



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE  
QUERÉTARO

FACULTAD DE DERECHO

EL NOTARIO Y SU RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

**TESINA**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO**

PRESENTA

CONCEPCIÓN MARIA DE LOS ÁNGELES FABILA NAVA

SAN JUAN DEL RÍO QUERÉTARO, FEBRERO 2012

La presente obra está bajo la licencia:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



CC BY-NC-ND 4.0 DEED

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

### Usted es libre de:

**Compartir** — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato

La licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia

### Bajo los siguientes términos:



**Atribución** — Usted debe dar [crédito de manera adecuada](#), brindar un enlace a la licencia, e [indicar si se han realizado cambios](#). Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.



**NoComercial** — Usted no puede hacer uso del material con [propósitos comerciales](#).



**SinDerivadas** — Si [remezcla, transforma o crea a partir](#) del material, no podrá distribuir el material modificado.

**No hay restricciones adicionales** — No puede aplicar términos legales ni [medidas tecnológicas](#) que restrinjan legalmente a otras a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

### Avisos:

No tiene que cumplir con la licencia para elementos del material en el dominio público o cuando su uso esté permitido por una [excepción o limitación](#) aplicable.

No se dan garantías. La licencia podría no darle todos los permisos que necesita para el uso que tenga previsto. Por ejemplo, otros derechos como [publicidad, privacidad, o derechos morales](#) pueden limitar la forma en que utilice el material.

## **EL NOTARIO Y SU RELACIÓN CON EL MUNICIPIO**

## Índice capitular

Introducción.....	1
-------------------	---

### CAPÍTULO I. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL NOTARIO EN MÉXICO

1.1	Origen del Notariado.....	2
1.1.1	El Notario en la Antigüedad.....	2
1.1.2	Evolución del Notariado en México.....	5
1.1.2.1	Época Colonial.....	5
1.1.2.2	Época Independiente.....	7
1.1.2.3	Época Contemporánea.....	10
1.2	Concepto de Notario.....	11
1.3	La Función del Notario.....	12

### CAPÍTULO II. LA FE PÚBLICA

2.1	La Fe Pública.....	16
2.1.1	Concepto de Fe Pública.....	16
2.1.2	Requisitos de la Fe Pública.....	19
2.2	Escrituras, Actas e Inscripciones.....	22
2.3	Obligaciones Éticas del Notario.....	26
2.4	El Notario y su Relación con el Municipio.....	33
2.4.1	El Notario y el Registro Público de la Propiedad.....	33
2.4.2	Naturaleza y objeto del Notario en el Estado de Querétaro.....	36
2.4.3	El Informe del Banco Mundial Sobre la Remuneración del Notario	

en México.....	36
2.4.4 Datos del Banco Mundial sobre los Notarios.....	37

### CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO Y TRÁMITES ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y ANTE EL MUNICIPIO PARA LA ESCRITURACIÓN

3.1	Trámites y documentación necesarios para escriturar.....	39
3.1.1	Verificación de adeudos.....	39
3.1.2	Contrato de compra-venta.....	40
3.1.3	Título de propiedad actual (Escrituras).....	40
3.1.4	Acta de matrimonio de la persona que transmite (titular de la escritura) e identificación.....	41
3.1.5	Pagos de predial y agua.....	41
3.1.6	Cómo se realiza el Cálculo del Pago del Predial.....	42
3.2	Funciones del Notario.....	44
3.2.1	Marco Legal en el que se Basa el Notario Público en el Estado de Querétaro.....	44
3.2.2	De las Prohibiciones del Notario en la Escrituración en el Estado de Querétaro.....	48
3.3	Análisis de la Función del Notario.....	50
3.3.1	Estudio del Banco Mundial en el Doing Business.....	50
3.3.2	Sobre los costos notariales.....	53
	Conclusiones y Recomendaciones.....	61
	Referencias y Fuentes.....	65

## Introducción

Existen determinados actos y hechos jurídicos que requieren de veracidad frente a terceros, por esto surge la necesidad de crear una institución capaz de darles autenticidad; por lo que es necesario contar con la función notarial.

El notariado es una institución necesaria en las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que su función cumple con las necesidades de las personas que pretenden autenticar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos. De esta manera el notario dotado con las atribuciones que le confiere el Estado puede ejercer su función en beneficio de las personas.

