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
- . Gravámenes o Limitaciones de Dominio sobre los inmuebles.

- . Discrepancias entre las superficies reportadas y las reales.
- . Ocupación de un mismo predio por dos o mas edificaciones.
- . Ocupación de una edificación en dos o mas predios.
- . Invasiones diversas.
- . Falta de decreto de desincorporación.
- . Inmuebles expropiados.

Otros problemas no enumerados aquí, han sido los de carácter social, ya que ha sido sumamente difícil encontrar una concertación entre todos los damnificados, para otorgarles la vivienda que cada uno de ellos requiere y considera sea mas adecuada a sus necesidades, tanto de espacio como de ubicación y de funcionalidad; a esto habría que sumarle la falta de cultura de convivencia, ya que la gente desconoce los conceptos de copropiedad y de condominio, lo cual no es facil de entender por la gente que nunca ha sido propietaria de algún inmueble, estando acostumbrada a vivir en vecindades con rentas congeladas por mucho tiempo.

Dejando a un lado por el momento, a los problemas reales que se han enfrentado en esta ciudad a partir de 1985, quiero referirme ahora, de manera general, a los problemas de titulación de inmuebles que existen en el Distrito Federal, para lo cual, y con el objeto de centrar el tema de una forma mas objetiva, utilizaré a manera de resumen, algunos aspectos ya estudiados en el cuerpo del presente trabajo, esperando no caer en repeticiones innecesarias.

VI.1 CONSIDERACIONES SOBRE LA ESCRITURACION DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

Al delegar el Estado la fe pública en manos de profesionales del Derecho, manifiesta su expresa conformidad de garantizar a los particulares la seguridad jurídica en relación con sus derechos patrimoniales y las consecuencias que derivan de su ejercicio.

Es por lo anterior, que las principales actuaciones del notario, se refieren a la propiedad de las cosas y a los negocios mercantiles, y de la primera, los actos mas relevantes se refieren a la seguridad del título que establece los derechos de propiedad territorial. Es por ello que la finalidad del presente trabajo es el presentar una síntesis de la problemática de la escrituración de los inmuebles en el Distrito Federal, y por razones de tiempo y espacio, me limitaré a lo relativo a la tierra urbana.

Para hacer un analisis somero de la cuestión, es necesario verla en su universalidad, pues sería un error verla en una sola de sus facetas, como puede ser la regularización jurídica, que partiendo de hipótesis meramente teóricas, pretenden circunscribir el problema a una reglamentación ideal, con apariencia de perfecta, y que sin embargo no embona con la realidad.

Los primeros rasgos de civilización aparecen en la historia de la humanidad, cuando, los grupos se asientan en determinado lugar para establecer su morada, y ésta les sirve de base para sus demás

actividades, y es por ello que surge la necesidad de que cada grupo o familia pueda apropiarse de manera mas o menos permanente de una porción de tierra para su uso exclusivo. Diversas circunstancias sociales, económicas y políticas, pero también de fuerza y aún de violencia llevarán al hecho de que la ocupación del suelo para unos sea precaria y para otros originaria, pero cualquiera que sea su naturaleza, el ocupante exige un título legal que garantice su derecho y establezca la duración y modalidades de este derecho, pues no podría existir sosiego sin esa seguridad.

A través de la historia hemos visto innumerables actos de violencia y guerras en todos los pueblos de la tierra y en todas las épocas, en las que el hombre ha defendido, con su sangre y con su vida, y aún con las de su propia gente, defendiendo los derechos territoriales que considera suyos, ganados con el esfuerzo de su trabajo, en donde asienta su vida y su trabajo, prefiriendo en muchos casos la muerte, antes de verse despojado de su propiedad.

En nuestro país constituye la máxima y primordial ambición de toda persona la de poseer en propiedad un solar para proporcionar techo a su familia, y para quienes logran este objetivo, salvo el caso de las minorías privilegiadas, la propiedad de su vivienda constituye su único patrimonio estable; por ello la singular importancia que tiene en nuestro medio el definir la forma de garantizar el derecho de propiedad sobre la vivienda, y sus modalidades y limitaciones. Para establecer solamente los puntos medulares del problema, mencionaré los aspectos jurídicos que se

relacionan con el derecho de propiedad, pero también existe la necesidad de examinar el contexto social y político, pues no se puede aislar al derecho dentro de la madeja que forma la interrelación de las disciplinas del comportamiento humano.

Considero la Ciudad de México a partir de su fundación como tal por los españoles que derrotaron militarmente, sometieron y dominaron a sus moradores originales, ya que en todos sus aspectos, su evolución parte de este momento histórico, aunque hayan sobrevivido en muchos aspectos, las tradiciones, costumbres y elementos de sus antiguos moradores, las que se encuentran en la actualidad en pequeños grupos que continúan perteneciendo en parte a las culturas precortesianas, grupos que cada día son mas pequeños y que malévolumente han sido marginados y postergados.

VI.2. NOCION GENERAL DE BIENES Y PROPIEDAD.

Considero importante para el desarrollo del presente trabajo, antes de entrar al tema de la Seguridad Jurídica del Instrumento Notarial, referirme a los conceptos de Bienes y de Propiedad, ya que son en esencia, el motivo de preocupación principal para el hombre, que defiende su patrimonio ante cualquier adversidad, y que conllevan a la consecución del bienestar y la felicidad de la familia, después obviamente, de los principales satisfactores que pueden ser, para la mayoría, la salud física, y la estabilidad emocional y espiritual, lo cual lo dejaremos por ahora a un lado, pues no es el tema que ocupa el presente trabajo.

VI.2.1. BIENES.

Según el Diccionario de Escriche, Bienes son..." Todas las cosas que no siendo personas pueden ser de utilidad al hombre; y mas especialmente las cosas que componen nuestra hacienda, caudal o riqueza. - o como dice el proemio del tit. 17, part. 2, aquellas cosas de que los homes se sirven et se ayudan".

"llámanse bienes del verbo latino Beare, hacer feliz, porque ellos hacen dichosos a los que los poseen...de donde se sigue que las cosas que no estan en el comercio no pueden propiamente decirse bienes. Bajo la palabra bienes se comprenden tambien las acciones, de cualquier especie que sean..."(82)

Rojina Villegas habla del Bien en sentido jurídico y en sentido económico: "Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien, todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser objeto de apropiación, tales como el aire, el mar, los astros, etc., etc.".(76)

 (82) Escriche, Joaquin. Op. Cit. Pag. 362.

(83) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. 16a. Edición, México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. 503 Págs. Pág. 67.

El artículo 747 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. Pueden estarlo por su naturaleza o por disposición de la ley; Por su naturaleza están excluidas las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, como por ejemplo: el aire, el sol, etc., y por disposición de ley, aquellas que son declaradas por ésta "irreductibles" a propiedad particular.

Los bienes se dividen de muy diversas maneras, tomando en cuenta sus cualidades, tales como su corporabilidad y divisibilidad, inamovilidad, subrogabilidad, etc., las relaciones de las cosas entre sí, como la accesión, producción, fungibilidad, etc., atendiendo a las personas a quien pertenecen, bienes del dominio público y bienes del dominio privado; atendiendo a su generalidad, unas clasificaciones se aplican a todas las cosas, otras a determinadas especies.

Marcel Planiol, divide a los bienes de acuerdo a la siguiente clasificación, y señala que los bienes son:

"1o. Corporales e Incorporales; 2o. Muebles o Inmuebles; 3o. privados o públicos."(77)

(84) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo III. Los Bienes. Publicaciones Cultural, S.A. 1959. Pág. 60.

Los Bienes Corporales o Corpóreos son aquellos que pueden ser captados por los sentidos.

Los Bienes Incorporales o Incorpóreos son aquellos que no pueden ser percibidos por los órganos de los sentidos; se captan sólo por la imaginación.

Son Bienes Muebles, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior. Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley. Son bienes muebles por su naturaleza, aquellos que pueden trasladarse por sí solos de un lugar a otro. El artículo 754 del Código Civil para el Distrito Federal señala que por disposición de la ley, son las obligaciones y los derechos o acciones que tiene por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Los Bienes Inmuebles son aquellos que tienen una situación fija, en realidad, el criterio de fijeza en los inmuebles es muy flexible y admite muchas excepciones tanto en la relación diaria como en el texto mismo de la Ley.

Los Bienes Privados o Propiedad de Particulares son todas aquellas cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley.