Asimismo, de acuerdo al párrafo primero del artículo 20 de la Ley del Notario del Estado de México, se estipula que el notario debe de ejercer la función notarial con probidad, diligencia, eficiencia e imparcialidad, constituyéndose en consejero de quienes solicitan sus servicios.<sup>1</sup>

Siendo el verdadero notario un profesional del Derecho, apto, capaz, ilustrado, recto, ha de ser por tanto un funcionario público, dotado de normas éticas que le permitan llevar a cabo su función con honorabilidad. La profesión notarial es quizá, entre todas las sociales, aquella cuyo ejercicio mayor moralidad demanda, si ha de responder al objeto de su establecimiento.

Sin embargo, aunque la figura notarial es de las más representativas, actualmente los compradores de inmuebles se encuentran por lo general ante una problemática, es decir, cuando una persona acude a una notaría a

---

<sup>1</sup> BAÑUELOS Sánchez Froylán, Fundamentos del Derecho Notarial; 2a.ed., Edt Sista, 2005, pág. 554

realizar el trámite de escrituración se le cobra un tanto % del valor con el que se realizó la operación, el cual corre a cargo del comprador, este pago es muy variable de un notario a otro.

Con este trabajo se pretende dar una probable solución a las personas que realizan el trámite de escrituración ante la notaria. Por lo que el objetivo principal es el siguiente.

### **Objetivo General:**

Analizar la forma en como el comprador de un inmueble pueda realizar la mayoría de trámites ante el Registro Público de la Propiedad y ante el municipio para así solo pagar el traslado de domino.

# **CAPÍTULO I**

## **ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL NOTARIO EN MÉXICO**

### **1.1 Origen del Notariado**

#### **1.1.1 El Notario en la Antigüedad**

El notariado en sus inicios no se consideraba como figura jurídica, de tal modo que ni siquiera contaba con fe pública; ésta la adquirió a través del tiempo y por meras necesidades. Quienes ejercían esta función eran consideradas como personas que eran capaces de leer y escribir y que auxiliaban al rey o a algún funcionario de un pueblo para redactar textos.

Los notarios en la antigüedad no eran conocidos con ese nombre, sino por el de escribas. La función del notario tuvo gran relevancia principalmente en dos pueblos, el hebreo y el egipcio;<sup>2</sup> que era en donde se les conocía con el nombre de escribas. Por lo general, los reyes y funcionarios públicos del pueblo hebreo no sabían leer y escribir, es por esta razón que se auxiliaban de los escribas para realizar sus funciones.

En la cultura Egipcia el escriba daba fe de diversos asuntos de la vida social, principalmente los que tenían que ver con cuestiones del Estado. Un ejemplo de ello en las Constituciones o Novelas XLIV y LXXIII se plasman las primeras regulaciones del notariado, dándole un carácter fidedigno y valor probatorio; la actuación era obligatoria y responsable ante las autoridades, dejando así poder nulificar un acto por ilicitud.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> BAÑUELOS Sánchez Froylán, Derecho Notarial, Edt. Cárdenas, México, 1976, pág.16

<sup>3</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Notarial, Edt. Porrúa, México, 1999 pág. 5

El notario era denominado tabellio y tenía amplio reconocimiento por el Estado, a quien le expedía los formulismos para iniciar y redactar los instrumentos cuyo valor probatorio era reconocido para los negocios. A partir de la época de Justiniano, al tabelliole fue otorgado cierto prestigio y se puede considerar como antecedente del notario actual.

Durante la Edad Media, con el desarrollo del comercio fue fundamental la función notarial ya que los documentos que emitía el notario estaban dotados de oponibilidad frente a cualquier acto contrario. En los siglos posteriores, el estudio del derecho notarial es realizado por los juristas quienes destacan la importancia de la sistematización de los conocimientos notariales.

En cuanto al pueblo romano se refiere, cabe mencionar que en la antigüedad tuvo un gran desarrollo, a tal grado, que creó su propio sistema jurídico, en el cual se basa el derecho actual. Tan es así, que los romanos tuvieron en su conocimiento conceptos como el de justicia expresado por Ulpiano.<sup>4</sup>

Las funciones notariales en su origen romano carecían de la facultad de autenticación, al amparo del poder del imperio que se confiere al Pretor. A lo largo de la existencia del Derecho Romano hubo una multitud de personas a quienes de modo parcial estuvo encomendada la función notarial.

En Roma la función notarial estuvo atribuida y dispersa a multitud de oficiales públicos y privados, pero sin que todas las atribuciones de estas personas se reunieran en una sola.

---

<sup>4</sup> CARRAL y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Edt. Porrúa, México, 1965, pág. 66

A la caída del Imperio Romano de Occidente, los pueblos bárbaros que la provocaron, no representaron ningún progreso ni aportaron ideas en el aspecto jurídico, por el contrario, no hay nada que establezca que entre la caída del Imperio Romano y los pueblos bárbaros se hubiera dado un progreso en este aspecto, y por consiguiente con relación a la materia notarial.

Durante la Revolución Francesa, la función del notario se reguló por la Ley del 25 Ventoso en 1903, en donde se le reconoce al notario el carácter de funcionario público; legislación que menciona las responsabilidades del notario así como los derechos y obligaciones que le son conferidos, entre los cuales destacan: la calidad del fedatario público, la transcripción del título acredita el derecho del enajenante y una práctica de seis años para ser notario.

En España se expide la primera Ley Orgánica del Notariado Español para regular al notario y la función que éste realiza, así como al instrumento público y la organización notarial. Este ordenamiento fue de especial importancia para la organización del notario en México y América Latina.

## **1.1.2 Evolución del Notariado en México**

### **1.1.2.1 Época Colonial**

En la época colonial el 9 de agosto de 1525 se escribe el primer volumen del protocolo de Juan Fernández Del Castillo, con el consentimiento de un instrumento que lleva el número uno. El cual era un mandato conferido por Mendoza Suárez a Martín del Río, para cobrar cierta cantidad a Pedro Maya.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Ibídem.

La legislación que se aplicó para la Nueva España así como las otras tierras usurpadas, fue primeramente la vigente en Castilla, que fue complementada por cédulas, provisiones, ordenanzas, e instrucciones reales que resolvían casos concretos, reunidos en la llamada Recopilación de las Indias<sup>6</sup>. Entre las colecciones o recopilaciones que contienen disposiciones legales relacionadas al ejercicio de la función notarial, deben mencionarse:

Primeramente el cedulaario de Puga, que sujeta dos reales cédulas; la inicial establece que el real escribano de minas debe de desempeñar en persona su labor, en tanto que la segunda determina que no debe cobrar honorarios excesivos.<sup>7</sup>

El registro de la primera organización notarial que se fundó fue la Cofradía de los Cuatro Evangelistas. A partir del año 1747 los escribanos de la ciudad de México, resolvieron constituir una asociación que llamaron “De los cuatro Evangelistas”, cuyas producciones y licencias son del año 1592. Estaba integrada por los escribanos y sus familiares, con la finalidad de ayudar moral tanto económicamente a sus cofrades en forma de una incipiente “mutualista” que protegía económicamente a sus familiares en caso de defunción. Esta cofradía recibió beneficios religiosos por Sixto V y Pío VI. En 1777 decayó la institución como agrupación porque admitió en su seno a toda clase de personas.<sup>8</sup>

Ya en los años de 1776, un grupo de escribanos de la ciudad de México inició en formalices ante el rey para instituir su Colegio de Escribanos, parecido al instituido en Madrid. La Real Audiencia y el Consejo de Indias intervinieron en la redacción de la Constitución, las cuales, corregidas

---

<sup>6</sup> Ibídem.

<sup>7</sup> Ibídem

<sup>8</sup> Ibídem.

debidamente, fueron aprobadas, y el 22 de junio de 1792, el Rey Don Felipe V, le participa a la Audiencia de México haber concedido a los escribanos de cámara, a los reales y a los demás, autorización para que pudieran establecer colegio con el título del Real, bajo la protección del consejo de Indias, autorizado para usar sello con armas reales y gozando de privilegios correspondientes. El 27 de Diciembre de 1792 se erigió solemnemente el Real Colegio de Escribanos de México, bajo el patrocinio de los cuatro evangelistas.<sup>9</sup>

Para 1793 la Real Audiencia constituyó un Seminario de instrucción notarial, a la cual debían asistir al menos dos veces por mes los aspirantes a escribanos, así como también crea el cargo de revisor de protocolo a fin de que los que lo tuviesen en desorden, lo arreglaran inmediatamente, otorgaba certificados de competencia para el ejercicio del cargo, e inclusive, formó una biblioteca para uso y preparación de los estudiantes y escribanos.<sup>10</sup> Este Colegio se cree que es el primero fundado en el continente; ha funcionado ininterrumpidamente desde su fundación y, actualmente se le llama y conoce como Colegio de Notarios de la Ciudad de México, D.F.