Los Bienes Públicos o del Dominio Público son aquellos que pertenecen a la Federación, a los Estados y a los Municipios; éstos se dividen a su vez, en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propiedad del Estado.

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles; pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes con las limitaciones que señale la Ley; para aprovechamientos especiales se necesita una concesión que se otorga cumpliendo los requisitos que señalan las leyes respectivas.

Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios del estado, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios, pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a el que hayan sido destinados.

Para efectos del presente estudio, es de particular importancia el referirnos a los Bienes Inmuebles, de una manera un poco mas amplia, y para ello, transcribiremos lo que señala el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal:

"Artículo 750. Son Bienes Inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles.

XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas."

De conformidad con la teoría que señala que son bienes inmuebles aquellos que tengan la característica de inamovilidad, y previo el análisis del artículo que hemos transcrito, que se refiere a los

bienes inmuebles como aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, se puede afirmar que, jurídicamente hablando, ésto se ha aceptado solo en forma parcial, ya que se ha investido con esa categoría a otro tipo de bienes, que aisladamente considerados, se podrían calificar como muebles, es por ello que actualmente se distinguen tres categorías de inmuebles:

a) Inmuebles por su Naturaleza. Son aquellos que por su estabilidad o fijeza imposibilitan el traslado de un sitio a otro;

Según Rafael Rojina Villegas, esta clasificación "...se aplica exclusivamente a los bienes corporales, es decir, a las cosas: se incluyen la tierra, los edificios, toda clase de construcciones, o de obras tanto en el suelo como en el subsuelo que implican la fijeza de materiales con permanencia, y que imposibilitan su translación; los árboles que están adheridos a la tierra y las cosechas o frutos pendientes que no se han separado por cortes regulares; se comprenden también las diferentes partes..." "...que no pueden separarse sin destrucción o daño del mismo.(85)

Son inmuebles por su naturaleza aquellos que señala el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, en sus fracciones I y II.

b) Inmuebles por su Destino. Son bienes muebles por su naturaleza que pertenecen al dueño del inmueble, por ser accesorios del mismo y necesarios para la explotación y uso de la industria existente en el

(85) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Pág. 71-72.

mismo; La Ley no toma en cuenta esa naturaleza propia sino el destino que tienen en relación con un inmueble. Es una ficción de la Ley, aunque se trata de bienes muebles por su naturaleza, la Ley les da fijeza respecto del inmueble a cuya industria están destinados, las fracciones III y IV del precepto citado, señalan los inmuebles que pueden ser considerados en esta categoría.

Rojina Villegas hace una subdivisión de este tipo de inmuebles, "...en cuatro clases, tomando en cuenta la naturaleza de la explotación del inmueble y la sujeción material del mueble...", según sean accesorios para la explotación del mismo, y en base a las fracciones del artículo que nos encontramos estudiando:(86)

- 1) Destinados a la Explotación Agrícola. fracciones V, VI, VI, IX, X y XI.
- 2) Destinados a Explotación Industrial. fracciones V, VI, VI y VII.
- 3) Destinados a Explotación Comercial.
- 4) Destinados a Explotación Civil.

La doctrina y la práctica distinguen a estos dos últimos señalados, ya que la Ley expresamente no los menciona, al efecto, podemos señalar algunos de aquellos elementos que resultan indispensables para la explotación de un giro civil, industrial o comercial, como pueden ser las máquinas, calderas, cajas de

(86) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Pag. 72.

seguridad, equipos de computación, conmutadores telefónicos, equipos de comunicación, como telex, telefax, etc., que con el transcurso del tiempo se han convertido en enseres necesarios e indispensables para la explotación de los giros que se han mencionado.

Para que estos muebles sean considerados como inmuebles, por su naturaleza, deben reunir dos condiciones: que pertenezcan al dueño del inmueble y que sean necesarios para los fines de la explotación.

Se consideran también bienes inmuebles por su destino, aquellos muebles que se adhieren físicamente a un inmueble, formando un todo; las fracciones V y VI determinan los inmuebles por destino en atención a que el mueble no se incorpora, sino que se afecta al servicio del inmueble de forma permanente.

c) Inmuebles por el Objeto al cual se Aplican. Son considerados como tales, los derechos reales constituídos sobre inmuebles.

El derecho de propiedad sobre una cosa, es un bien inmueble por disposición de la Ley. Los derechos reales pueden recaer a la vez sobre muebles o inmuebles. Por excepción, la Ley señala en su artículo 754, que, "Son bienes muebles por determinación de la Ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal". Lo anterior lo resume la Ley diciendo en su artículo 759: "En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles".

VI.2.2. PROPIEDAD.

Para Escriche, Propiedad es: "El derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan..."; "Esta voz tiene dos acepciones: tan pronto expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio, y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho...es el derecho de gozar, esto es, de sacar de la cosa todos los frutos que puede producir y todos los placeres que puede dar: de disponer, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enajenarla, de destruirla: en cuanto no se oponga alas leyes, es decir, que protegida la propiedad por la ley civil, no ha de ser contraria a esta misma ley, ni perjudicar a los derechos de los demás individuos de la sociedad; así es que puede muy bien un propietario derribar la casa que posee en un pueblo, mas no puede pegarle fuego por el daño que ocasionaría a los demás: *Dominium est, decían los Romanos, jus utendi abutendi re sua, quatenus juris ratio palitur.* La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que esta produce, y sobre lo que se le incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos...

La propiedad es obra de la ley civil. Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba, mas derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival mas fuerte le privaba de ellas, de suerte que las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión, y se perdían con la pérdida de la posesión. En medio de un estado tan

precario, vino la ley civil, y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido; vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona, aún cuando la cosa no estuviere en su mano. Este vínculo era el derecho de propiedad, derecho distinto e independiente de la posesión; de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario. La propiedad es un derecho, y la posesión no es mas que un hecho. La propiedad puede conservarse aunque se pierda la posesión; y la posesión puede conservarse asimismo aunque se pierda la propiedad; mas la propiedad y la posesión suelen ir juntas; y así es que el poseedor de una cosa se presume propietario, mientras no conste que estas dos calidades están separadas.

La propiedad se divide en perfecta e imperfecta. El vínculo que exista entre el propietario y la cosa que le pertenece, es efectivamente susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de propiedad, se dice que la propiedad es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario, se dice entonces que la propiedad es imperfecta...

Nadie puede ser forzado a ceder su propiedad, sino es por causa de utilidad pública, y aún entonces tiene derecho a que se le de en cambio otra cosa igual, o bien el justo valor de la que pierde. La Ley que creó el derecho de propiedad, mirandole como el mas identificado con nuestra existencia, le hizo estable al mismo tiempo

y le aseguró contra los conatos del artificio y la violencia, imponiendo severas penas a los que osasen turbarnos o privarnos de su goce; luego le hizo comunicable, dando origen a los contratos, y al fin le hizo transmisible en el instante de la muerte, abriendo la puerta a los testamentos y sucesiones.- La propiedad de las cosas se adquiere por ocupación y accesión, por prescripción, por sucesión, por disposición testamentaria, y por entrega o tradición en virtud de las obligaciones o contratos.

Escritores juiciosos han llamado terrible y quizá no necesario, al derecho de propiedad, considerandole como la causa verdadera de todos los males y vicios que afligen al linaje humano; mas otros no menos célebres, al paso que miran con horror las leyes tiránicas y sanguinarias que se han fundado sobre este derecho, preconizan al derecho en sí mismo, como que no presenta sino ideas de placer, de seguridad y de abundancia..."(87).

El concepto de Propiedad no fué definido de manera clara por los Romanos, pues consideraron que al ser un derecho tan extenso por una parte, pero tan sencillo por otra, resultaba inútil elaborar una definición de ésta. Los jurisconsultos Romanos sólo se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenía el propietario de sus cosas.