### **1.1.2.2 Época Independiente**

En la época independiente, una vez derrocado el imperio organizada la Nación en forma de República federal, se dictaron algunas disposiciones aplicables a los escribanos, entre otras se mencionan las siguientes:

Decreto de noviembre 13 de 1828

---

<sup>9</sup> BAÑUELOS Sánchez Froylán, Derecho Notarial, Edt. Cárdenas, México, 1976, pág. 94

<sup>10</sup>Ibídem.

Providencia de la Secretaría de justicia comunicada a la hacienda, que se dé noticia de los oficios de escribanos vendibles y renunciables con todos los pormenores que se expresan.

Circular de la Secretaría de Justicia, 1º de agosto de 1831.

Requisitos para obtener el título de escribano en el distrito federal y territorios.

El depósito de la fe pública que se hace en los que obtienen títulos de escribanos, requiere de ellos una base de educación con experiencia, y una muy autorizada rectitud en sus tradiciones, como que su ministro tiene por objeto autorizar, asegurar y guardar los secretos y derechos e intereses más importantes de los ciudadanos; y las funciones más serias y augustas de los magistrados encargados de la administración y orden público.

De aquí es que el real gobierno cree que ninguna medida de las que conspiran a calificar y probar esas cualidades en los que pretenden obtener el oficio de escribanos, puede mirarse como indiferente a la común utilidad, o gravosa a los interesados sino antes bien, deberá reputarse necesaria y saludable para reglamentar y llenar la ejecución y el espíritu de las leyes de la materia, y para acrisolar el crédito y confianza de los escribanos.

La meta es haber obtenido a bien disponer el Exmo. Sr. Vice-presidente que la suprema corte de justicia no admita a examen a los que aspiren a tales nombramientos en el distrito federal y territorios, sino en el caso de que haya alguna vacante, y cuando hayan justificado legalmente que después de haber cursado las academias del colegio respectivo si fuesen vecinos de esta capital o no siéndolo, de haber estudiado y practicado el tiempo suficiente, han sido examinados y calificada su aptitud por el mismo colegio.

Acorde al artículo 55 de la ley de 23 de mayo de 1837, el 12 de febrero de 1824 se expidieron los aranceles a los honorarios y derechos judiciales que se han de cobrar en el departamento de México, por sus secretarios y empleados de su superior tribunal y escribanos. En este arancel quedan específicamente determinados todos los actos del escribano que estaban sujetos al arancel: en caso de juicio verbal.

Con motivo de la aceptación de la Constitución de 1857, el derecho civil y como resultado el Derecho Notarial, pasaron a ser competencia de las entidades federativas, pero el mismo desorden a nivel nacional existía también a nivel local; como apuntan dos distinguidos observadores: para el año 1867 pocos Estados habían organizado sus propios notariados, conformándose con seguir cumpliendo las disposiciones castellana.<sup>11</sup>

En 1865, la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de escribano expedida por Maximiliano de Habsburgo, definió al notario público como el funcionario que tenía investidura de fe pública para redactar y autorizar con su firma los actos y contratos que celebraran las partes. A partir de esta época desaparecieron los oficios públicos vendibles y renunciables.

Se crea una nueva ley orgánica de notarios y actuarios del distrito federal, de fecha 29 de noviembre de 1867, cuyas notas relevantes fueron:

- a) Se puso fin a la venta de notarías,
- b) Concluyó la actuación conjunta del notario y del secretario de juzgado, y

---

<sup>11</sup> VÁZQUEZ Pérez y otros, Antecedentes, Evolución Histórica, Estado Actual y Tendencias del Notariado en cada Entidad de la Federación, Revista de Derecho Notarial Mexicano, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, núm. 19, Diciembre de 1962, pág. 152.

c) Se sustituyó el signo otorgado anteriormente por el rey, por el sello notarial.<sup>12</sup>

### **1.1.2.3 Época Contemporánea**

El notariado en México a principios del siglo, se estructura y funda en forma concluyente, a discrepancia de los siglos primeros en que el cargo notarial se reglamentaba simultáneamente con la judicial.

De los acontecimientos que suscitaron fue el de Porfirio Díaz que en 1901, promulgó la Ley del Notario para el Distrito Territorios Federales, que otorga a la función notarial la calidad de pública; el cargo era conferido por el Ejecutivo de la Unión y su dirección dependía de la Secretaría de Justicia.

Posteriormente, la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales de 1932 abrogó la de 1901; en esta ley se excluyó a los testigos dentro de la actuación notarial, quedando sólo subsistentes aquellos que era auxiliares en la formación del instrumento; reguló también las formalidades para ser aspirante. La ley que entró en vigor a partir del año de 1946, definió al notariado con carácter público, cargo otorgado por el Ejecutivo de la Unión, a través del Departamento del Distrito Federal.

Este ordenamiento jurídico definió al notario como: La persona, varón o mujer, investido de fe pública para hacer contar y valer los actos y hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad conforme a las leyes y autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hecho jurídicos revistiéndolos de

---

<sup>12</sup> RUIBAL Corella Juan Antonio, Nuevos Temas de Derecho Notarial, Edt. Porrúa, México 1995, pág. 9

solemnidad y formas legales. Esto lo hacía valer y reconocer como funcionario público y profesional del derecho.

Tiempo después en el Diario Oficial de la Federación del 8 de enero de 1980, fue publicada la Ley de Notariado para el Distrito Federal, la cual contemplaba cambios para la creación de nuevas notarías. En el decreto del 27 de diciembre de 1985, se reformó el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en donde ya no se consideraba al notario como funcionario o servidor público.

Asimismo otras modificaciones a la Ley han sido las de los años de 1993 que fueron sobre la ampliación del número de notarías, y las reformas de 1994 sobre la implantación del nuevo sistema protocolar de carácter abierto y obligatorio.

## **1.2 Concepto de Notario**

Existen diversas definiciones y conceptos sobre lo que es el notario, pero para efectos del presente trabajo, solo se mencionará lo que a criterio personal se considera relevante.

El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, define:

El notariado<sup>13</sup> es la institución que percibe todo lo referente a la notaría y a los notarios. Se ha dicho que la naturaleza del notariado se manifiesta en la práctica en el conjunto de jurisdicciones que constituyen el ejercicio de la función notarial, la que a su vez, es una prerrogativa del poder público que va

---

<sup>13</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, 13ª ed., Edt. Porrúa, México, 1999, pag.75

encaminada a declarar el derecho mediante una manifestación con la que se da forma al acto jurídico.

El notariado una institución que nace en forma natural de la estructura social, desde las primeras expresiones establecidas de la sociedad, y que consiste en términos generales en el sistema organizado de personas investidas de fe pública para autorizar o dar fe de hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan.

Para el jurista Bono<sup>14</sup> el notario es el personaje con carácter original que tiene la legítima y excluyente potestad por ostentar la conveniente y expresa facultad para precisar documentos referentes a actos y negocios jurídicos en forma pública, fehacientemente.

Se puede decir entonces que el Notario funciona como consejero e instruye a los interesados sobre las posibilidades legales, requisitos y consecuencias de sus actos, sobre los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos de lo que se proponen alcanzar. En esta asesoría el Notario debe adecuar la voluntad de las partes al ordenamiento jurídico que corresponda y autorizar un documento público que cumpla con los requisitos exigidos por la legislación vigente a fin de conseguir los efectos deseados.

### **1.3 La Función del Notario**

La función notarial es la actividad que el notario realiza conforme a las disposiciones de la ley. Posee una naturaleza compleja: es pública en cuanto proviene de los poderes de Estado y de la Ley, que obran en reconocimiento

---

<sup>14</sup> BONO Huerta José, Conceptos Fundamentales de la Diplomática Notarial, Revista Historia, Instituciones y documentos, no. 19, 1992, pág. 88

público de la actividad profesional de Notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el notario que la ejerce, actuando con fe pública.