Clemente Soto Alvarez señala que: "En el Derecho Romano se

(87) Escriche, Joaquin. Op. Cit. pag. 1392-1393.

consideró a la propiedad como derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa"...Fue tiempo despues de la caída del Imperio Romano cuando los glosadores consideraron al derecho de propiedad integrado por tres facultades: Jus Utendi ó Usus, Jus Fruendi ó Fructus y Jus Abutendi ó Abusus, es decir, la facultad del propietario de usar la cosa, de hacer suyos los frutos de la cosa y la facultad de gravar la propiedad y disponer de ella".(88)

El derecho de propiedad en el Derecho Romano, tenía ciertas limitaciones, no obstante que se hable del Jus Abutendi ó Abusus; así las cosas, el propietario de un predio, no podía construir o cultivar hasta el límite de la propiedad vecina, pues la ley le imponía el respeto al predio vecino poniendo un límite, en el cual tenía que respetar una superficie de dos y medio pies si se trataba de casas urbanas y a ese espacio se le denominaba "ambitus", si los predios eran rústicos, se debían respetar cinco pies y a ese espacio se le conocía como "confinium"; no se podían adquirir por usucapión, hoy prescripción adquisitiva, por los propietarios vecinos. Esta limitación se estableció desde la Ley de las XII Tablas, y se inscribió en la Tabla VI.

Si al predio lo atravesaba una corriente de agua, el propietario del predio no podía alterar el curso de ella, ya que esa alteración

(88) Soto Alvarez, Clemente. Derecho y Nociones de Derecho Civil. 3a. Edición, México. Editorial Limusa. 1984. 390 págs. Pág. 157, 158.

podría causar daños a los propietarios de los demás predios por donde pasara la misma corriente.

"Los códigos de nuestro país de 1870 y 1884 no consagraron el carácter absoluto de la propiedad. En el código de 1870 se dice que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes". Esta definición pasó al código de 1884. No obstante que se señalaba que la propiedad es inviolable, se añadía que podía ser afectada por causa de utilidad pública y previa indemnización, a pesar de que en otro precepto se declara que el propietario era dueño del suelo y del subsuelo."(89)

El derecho de propiedad en la actualidad, tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit y su expresión legislativa, entre nosotros, en el artículo 27 contitucional y en el código de 1928.

León Duguit, citado por Clemente Soto Alvarez, considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hombre siempre ha vivido en sociedad y como miembro de un grupo, sus derechos deben referirse a ese estado social. Los derechos no pueden ser anteriores a sociedad. El Estado o la sociedad no están impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad. No es fundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad. La propiedad tampoco es un derecho subjetivo anterior al objetivo, sino que el derecho objetivo es

(89) Soto Alvarez, Clemente. Op. Cit. Pág. 159.

anterior al subjetivo y especialmente al de propiedad.(90)

En la tesis de Duguit, el derecho de propiedad es una función social y no un derecho absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no puede tocar. Sostiene también la tesis: impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando se obre en los límites del Derecho.

Si la propiedad es una función social, el derecho si puede intervenir imponiendo obligaciones al propietario no solo de carácter negativo sino positivo. El Derecho no solo dice que el propietario no debe abusar de la propiedad causando perjuicios a terceros sin utilidad para él, sino que también puede, según las necesidades de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario debe usar de la cosa para no mantenerla improductiva.

La Constitución de 1917, cambia el carácter individualista del derecho de propiedad para considerarla como una función social. Al efecto, el artículo 27 señala en su tercer párrafo:

"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

El Código Civil, en su artículo 16, dispone que "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y

 (90) Duguit, León, citado por Clemente Soto Alvarez, Op. Cit. pág. 159.

de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas".

Considero de particular interés, el conocer las ideas y alcances del concepto de propiedad, ya que para que el Estado pueda velar por la protección de la propiedad privada ante los ciudadanos, debe contar con el instrumento jurídico mas adecuado al efecto, el cual se encuentra en la figura del notariado, cuya intervención garantiza en un alto grado la seguridad jurídica de la sociedad.

VI.3. DERECHO DE PROPIEDAD.

El artículo 27 de la Constitución Política del 5 de febrero de 1917, define correctamente, por vez primera, el derecho de propiedad originaria que la nación ejerce sobre la totalidad del territorio nacional, y por tanto, establece que la propiedad privada estará sujeta a las modalidades que fijen las leyes. Con ello no solamente se distingue el derecho de propiedad en cuanto al dominio político que ejerce el estado y al dominio privado que ejerce el particular, pues también se establecieron las bases para dar al derecho de propiedad un sentido de beneficio social, al quitársele la posibilidad de uso irrestricto por parte de su titular.

Hablar de la función social de la propiedad no es limitarse a lo que disponen las leyes agrarias y las de expropiación, pues ya que este tema se circunscribe a la propiedad urbana del Distrito Federal debemos referirnos a las disposiciones legales que regulen el uso del suelo para hacerla habitable en condiciones de respeto a la dignidad humana, que se cubran las necesidades sociales, que se promueva la convivencia cívica, se provea la higiene del ambiente, se procure la armonía estética, se preserve su caudal histórico y para todos estos fines, se fortalezca la seguridad jurídica de los legítimos propietarios.

Debemos tomar en cuenta, que la realidad de nuestra ciudad la constituye un número indeterminado de habitantes, que sin determinar una cifra, por no tenerla al alcance, ya que creo que cualquier censo

poblacional en la ciudad siempre se quedará corto, representa un atiborramiento desordenado de habitantes considerado el mas grande del mundo, de lo que resultan problemas graves que por su trascendencia deben de resolverse con apoyo en estudios auténticamente científicos y técnicos, y nunca con actitudes paternalistas o populistas que vendrían a desquiciar toda posibilidad de auténtica solución de los problemas, con el apoyo de todos los ciudadanos, interesados en poner de nuestra parte, aunque sea modestamente, como lo es la finalidad de este trabajo.

Creo que el derecho de propiedad debe ser considerado como intrínseco a la naturaleza humana, independientemente de la capacidad económica de la persona, ya que hasta en el mundo animal, la naturaleza le ha otorgado a cada individuo un territorio específico, compartido en armonía entre las especies, las cuales luchan por éste y por la supervivencia de sus respectivas familias.

Así, cada hombre debe luchar por conseguir un territorio específico para su familia, debidamente protegido por un título legal, como un derecho inalienable amparado por la Constitución, sin tener que llegar a situaciones de paternalismo gubernamental que sirve bien para fines políticos antes que dar soluciones reales al problema de vivienda.

En este orden de ideas, propondría, de manera un tanto utópica, la creación de una reglamentación especial, elaborada en base a profundos estudios técnicos, para asignar a cada jefe de familia, de

manera obligatoria, y en base a cierto arraigo que demuestre tener en la ciudad, en su territorio, y en su trabajo, un predio que bien podría establecerse en ciudades satélites de las grandes ciudades, con servicios, vialidades y sistemas de comunicación de primera calidad, instrumentando jurídicamente algún tipo de propiedad comunal como podría ser condominios vecinales, rurales y familiares, con sistemas de autoconstrucción que abatan el costo de los inmuebles, todo lo cual sería financiado, por el gobierno, en parte, por los patrones y por el propio trabajador, y por la iniciativa privada, mediante sistemas de financiamiento como bonos o certificados de vivienda que emita el sistema financiero mexicano.

VI.3.1. MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.

La adquisición de la propiedad en nuestro país se otorgaba primordialmente por Reales Ordenes, a las cuales le sobrevinieron diversas reglamentaciones hasta llegar a las transmisiones de propiedad conforme a las instituciones de Derecho Civil, proveniente del Derecho Español, a su vez proveniente del Derecho Romano.

Así pues, en nuestro país se reconocen fundamentalmente como medios de adquisición de la propiedad, la compra-venta, la donación, la herencia, la permuta, así como el remate judicial y la prescripción, todos ellos con sus respectivas modalidades, pero siempre con la característica de que la transmisión debe de proceder de manera consensual o por orden judicial, de quien actualmente tiene título de propiedad legítimo, a quien ha de transmitirlo, con capacidad jurídica para ello, para que a su vez quede debidamente legitimado.

Es aceptado como única excepción el caso en que la posesión de bienes vacantes, mostrencos o baldíos, mediante el procedimiento judicial adecuado, puedan ser motivo de adquisición del derecho de propiedad, en cuyo caso se trataría de una primera adquisición a título de propiedad privada.

VI.3.2. FORMA EN LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.

La transmisión de la propiedad en nuestro país siempre ha exigido formalidades cuando se trata de inmuebles o de derechos reales sobre los mismos, por lo que ni el contrato verbal ni la simple tradición han constituido título de propiedad, ya que siempre debe ser escrito y además llevar otras formalidades. Los distintos Códigos Civiles en el Distrito Federal siempre han exigido, como regla general, la formalidad de otorgarse en escritura pública; el Código Civil de 1870 eximía de esta obligación los contratos referentes a inmuebles con un valor inferior a quinientos pesos, que podía hacerse en contrato privado ante dos testigos; El Código Civil de 1884 establecía la misma disposición, y el de 1932 permitía que en propiedades cuyo valor no excediera de cinco mil pesos se pudiera otorgar también en contrato privado firmado por dos testigos, pero para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, exige la ratificación de todas las firmas ante el Registrador o Juez de Paz, o ante notario, pero además estableció que respecto a fincas de igual valor que ya estén inscritas en el registro, la propiedad se puede transmitir por endoso del título inscrito.

El artículo 2317 fué reformado limitando a un valor de los inmuebles no mayor de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, para que la transmisión de la propiedad pueda hacerse mediante documento privado. Asimismo, establece este artículo que las ventas que otorgue el Departamento del Distrito Federal, a personas de escasos recursos para que

constituyan su patrimonio familiar, se otorgarán en documento privado, sin testigos y sin necesidad de ratificación de firmas, o sea, por sí, y ante sí. Estos contratos destinados para personas de escasos recursos que no tienen otra alternativa, han sido aceptados por ellos, pero vistos con poca simpatía por los defensores de la forma y la seguridad jurídica, entre los que se encuentran los abogados, notarios jueces y registradores.

VI.4. PRINCIPALES ERRORES DE TITULACION.

El trazado original de la ciudad de México, consistente en un grupo de manzanas formadas por paralelogramos, divididas a su vez en solares del mismo tipo geométrico, seguramente no presentaba problemas de titulación, ni en su fundación ni en sus primeras transmisiones de propiedad, pero cuando el crecimiento de la misma rebasó los límites de la traza en forma irregular y además algunos solares fueron subdivididos, comenzaron a presentarse los primeros problemas en relación a los títulos de propiedad, aún cuando estos solamente eran problemas de deslinde, pues pocas veces versaron sobre la legitimidad del título mismo, por esto es que los llamo errores de titulación.

Por errores de titulación, vamos a entender todo aquello que revista un a diferencia entre lo que se expresa en el título inscribible y la realidad, y pueden ser estas discrepancias en la descripción del inmueble, su ubicación, sus medidas, sus linderos, la identidad de su titular y en general, cualquier disposición o cláusula del título o contrato que por alguna situación motive la nulidad o inexistencia del acto jurídico.

La Ley prevé dos tipos de errores de inscripción, que son: Errores Materiales, y Errores de Concepto. El error material se comete cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el

sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos, como lo señala el artículo 3024 del Código Civil.

El artículo 3025 del Código Civil, señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Las costumbres y usos de la época, que después fueron desapareciendo, permitieron en muchos casos que el propietario del predio vecino extendiera el piso alto de su casa sobre el primer piso del vecino, y mas común fué el uso de paredes y muros medianeros. Cuando estos derechos fueron desapareciendo dieron motivo a errores en la determinación de la línea divisoria entre ambos predios. También la poca exactitud de los bastones o cintas con que se medían las varas daba lugar a errores en los títulos cuando se subdividían los predios. Cuando se adoptó en México el sistema métrico decimal, los títulos debían expresar las medidas tanto de superficie como de linderos en metros, pero frecuentemente los contratantes se abstuvieron de utilizar un perito agrimensor para determinar las medidas, y simplemente con la ayuda de testigos y vecinos, las convirtieron de varas a metros por simple multiplicación, o lo que resulta peor, se tomaban como puntos de referencia objetos como árboles, arbustos, rocas, arroyos, etc, que con el tiempo

desaparecían, incurriendo con ello en errores de medidas que así quedaron plasmadas en los títulos.

Otros factores que han influido en la existencia de errores de medidas en los títulos, han sido propiciados por fraccionadores que establecen las medidas de los lotes mediante trabajo de restirador sin la debida medición in situ para comprobar su exactitud, y que es mas deficiente cuando se trata de planos inclinados o terrenos irregulares en su forma.

La expropiación de predios que ejerce el gobierno de la ciudad, cuando solamente comprende algunas fracciones de terrenos, para ampliar calles o introducir servicios, no se hace con la debida técnica para precisar las medidas, por lo que los predios restantes quedan frecuentemente con superficies y medidas no exactas.

A pesar de todos estos errores que se han ido acumulando, y no obstante de que muchas de las adquisiciones de inmuebles se hacen Ad Corpus o Ad Mesuram, rara vez existen litigios que versen sobre la extensión de los predios, pues generalmente se acepta como válido el elemento posesión para aquellos excedentes que por error material de medición no se encuentran debidamente amparados por el instrumento, y con mayor razón cuando las construcciones o las bardas divisorias se han tenido como marca visible del límite de una propiedad.

Sería muy recomendable, que con el avance de la tecnología, se elaborara un método ágil que permitiera unificar los sistemas de

Catastro, Registro Público y otras autoridades competentes que intervengan con uso de suelo y reordenación urbana, por ejemplo, para establecer una identificación exacta de las medidas y linderos para que en las respectivas escrituras aparezcan éstos con exactitud. Este sistema permitiría también el establecimiento de una nomenclatura técnica que precise la ubicación y colindancias de los predios, ya que en este otro aspecto existe mayor vaguedad que en las medidas, puesto que rara vez, de la descripción que proporciona el título se puede llegar a la localización del predio si éste no se conoce previamente. Cuando por ejemplo se habla de una fracción de un predio de mayor extensión del cual se segregó, derivado de la división de un terreno conocido por tal nombre, de alguna sección de tal cuartel, ubicado en alguna ex-hacienda, y como colindantes se mencionan predios de propiedad particular, de personas que probablemente dejaron de ser propietarios mucho tiempo atrás, y quizá la calle de su ubicación, como sucede con exagerada frecuencia en nuestra ciudad, ya cambió de nombre.

Estos errores en el título, probablemente no revistan demasiada importancia, ya que al fin de cuentas, en la mayoría de los casos, existe una escritura o título legítimo; asimismo, pueden existir en estos terrenos, construcciones que cuentan actualmente con alineamiento y número oficial. En cuanto a las diferencias en la superficie, ya sean éstas en favor o en contra, tampoco revisten mayor problema, siempre y cuando no sean de grandes proporciones, y si la descripción de medidas y colindancias, aunque imprecisas, revelen algún punto de partida exacto.

El problema si es grave, cuando los elementos en el instrumento no tienen comprobación cierta en el terreno, pues en estos casos es posible que se trate de usurpación de derechos, ya sea que se trate de segregar una porción a un terreno de grandes dimensiones, o que se aproveche la falta de ocupación de un inmueble, por parte de su propietario; o que se trate de bienes del dominio público o de propiedades del Departamento del Distrito Federal o de la Federación. También se da el caso de que quien tiene un título que fué legítimo en origen, en relación con algún inmueble que ya no existe como tal en el comercio, o se haya declarado reserva legal o similar, pretenda con conocimiento de causa o sin ella, obtener la titularidad de un bien ajeno.

La falta de un plano catastral preciso, con concordancias de las inscripciones de predios registrados, hace materialmente imposible que el Registro Público de la Propiedad, pueda extender auténticamente un certificado de no inscripción de un predio; y si estos certificados se otorgan con cierta liberalidad, se propician fácilmente los despojos de propiedades.

Propietarios que tenían predios dedicados a labores agrícolas o establos, han visto mutiladas sus propiedades cuando la urbanización llega a sus linderos; así también calzadas y calles en desuso, lagunetas, presas y arroyos desecados, propiedad del Estado han pasado a manos de particulares y viceversa; en algunos casos, terrenos ejidales que existían en la demarcación, con todo y la

existencia de certificados de inafectabilidad, han visto reducida su extensión, por la voracidad de gente que aprovecha la imprecisión de las descripciones plasmadas en los títulos.