El artículo 27<sup>15</sup> alude que habiendo la función notarial de orden e interés públicos, incumbe a la Ley y a las instituciones que observa procurar las condiciones que garanticen la profesionalidad, la independencia, la imparcialidad y autonomía del Notario en el ejercicio de la fe pública de que está investido, a fin de que esta última pueda manifestarse libremente, en beneficio de la certeza y seguridad jurídicas que demanda la sociedad y sin más limitaciones ni formalidades que las previstas por la Ley.

El notario desempeña una función pública encomendada por la ley, y su función requiere determinadas condiciones o requisitos de competencia profesional, de probidad personal y la autorización correspondiente del Estado, pero no quiere decir que sea funcionario público en el sentido del derecho administrativo, en cuanto no es parte de los poderes del Estado ni dependa directamente de ellos, ni perciba sueldos, ni que esté sujeto a los derechos y a los deberes de los funcionarios oficiales, por lo que, no se le puede negar desde el punto de vista de la responsabilidad emergente de sus funciones, que tiene el carácter público, según lo expresan los artículos 7o., 10 y 13, fracción II de la Ley del Notariado en vigor.

Los notarios son los funcionarios públicos, establecidos para recibir todos los actos y contratos, a los cuales las partes deben o quieren hacer dar el carácter de autenticidad, atribuidos a los actos de la autoridad pública y para asegurar la fecha, conservar el depósito, librar las copias y expediciones.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> MEXICO-DISTRITO FEDERAL, Ley del Notariado para el Distrito Federal, Art. 27, Edt. Sista, pág. 5.

<sup>16</sup> CHAINE Louis, La Ley del 25 ventoso del año XI (16 de marzo de 1803) , Revista Internacional del Notariado, No. 106-107, 2003, págs. 287 a 290

Ahora bien, Sanahuja<sup>17</sup> aborda la naturaleza de la actividad notarial en principio como función jurisdiccional. Ofrece como argumento que mediante ella se declara de modo oficial y público la validez del negocio; pero, sin dejar de advertir que dicha autenticación o legalización - notarialmente conseguida- queda jurídicamente abierta al conocimiento de un Juez, único que podrá ofrecer la fuerza de cosa juzgada por voluntad del Estado. De estos razonamientos concluye que la función notarial es autónoma, con sus formas y efectos peculiares, y no típicamente jurisdicción.

Ahora, el notario, como poseedor de la fe pública está facultado para autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos que la ley determine, conforme lo establece el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Los notarios, en ejercicio de su profesión, deben guardar reserva sobre lo pasado ante ellos y están sujetos a las disposiciones del Código Penal sobre el secreto Profesional que se estipula en artículo 31.

Por otro lado, el notario orienta y explica a los comparecientes el valor y las consecuencias legales de los actos que él vaya a autorizar como lo establece el artículo 33. Asimismo otro de los apoyos que brinda el notario, es el que proporciona al fisco, ya que hace el cálculo de los impuestos y derechos que gravan los actos que deben ser provistos de fe; dada la competencia del notario, el auxilio al fisco no nada más es de carácter federal, sino también local y municipal. En el cumplimiento de esta función, además del cálculo retiene y da a conocer los impuestos y derechos, por lo que de acuerdo a

---

<sup>17</sup>SANAHUJA y José María SOLER, Tratado de Derecho Notarial, casa Edt. Barcelona, Bosch, 1945, pág. 20

Contreras y Castellanos,<sup>18</sup> el notario funge como un control fiscal y coadyuva con el Estado en materia recaudadora.

También por resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es la citación de notario a juicio toda vez que se decrete la nulidad de un instrumento, para explicar la razón de su actuación y la aplicación de las normas respectivas al instrumento.

Por último otra función notarial se encuentra establecida en la Ley del Notario para el Distrito Federal, que a pie de letra dice: El notario redactará en castellano y observará las reglas siguientes:.. Este es el último paso a realizar una vez hecha la expresión de la voluntad, y es cuando se procede a la redacción jurídica del clausulado de la escritura.