Existen en el Distrito Federal, innumerables predios ubicados en zonas aledañas ya debidamente identificadas, cuyos propietarios han contado con títulos que siendo legítimos en alguna época, en la actualidad se han convertido en verdaderos problemas de compleja solución jurídica; En efecto, los propietarios originales, adquirirían su propiedad mediante títulos privados, sin ningún antecedente registral, con evidentes faltas de precisión jurídica y con las superficies y linderos practicados de la forma que ya se ha mencionado anteriormente; estos contratos eran llevados ante un juez de paz de la entidad, probablemente vecino y amigo de las partes contratantes, y sin mas trámite que el pago de algún derecho, procedía a certificar la firmas estampadas, dándole al documento cierta supuesta legalidad. Aunado a lo anterior, funcionarios de administraciones pasadas, incluyendo funcionarios del mas alto nivel en el Registro Público de la Propiedad, mediante llamados programas de regularización territorial, promovieron la protocolización notarial de dichos documentos, principalmente ante notarios de otras entidades federativas, y procedieron a inscribirlos en el Registro, pero ante le falta de antecedente registral, se inscribieron en un libro especial de Contratos Privados, entregándole a la gente sus títulos debidamente registrados, pero con una falta de seguridad jurídica, ya que con el transcurso de los años se generaron una serie de irregularidades de diversas proporciones.

En efecto, en la actualidad encontramos aún muchos de estos predios que han sido transmitidos por diversos medios, generalmente contratos privados, en algunas ocasiones han existido varias transmisiones cuyos actuales propietarios cuentan con un título endosado o con algún poder notarial, habiendo desaparecido ya el propietario original, por lo que el problema se agudiza al tratar el propietario o poseedor actual de regularizar, vender o gravar su inmueble, y se encuentra con que el libro en donde consta su inscripción en el Registro, se encuentra en custodia y se le niega el otorgamiento del certificado de libertad de gravámenes correspondiente. Asimismo, se le indica que el único medio para regularizar su propiedad es a través de la inmatriculación o la información de dominio, lo cual se dificulta al no existir, en muchos casos, la presencia del titular del contrato. Cabe hacer la aclaración, que en la gran mayoría de estos casos, las partes contratantes han actuado siempre de buena fe, confiando en un título que ha sido supuestamente bien registrado, y es la autoridad, actuando a veces por razones políticas, o por simple ignorancia, quien ha propiciado estas irregularidades, cuya magnitud aún se desconoce, pero que tarde o temprano se tendrá que enfrentar.

Más aún, considerando todos estos problemas, el hecho de que el vigente reglamento del Registro Público de la Propiedad autorice la inmatriculación de predios no inscritos en dicho Registro, puede dar lugar a que, si no se toman las debidas precauciones, con apoyo en esta facultad, puedan los particulares solicitar y obtener

inmatriculación de terrenos que aparentemente no están registrados, puesto que maliciosamente se les dá una denominación, descripción, medidas y linderos, diferentes a cualquier predio ya inscrito, tratándose en la realidad de una fracción de algún otro predio, documentado e inscrito deficientemente.

Similares peligros se pueden correr en la actualidad, en la escrituración masiva de propiedades, en los programas gubernamentales de regularización inmobiliaria, en zonas en que los títulos existentes, si los hay, no corresponden necesariamente a la realidad, ya que se pueden tratar de propiedades de particulares debidamente registradas, con defectos de medidas, o de propiedades que han sido invadidas recientemente, y se escrituran mediante dudosos juicios posesorios.

VI.5. LA SEGURIDAD DEL INSTRUMENTO NOTARIAL.

En nuestro país, el sistema inveterado de titulación de propiedad de bienes inmuebles, ha demostrado ser eficiente y seguro, lo cual queda demostrado a través de los escasos y raros casos en que se ha ejercido una acción judicial para hacer valer la evicción en contra de un tercero. Hemos visto los principales errores de titulación, pero ninguno de ellos vicia de nulidad el título.

En otros sistemas, como el sajón, por ejemplo, en los Estados Unidos de América, el adquirente de un inmueble, debe de confiar mucho en la suerte para poder obtener un título de propiedad debidamente legitimado, ya que la operación se realiza muchas veces entre los propios corredores de inmuebles, quienes se limitan a certificar el documento ante un notario público, cuya función nada tiene que ver con la del notario público latino, ya que el primero sólo se limita a certificar las firmas de los contratantes, sin tener la facultad ni la preparación para revisar el contenido, por lo que el comprador normalmente se ve obligado a contratar con una compañía aseguradora, una póliza de seguro para su título, la cual, en el caso de pérdida de la propiedad, le garantiza solamente la devolución del precio pagado, pero no el pago de daños y perjuicios, ni mucho menos el saneamiento por la evicción.

En nuestro sistema, la seguridad del título se basa en lo siguiente:

Primero: En el análisis que realiza el notario de la autenticidad y legalidad del título del vendedor; en la capacidad de éste incluyendo su régimen matrimonial y su identidad personal, así como la de su cónyuge y en su caso la de los acreedores con derechos reales o personales debidamente inscritos en el registro, así como la debida acreditación de las representaciones que hubieren. Asimismo, estudia la responsabilidad fiscal que recae sobre el predio, y los impuestos y derechos que origina la transmisión de la propiedad.

Segundo: Con la intervención del Registro Público de la Propiedad, a instancia del notario, se conoce la legitimación del vendedor como el actual y real propietario, la existencia de gravámenes, limitaciones de dominio o modalidades que afecten la propiedad; se asegura de la identidad del predio, sus dimensiones, así como las modificaciones que hubiere sufrido éste.

Es de esta manera, que la intervención del notario, antes y después de celebrarse el contrato, hasta su debida inscripción en el Registro, da al título la seguridad y firmeza que se requiere para que una persona acceda a invertir una suma importante de dinero para la adquisición de un inmueble, especialmente cuando se trata de todo su patrimonio, pero además da también la misma seguridad a cualquier otro tipo de transmisión de bienes raíces o de derechos reales sobre los mismos, aún cuando se trate de actos gratuitos, tales como la herencia y la donación.

Por el contrario, la inseguridad jurídica generalizada, en relación con el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, traería como consecuencia el desquiciamiento de una de las bases más sólidas de la economía del país.

Estos factores conllevan lógicamente a establecer que el único medio con que cuenta el Estado para conservar la seguridad de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, estriba en mantener y actualizar una legislación que permita conservar un cuerpo notarial compuesto por profesionales capacitados como juristas, especializados en las materias relativas al ejercicio de su función, honestos, sin tacha, y en número suficiente para satisfacer las necesidades de la población económicamente activa. Asimismo, la legislación debe garantizar la eficiencia y seguridad del Registro Público de la Propiedad, la preservación de su archivo y la capacidad y honestidad de los registradores, funcionarios y empleados; la facilidad de acceso y consulta de sus asientos para el público y la celeridad de su trámite.

Otro aspecto que considero sería muy conveniente, es que el catastro predial tenga una adecuada coordinación con el Registro Público, que sus datos sean exactos y técnicamente correctos, que puedan ser fácilmente consultados por los notarios y público en general, y que su función sea primordialmente la de identificar los predios que existen en el Distrito Federal y la comprobación de sus superficies, medidas y linderos, más que usarlo como un instrumento

de información fiscal con propósito de incrementar la recaudación impositiva.

Considero que una debida coordinación entre los notarios del Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad, La Tesorería del propio Distrito a través de su oficina de catastro, y las diversas autoridades locales y federales que intervienen en asuntos de obras públicas, asentamientos humanos, ordenación urbana, uso de suelo y regularización territorial, entre otras, a través de oficinas delegacionales, puede ser la base efectiva para asegurar el beneficio social de la propiedad, si a través de ellos se determina en forma eficiente el destino y uso del suelo en forma adecuada para lograr la eficiencia de las vías de comunicación urbana, la distribución de las áreas verdes, la preservación del patrimonio histórico de la Ciudad, la desconcentración de los servicios públicos y privados, la adecuada distribución de las áreas destinadas a los distintos usos, ya sean de habitación unifamiliar, edificios, condominios, unidades habitacionales multifamiliares, comercios, industrias, servicios sanitarios, oficinas gubernamentales o privadas y demás. Un plan rector técnicamente adecuado permitirá también determinar las características de las construcciones que permitan mejorar y preservar la estética arquitectónica de la ciudad y de cada una de sus áreas en particular, y así buscar la consecución del bienestar social tan anhelado por la ciudadanía, incluyendo evidentemente y como una de las prioridades buscadas, la conservación y el mejoramiento del ambiente y la protección de la ecología.

Quisiera en este punto hacer un comentario sobre los puntos vertidos en el presente trabajo, en el sentido de que se han señalado a través del mismo, los graves problemas a los que se enfrenta la consecución de la seguridad jurídica del instrumento notarial, y he puesto el dedo en la llaga sobre algunas de las deficiencias que existen en la actualidad, pero quisiera añadir que a pesar de ello, tenemos en nuestro país un sistema de seguridad jurídica en materia inmobiliaria de los más confiables del mundo, debido a los filtros que existen en la escrituración inmobiliaria, desde el notario hasta el registro público.