---

<sup>18</sup> CONTRERAS Cantú Joaquín y Eduardo CASTELLANOS, El Registro Público de la Propiedad Social en México, Centro de Investigaciones y estudios en Antropología Social. Registro Agrario Nacional.P. 2000, pág., 207

## **CAPITULO II**

### **DOCUMENTOS DE FE PÚBLICA**

#### **2.1 La Fe Pública**

##### **2.1.1 Concepto de Fe Pública**

En el caso de la fe pública no se esté en presencia de un acto subjetivo de fe, sino de afirmaciones que objetivamente estamos obligados a aceptar como verdaderas los miembros de la sociedad civil, en acatamiento de los preceptos legales que así lo ordenan.

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.

Fundamento de la fe.- Todo acto de asentamiento tiene dos fuentes: la evidencia y la fe.

a) Evidencia.- Un hecho es evidente cuando está presente a nuestro conocer directo, por la vista (videntia). Como tenemos la evidencia de la realidad percibida, podemos formular un juicio de razón, por su evidencia. Ante el hecho presente, evidente, el asentamiento es acto de conocimiento, porque el hecho u objeto cognoscible, se revela a sí mismo, por lo que no tiene que intervenir la voluntad.

b) Fe.- A veces se asiente a un objeto o un hecho, a pesar de no ser evidente. Este es el caso de acto de fe. Como aquí el hecho o el objeto cognoscible no se revela a sí mismo por su presencia, sino sí que está alejado sea por el espacio o por el tiempo, nuestro asentamiento ya no se impone por un acto de conocimiento; ha de ser, ante todo, acto de voluntad, pues no revelándose directa y necesariamente el objeto mismo por su presencia, algo ajeno por completo al objeto y al sujeto, debe inclinar y vencer la voluntad a verificar necesariamente el acto de asentamiento.

Ese algo, extrínseco, al margen del objeto cognoscible y del sujeto que ha de conocerlo; ese algo que arranca el sentimiento a un objeto o hecho no evidente (no presente), se llama autoridad. La clase y origen de esa autoridad nos dará el grado de poder persuasivo o imperativo de su declaración o de su narración.

La expresión Fe Pública no es más que una especificación adjetiva del sustantivo de Fe, y por lo tanto, tiene muy diversos sentidos que corresponden a los diversos sentidos que pueden entenderse la fe. El que tiene fe, tiene una creencia, una convicción, una persuasión, una certeza, una seguridad o una confianza. Entre todas estas fórmulas – no carentes de

matices diferenciales –hay una virtual sinonimia: relación de verdad entre el hecho y el dicho.<sup>19</sup>

Gonzalo de las Casas dice que fe pública es “presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos, facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre ciudadanos”

Siguiendo con la opinión de Morón Liminiana, señala como ideas que forman el concepto puramente intelectual de la fe pública las de testimonio solemnidad y presunción legal de veracidad. Y añade: “fe pública se llama también al efecto de estas causas, producida en la mente de los que creen en virtud de ellas”. Así pues el concepto jurídico de la fe pública no será la convicción o creencia del espíritu en lo que no se ve, sino la necesidad de carácter jurídico que obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos.

Mengual dice que la fe pública “es el sentimiento que, con carácter de verdad y certeza, préstamos a lo que manifestado por aquellos a quienes el Poder Público revista de autoridad, asignándoles una función”. Fijándose igualmente en el aspecto pasivo de la fe pública.

También se define como creencia de lo que se dice u ordena, a virtud del testimonio de la autoridad o funcionario que lo refrenda<sup>20</sup>

Tornel dice que: el individuo es el sujeto de fe. Fe Pública es fe del Estado<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup>RIALP EDITORES, Gran Enciclopedia Rialp, Tratados Generales, Tratado General del Notariado, XV Tomos, Madrid 1991, Tomo I, pág. 42

<sup>20</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA, Omeba, Editada por Constantinos Stamatoulos, XXVI Tomos, tomo XV, pág. 103

Asimismo, por Fe Pública deben entenderse como veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a Notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos, o empelados y representantes de establecimientos de igual índole, acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia =conforme a la voluntad de las personas que concurren ante los primeramente nombrados=; y que se tiene por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre fehacientemente su falsedad, de aquí proviene la expresión laudatoria de esta prerrogativa en la inscripción que ostentan los notarios en su medalla peculiar y dentro de la definición de notario, por la Ley del Notario del Distrito Federal que dice que es el profesional del derecho Investido de Fe Pública y autorizado para dar Fe conforme a las leyes de los contratos y de más actos jurídicos y actos judiciales; y requerido para ello, si se niega sin justa causa, incurre en responsabilidad.