Lo anterior da pie para meditar sobre la necesidad imperiosa de conservar y buscar con mas ahinco, la perfección de la legislación que garantice la seguridad jurídica del instrumento notarial.

Por lo anterior, podría agregar a manera de conclusión, una propuesta un tanto difícil de llevarse a cabo por los obstáculos técnico- jurídico que acarrearía, pero considero que se debería reglamentar sobre la necesidad de concatenar o unificar de alguna manera la institución registral con la catastral, un un solo organismo, --el Registro Unico de la Propiedad y del Catastro del Distrito Federal--, en el que se podría llevar un registro único de inmuebles con un padrón correlacionado que se llevaría mediante folios reales encuadrados, numerados mediante las claves catastrales existentes y las nuevas que se crearían a través de un levantamiento topográfico general.

Además, este organismo, que podría estar descentralizado en las diversas delegaciones políticas, bien podría tener funciones como oficina de recaudación fiscal o pagaduría en todo lo relativo a bienes inmuebles, como son los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua, Alcantarillado, etc, así como recibir el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Las certificaciones que expidiera esta oficina podrían ser un Certificado Unico que contenga, además de los datos del inmueble y sus gravámenes o limitaciones de dominio, los adeudos fiscales que reporta el inmueble, según aparezca en las pantallas de la Tesorería, y las inscripciones de las escrituras públicas de transmisión de dominio, haría las veces de empadronamiento catastral.

Este organismo, directamente enlazado con el cuerpo notarial como órgano de apoyo, daría al instrumento notarial, una seguridad jurídica casi perfecta, lo cual sería el sueño anhelado del Estado y la sociedad, y se cumpliría con los fines que persigue el presente trabajo.

En el siguiente capítulo propongo algunas consideraciones relativas a la modernización de la función notarial y registral, de acuerdo a su situación actual, que no pretende contradecir lo propuesto en este capítulo, pero que en su caso, podrían adaptarse, ya que la finalidad de ambas propuestas es la misma.

VI.6. LA MODERNIZACION DE LA FUNCION NOTARIAL Y REGISTRAL.

Otros aspectos importantes a considerar respecto de la seguridad jurídica del instrumento notarial, considero que lo constituye la modernización de los elementos de que se compone la escrituración notarial.

En el capítulo correspondiente de este trabajo, analicé el protocolo como existe en la actualidad, y cuyo sistema no ha variado en el transcurso del tiempo, probablemente desde el siglo VI de la era Cristiana. Debido al crecimiento de la población, la actividad económica va incrementándose y las operaciones principalmente inmobiliarias se generan de manera importante en nuestra ciudad, por lo que la escrituración de bienes inmuebles, y sobre todo la escrituración masiva de grandes unidades habitacionales, se lleva a efecto muchas veces con una velocidad vertiginosa, para lo cual el notario debe usar su protocolo ordinario y su protocolo abierto especial, los cuales, aunque han probado su efectividad y seguridad a través de los siglos, creo que resultan en algunas ocasiones, insuficientes para darle la debida atención a la seguridad jurídica que se pretende.

Afirmo lo anterior, ya que se ve en la práctica que aunque el notario pretendiera intervenir directa y personalmente en todas las operaciones que pasan en su protocolo, esto resultaría imposible, por lo que se auxilia de personal normalmente bien capacitado para desempeñar su trabajo, pero que por el volúmen de trabajo y la

cantidad de personas que intervienen en una escrituración, los riesgos de errores se incrementan, poniendo en peligro, algunas veces, la seguridad del contenido de los instrumentos, lo cual puede ser tanto en la identidad del inmueble de objeto de la operación, como en la identidad de las personas que en dicha escritura intervienen.

Otra causa de inseguridad, podría ser la referente al elemento material que constituye el protocolo, siendo estos libros donde se asientan los originales de las escrituras, y donde constan las firmas de los otorgantes, objetos sujetos a determinados accidentes, como puede ser el caso de extravío, robo, destrucción total o parcial por causa de elementos varios como el agua, el fuego, etc., sin contar con un medio de respaldo del documento, si es que éste aún no se ha expedido para su inscripción, y aunque podrían existir medios legales para la reposición de ciertas operaciones, ciertamente existirían otras de difícil o imposible reposición.

En el caso del protocolo abierto especial, estos riesgos se agudizan, debido a que las hojas que lo forman, aunque seriadas y perforadas, son de aún mas fácil extravío, y en un momento dado, ya que este tipo de protocolo se utiliza en operaciones en que interviene alguna dependencia del Departamento, que por regla general son escrituraciones masivas, donde se dan cita, algunas veces hasta cientos de personas interesadas, en un local, casos en el que se corre el riesgo de tener alguna irregularidad.

Creo que aunque el sistema es bueno y probado, también es perfeccionable, y considero que en éstas épocas de avances tecnológicos y procedimientos cibernéticos de avanzada y probada seguridad técnica, el Notariado Mexicano debe de estar actualizado en este sentido.

Considero que en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, --la cual entre otras cosas debería estar coordinada con las Leyes del Notariado de los estados o estudiar la posibilidad de crear una Ley Federal del Notariado--, debería incluir la posibilidad de la existencia de un protocolo computarizado ó electrónico, compilado mediante disketes con información debidamente respaldada, con un sistema de recopilación de firmas a través de microfilmación. Copias de estos discos, debidamente protegidos para una posible futura lectura, mas no para su reproducción, podrían ser enviados al Registro Público para su inscripción mediante claves especiales, quedando el disco original bajo la guarda y custodia del notario, para posibles futuras reproducciones; igualmente, podría existir otra copia con las mismas características, que se podría depositar en el Archivo General de Notarías, en un plazo razonablemente corto, con lo que existiría la posibilidad de consulta inmediata para los interesados, ya sea en la notaría o en el archivo.

Por otra parte, en párrafos anteriores mencioné la necesidad de que existiera una coordinación entre los notarios, el Registro Público, la Tesorería del Distrito Federal y diversas dependencias gubernamentales a fin de asegurar un beneficio social en cuanto a la

seguridad de las operaciones inmobiliarias; pues bien, propongo el establecimiento de un sistema, en el cual exista una red de computadoras conectadas con las notarías del Distrito Federal, contando cada una con una clave especial, con la que se podría acceder a la información del Registro Público de la Propiedad, con el objeto de conocer en unos minutos el estado que guarda determinado inmueble, su titular registral y la existencia o inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio, y en caso de que así lo solicite el notario, podría solicitar al momento, mediante la impresión en su propia terminal, del certificado de gravámenes correspondiente, el cual solamente se podría procesar mediante una clave especial que sólo fuera conocida por el notario o por las personas que él autorice al efecto, surtiendo dicho certificado todos los efectos legales del documento en cuestión. El pago de los derechos se haría mediante los estados de cuenta que mensualmente se le hagan llegar al notario, los cuales podrían cargarse al notario en base al tiempo que ocupe el servicio o bien por la cantidad de llamadas o de documentos consultados, tal y como se hace con los recibos telefónicos o de cualquier otro servicio.

Este servicio lo podría proporcionar el Registro, a diversas partes interesadas, como podrían ser los corredores, jueces, instituciones bancarias, casas comerciales y público en general que requiera de alguna consulta en forma inmediata y veráz.

Por otra parte, el notario podría mantener una intercomunicación a través de las computadoras, con la Tesorería del Distrito Federal,

con el objeto de conocer al momento, las claves y los valores catastrales de los inmuebles, así como la información de la existencia o inexistencia de adeudos de carácter fiscal, tales como adeudos del impuesto predial, derechos por servicio de agua, alcantarillado y otros, y cuyos informes podrían también ser obtenidos por el notario en su propia terminal.

Mediante este mismo sistema, la terminal del notario podría estar conectada mediante una red con las autoridades fiscales, tanto locales como federales, con la finalidad de efectuar consultas, recibir comunicados, efectuar los cálculos de los impuestos correspondientes, los cuales podrían ser revisados y aprobados, o rechazados, por la computadora de la autoridad, y aún efectuar el entero y pago del impuesto mediante la transferencia electrónica de fondos, mediante la intervención de una institución bancaria.

Los medios electrónicos y las computadoras han probado su eficacia en prácticamente todos los campos de la actividad humana, ya que la tecnología avanza inexorablemente como lo vemos día a día en todas partes, siendo ya contadas las oficinas y los comercios que no cuentan con alguna terminal de computadora; el notario no se ha quedado fuera de este aspecto de la modernidad, ya que se ven en prácticamente todas las notarías del Distrito Federal, que cuentan con equipo electrónico y computadoras, de alta capacidad, aunque limitadas al procesamiento de palabras, al cálculo de impuestos y a la ejecución de algunos simples programas de seguimiento, administrativos y contables, sin emplear a fondo la capacidad de

estos aparatos, que como mencioné anteriormente, con una debida coordinación con la autoridad, la función notarial podría verse ampliamente beneficiada en cuanto a la certeza, velocidad y seguridad que se le daría al instrumento notarial.

CONCLUSIONES

1.- Por notariado debemos entender a la institución compuesta por un cuerpo colegiado de profesionales del Derecho, organizada por la Ley, cuyo objetivo es la aplicación de la función notarial, entendida ésta como una actividad de orden público encomendada a particulares por el Estado.

2.- La función notarial en el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión quien la ejercerá por conducto del Departamento del Distrito Federal el cual encomendará su desempeño a particulares, mediante la expedición de las patentes respectivas.

3.- El notario es un profesional del Derecho, que mediante oposición, ha ganado el derecho de ejercer una patente por la cual es investido de fe pública por parte del Estado.

4.- La función notarial es el ejercicio de una facultad otorgada por el Estado a un particular, licenciado en derecho, cuyo fin primordial es la de autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos a través de la fe pública en él depositada.

5.- La actividad del notario es de orden público, cuyo fin primordial consiste en autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos, mediante la fe pública de que está investido; no obstante lo anterior, el notario no es considerado como funcionario público.

6.- La fe pública notarial es la facultad investida al notario por parte del Estado consistente en que los actos y hechos jurídicos contenidos en los documentos, en los cuales se plasma la voluntad de las partes, que ante él se hacen constar, son válidos, ciertos y dignos de credibilidad por todos los hombres, ya que son instrumentos que representan la verdad jurídica y la certidumbre de las relaciones y situaciones jurídicas concretas.

7.- El protocolo notarial es el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe.

8.- En la actualidad existen varias clases de Protocolo: el Protocolo Ordinario; el Protocolo Abierto Especial; el Protocolo del Patrimonio

Inmueble Federal; y el Protocolo Consular, siendo los dos primeros los de mayor uso por parte de los notarios del Distrito Federal.

9.- El protocolo ordinario es un libro empastado, en el cual, bajo la custodia y el buen manejo del notario, se asientan los actos y hechos que requieran las partes, para conservarlos y reproducirlos, buscando siempre con ello, la seguridad jurídica del instrumento notarial.

10.- El Protocolo Abierto Especial es la colección ordenada de cien instrumentos notariales hechos constar en folios numerados, sellados por el Consejo del Colegio de Notarios y perforados por el Departamento del Distrito Federal, en los que se asientan en forma original, las actas y las escrituras públicas, en las que interviene el propio Departamento del Distrito Federal así como las dependencias de la Administración Pública Federal cuando actúen para el fomento a la vivienda y los cuales deben ser encuadernados a los seis meses de asentado el último.

11.- La publicidad registral es la forma idónea para la preservación de los derechos reales del titular registral frente a terceros.

12.- El Registro Público de la propiedad es un órgano creado por el Estado, con la finalidad de otorgarle seguridad y legitimación a los actos jurídicos que se presentan para su inscripción, por medio de la publicidad que de ellos se hace en los respectivos asientos, y funda su naturaleza jurídica, en los principios registrales en los cuales se basa la función registral.

13.- La función registral se encuentra regulada por principios, a los que se les ha denominado principios registrales, los cuales son: de Publicidad, de Inscripción, de Especialidad, de Consentimiento, de Tracto Sucesivo, de Rogación, de Prioridad, de Legalidad, y de Presunción de Exactitud Registral, en sus dos manifestaciones de principio de Legitimación y Principio de Fe Pública.

14.- La unidad básica registral es el objeto mismo de la inscripción que queda asentada en el folio real, y la constituyen la finca o el bien mueble sujeto de registro.

15.- El elemento registral más importante, es el folio, el cual consiste en el documento autorizado y numerado que contiene los datos de identificación de la unidad básica registral, sus antecedentes y los actos subsecuentes que en el mismo incidan.

16.- La Inmatriculación es el procedimiento administrativo o judicial mediante el cual se solicita ante el Registro Público de la Propiedad, la inscripción de propiedad o posesión de un bien inmueble que no cuente con antecedentes registrales.

17.- El Registro Público de la Propiedad no tiene efectos constitutivos sino simplemente declarativos y de publicidad, es así que la inscripción de un documento no otorga título de propiedad, ni de derechos reales sobre los mismos; tampoco convalida documentos viciados a pesar de que puedan ser inscritos.

18.- Para que el Registro sea eficaz, es preciso que sea de fácil consulta y que los datos que contenga sean exactos y fieles. Para cumplir con estas circunstancias se requiere que las inscripciones puedan localizarse tanto por la ubicación de los predios como por la del nombre de sus propietarios, poseedores y titulares de derechos reales, así como por índices auxiliares que podrían ser fechas de inscripción, números consecutivos de las mismas, asientos de gravámenes o limitaciones de dominio, etc.

19.- El folio debe consistir en un cuadernillo o fascículo, con espacio suficiente para las necesidades registrales, que no puedan traspapelarse ni extraviarse o ser susceptibles de alteraciones.

20.- La ordenación progresiva de los folios no da seguridad a las inscripciones, ni facilita su localización, puesto que la progresión numérica de los mismos participa en parte de los vicios del antiguo sistema, por lo que propongo que la numeración sea en base a claves de identificación del predio.

21.- Se requiere una clasificación sistemática, y quizá la mas adecuada sea el sistema topográfico, que ha demostrado su eficacia para establecer su identidad catastral, como en el caso de las cuentas prediales establecidas por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, las cuales se identifican con claves que ubican el inmueble por zona, delegación, colonia, manzana, lote y hasta unidad privativa en caso de condominios.

22.- Levantamientos topográficos, la práctica de diligencias de apeo y deslinde, así como la utilización de tecnología avanzada como puede ser el uso de satélites, la aerofotogrametría, o cualquier otro medio similar o análogo, practicado en la totalidad del territorio del Distrito Federal, sacaría a la luz pública, cientos o miles de diferencias y discrepancias entre lo que se encuentra inscrito en el Registro y la realidad.

23.- Para el mejoramiento y modernización del Registro Público de la Propiedad, propondría que se llevara el sistema de inscripciones de una manera totalmente computarizada, en el que se alimenten los datos en un programa diseñado especialmente para ello, con terminales conectadas por vía telefónica con los suscriptores que así lo solicitasen, mediante cuotas suficientes para mantener el costoso equipo.

24.- Propongo además que se lleve como respaldo, un sistema de folios, abriendo un folio real a cada finca, que cuente con las tres partes que actualmente se utilizan, en un libro similar a los que se usaban antiguamente, destinando el registrador a cada finca un número indeterminado de hojas, según lo considere necesario, con la finalidad de no utilizar, en la medida de lo posible, diversos libros para el mismo inmueble.

25.- De esta manera, se concentrarían cronológicamente en un solo libro que podría llamarse Libro de Folios Reales, debidamente foliado y accesible al público, todas las anotaciones e inscripciones de actos y hechos jurídicos del inmueble.

26.- Propongo asimismo la elaboración de un método ágil, en base a laves de localización de inmuebles por sectores, que permitiera unificar los sistemas de Catastro, Registro Público y otras autoridades, para establecer una identificación exacta de las medidas y linderos para que en las respectivas escrituras aparezcan éstos con exactitud.

27.- La falta de un plano catastral preciso, con concordancias de las inscripciones de predios registrados, hace materialmente imposible que el Registro Público de la Propiedad, pueda extender auténticamente un certificado de no inscripción de un predio; y si estos certificados se otorgan con cierta liberalidad, se propician fácilmente los despojos de propiedades, por lo que los sistemas de modernización propuestos, ayudarían a solucionar en gran medida estos problemas.

28.- El medio con que cuenta el Estado para conservar la seguridad de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, estriba en mantener y actualizar una legislación que permita conservar un cuerpo notarial compuesto por profesionales capacitados como juristas.

29.- Propongo la posibilidad de reglamentar sobre la unificación o correlación de la institución registral con la catastral, un solo organismo, --el Registro Unico de la Propiedad y del Catastro del Distrito Federal--, en el que se podría llevar un registro único de inmuebles con un padrón correlacionado que se llevaría mediante folios reales encuadernados, numerados mediante las claves

catastrales existentes y las nuevas que se crearían a través de un levantamiento topográfico general; esta dependencia podría descentralizarse en las diferentes delegaciones políticas, y se les podría dar facultades fiscales como recaudadoras o receptorías de rentas, con lo que se simplificaría enormemente la tramitación de las escrituraciones.

30.- La Ley del Notariado para el Distrito Federal, debería incluir la posibilidad de la existencia de un protocolo computarizado ó electrónico, compilado mediante disketes con información debidamente respaldada, con un sistema de recopilación de firmas a través de microfilmación. Copias de estos discos, debidamente protegidos para una posible futura lectura, mas no para su reproducción, podrían ser enviados al Registro Público para su inscripción mediante claves especiales, quedando el disco original bajo la guarda y custodia del notario, para posibles futuras reproducciones; igualmente, podría existir otra copia con las mismas características, que se podría depositar en el Archivo General de Notarías, en un plazo razonablemente corto, con lo que existiría la posibilidad de consulta inmediata para los interesados, ya sea en la notaría o en el archivo.

31.- Propongo el establecimiento de un sistema, en el cual exista una red de computadoras conectadas con las notarías del Distrito Federal, contando cada una con una clave especial, con la que se podría tener acceso a la información del Registro Público de la Propiedad, con el objeto de conocer en unos minutos el estado que guarda determinado inmueble, su titular registral y la existencia o inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio.

32.- En caso de que así lo requiera el notario, podría solicitar al momento, mediante la impresión en su propia terminal, del certificado de gravámenes correspondiente, el cual solamente se podría procesar mediante una clave especial que sólo fuera conocida por el notario o por las personas autorizadas por el mismo al efecto, surtiendo dicho certificado todos los efectos legales del documento en cuestión.

33.- El pago de los derechos se haría mediante los estados de cuenta que mensualmente se le hagan llegar al notario, los cuales podrían cargarse al notario en base al tiempo que ocupe el servicio o bien por la cantidad de llamadas o de documentos consultados, tal y como se hace con los recibos telefónicos o de cualquier otro servicio.

34.- El notario podría mantener una intercomunicación a través de las computadoras, con la Tesorería del Distrito Federal, con el objeto de conocer al momento, las claves y los valores catastrales de los inmuebles, así como la información de la existencia o inexistencia de adeudos de carácter fiscal.

35.- Mediante este mismo sistema, la terminal del notario podría estar conectada mediante una red con las autoridades fiscales, tanto locales como federales, con la finalidad de efectuar consultas, recibir comunicados, efectuar los cálculos de los impuestos correspondientes, los cuales podrían ser revisados y aprobados, o rechazados, por la computadora de la autoridad, y aún efectuar el entero y pago del impuesto mediante la transferencia electrónica de fondos, mediante la intervención de una institución bancaria.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

AUTORES

- 1.- **Acosta Romero, Miguel.**
Teoría General del Derecho Administrativo.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1988. 8a. Edición.
- 2.- **Allende, Ignacio M.**
Carácter y Alcance de la Función Notarial.
Revista Internacional del Notariado. 1957.
- 3.- **Aristóteles.**
La Política. Libro Cuarto.
Editorial Porrúa S.A. México, 1992. 13a. edición.
- 4.- **Arroyo Soto, Augusto.**
Los Notarios Frente a la Legislación Fiscal Punitiva.
Estudios para el VIII Congreso Internacional del Notariado Latino. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, 1965.
- 5.- **Bañuelos Sanchez, Froylan.**
Derecho Notarial. Tomo I.
Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1990. 4a. Edición.
- 6.- **Borda, Guillermo A.**
Tratado de Derecho Civil Argentino, Parte General, Tomo II,
citado por Froylán Bañuelos Sanchez. op. cit.
- 7.- **Carral y de Teresa, Luis.**
Derecho Notarial y Derecho Registral.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1988. 10a. edición.
- 8.- **Fraga, Gabino.**
Derecho Administrativo.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1978. 18a. edición.
- 9.- **González Palomino, José.**
Instituciones de Derecho Notarial.
Editorial Reus. Madrid.
- 10.- **González Uribe, Hector.**
Teoría Política.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1977. 2a Edición.

- 11.-**Icaza Dufour, Francisco de.**
Introducción de la obra Facsímile de los Estatutos del Real Colegio de Escribanos de México (1793).
Colegio de Notarios del Distrito Federal. México, 1992.
- 12.-**Jellinek, George.**
Teoría General del Estado.
Editorial Albatros. Buenos Aires, 1943.
- 13.-**Larraud, Rufino.**
Curso de Derecho Notarial.
Ediciones de Palma. Buenos Aires, 1966.
- 14.-**Lujan Muñoz, Jorge.**
Los Escribanos en las Indias Occidentales.
U.N.A.M. Serie Estudios Num.6. México, 1982.
- 15.-**Montesquieu, Charles Louis de Secondat, Barón de la Bréde y.**
El Espíritu de las Leyes.
Editorial Porrúa S.A. México. 1973. 2a. edición.
- 16.-**Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.**
Historia de la Escribanía en la Nueva España y el notariado en México.
U.N.A.M. México, 1983. 1a. Edición.
- 17.-**Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.**
Derecho Notarial.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1989. 4a.Edición.
- 18.-**Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.**
Apuntes para la Historia del Notariado en México.
Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. México, 1979.
- 19.-**Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge.**
Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo III. Los Bienes.
Publicaciones Cultural, S.A. 1959.
- 20.-**Rojina Villegas, Rafael.**
Compendio de Derecho Civil.
Bienes, Derechos Reales y sucesiones. 16a. Edición, México.
Editorial Porrúa, S.A. 1984.

- 21.-Serra Rojas, Andrés.
Ciencia Política.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. 8a. edición.
- 22.-Soto Alvarez, Clemente.
Derecho y Nociones de Derecho Civil.
3a. Edición, México. Editorial Limusa. 1984.
- 23.-Tena Ramírez, Felipe.
Derecho Constitucional Mexicano.
Editorial Porrúa S.A. México, 1980. 17a. edición.
- 24.-Vallet de Goytisolo, Juan.
Prólogo al libro de Bernardo Pérez Fernández del Castillo.
Derecho Notarial.
Editorial Porrúa, 4a Edición, México, 1989.
- 25.-Vecchio, Giorgio del.
Filosofía del Derecho. tomo I.
Librería Bosch. Barcelona, 1929.
- 26.-Zamora y Valencia, Miguel Angel.
Contratos Civiles.
Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición. México 1985.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

- 27.-Diccionario de Derecho Positivo Mexicano.
Editorial Obregón y Heredia, S.A.
- 28.-Enciclopedia Jurídica Omeba.
Editorial Bibliográfica Argentina, S. R. L. Tomo XII. Buenos Aires, Argentina.
29. Escriche, Joaquín.
Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.
Madrid, Editado y distribuido en México por Cárdenas, Editor y Distribuidor, 1979.

OTRAS PUBLICACIONES

- 30.-Atlas Técnico de la Reconstrucción.
Instituto SEDUE, 1987.

31.-Memoria de la Reconstrucción.

Renovación Habitacional Popular, agosto 1988.

32.-Vivienda Emergente en la Ciudad de México: La Segunda Fase.

Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II. SEDUE, México 1988.

LEGISLACION CONSULTADA

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE COMERCIO

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

CODIGO FEDERAL ELECTORAL

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

LEY ORGANICA DEL SERVICIO EXTERIOR MEXICANO

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY DE EGRESOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

LEY DE INSTITUCIONES DE ASISTENCIA PRIVADA PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

LEY REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 5o. CONSTITUCIONAL RELATIVA AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO FEDERAL.

REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL

REGLAMENTO DEL SERVICIO EXTERIOR MEXICANO

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL
DISTRITO FEDERAL

ARANCEL DE NOTARIOS PARA EL DISTRITO FEDERAL