### **2.1.2 Requisitos de la Fe Pública**

La fe pública, para serlo, exige los siguientes requisitos:

1) Una fase de evidencia. De este aspecto hay que distinguir entre el autor del documento y el instrumento y el destinatario. Si se refiere a su autor, se requiere:

- Que sea persona pública
- Que vea el hecho ajeno, o evidencia
- Que narre el hecho propio.

---

<sup>21</sup> TORNEL G. Lorenzo y Florensa, Notas para un concepto de la Fe Pública, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, España, No. 184, septiembre 1943, pág. 592

Como se ve, de este actor no se precisa acto de fe, sino de conocimiento directo. Se trata del autor, de quien dinamiza el acto de fe pura al destinatario. El autor jamás produce un acto de fe, pues para él el hecho o el acto es evidente. El acto de fe se requiere para todos los demás entre los que debe surtir efectos ese acto, o sea, para los destinatarios del documento. Antiguamente, se decía que el autor recibe el acto y da fe él. No recibe la fe, sino que la da. El caso es completamente contrario cuando se trata del destinatario que no recibe el acto, sino que recibe la fe.

2) El acto de evidencia puede producirse llanamente o bien revestido de solemnidad. En el primer caso el acto no tiene fe pública, y en el segundo sí, por haber sido producido dentro de un procedimiento ritual fijado por la ley. Por eso el artículo 10 de la Ley del Notariado, dice que el Notario está facultado para autenticar y dar forma en términos de Ley a los instrumentos en que se consiguen los actos y hechos jurídicos. Esto es lo que se llama el rigor formal de la fe pública. La evidencia, se produce dentro de garantías legales que aseguran la fiel percepción, expresión y conversación de los hechos históricos.

3) Una fase de objetivación.- Si el funcionario que ha de autenticar el hecho histórico no lo fija en la dimensión papel, de nada serviría, pues su memoria es tan frágil como la de cualquier otro ser humano. Por eso el hecho percibido debe convertirse en cosa corporal. El hecho histórico, ha de convertirse en hecho narrado, mediante una grafía sobre el papel, sin lo cual no habría documento, el cual exige corporeidad, o sea, una objetivación física. Esta objetivación física produce la fe escrita (emancipada de su autor), que está previamente valorada por la ley y que se subsiste íntegra, como hecho o documento auténtico, y como tal tiene que ser estimada por el juez. En cambio cuando se trata de un hecho no objetivado –como el

testimonio-, el juez (destinatario) podrá estimar, subjetivamente, la veracidad del autor (testigo), que al deponer, está sujeto a una serie de requisitos de lealtad, fidelidad, desinterés, pasión, percepción retentiva (memoria), etc., que convierte su afirmación en subjetiva, lo que no sucede cuando se trata de fe pública escrita y por lo tanto autonomizada en el papel.

4) Una fase de coetaneidad.- Los requisitos de evidencia, de solemnidad y de objetivación, deben producirse al mismo tiempo (coetáneamente). Esas tres fases, e-videncia, ceremonia del acto solemne y su conversión en papel, deben producirse en su solo acto; pero la coincidencia tiene que darse de acuerdo con ciertas normas de formas previstas por la ley y obligatorias para el funcionario que interviene. Como dichas normas de forma (que son de forma porque se dirigen al autor, fedatario del acto presente) no se concebirían si no se tratara de surtir efectos en el futuro (o sea, las normas de forma se convierten en normas de prueba ), resulta que aquéllas (las normas de forma) son la garantía para el futuro valor probatorio del documento. Dicho en otras palabras, el valor de la prueba se alcanza por las garantías de su forma, esto es, por las garantías que acompañan a las fases de e-videncia, solemnidad, objetivación y coetaneidad.

5) Coordinación legal entre autor y destinatario.- En la alta Edad Media, la fe pública del juez, se delega en el secretario (escribano), por ello el federatario, secretario, y el posterior destinatario, el juez, eran, si no la misma persona, por lo menos el mismo órgano.

Las funciones judiciales fueron heredadas por el funcionario público competente, especialmente el notario; y si bien ha cambiado el órgano, no cambio el fundamento ni la estructura lógico-jurídica, basada en la intervención ocular del funcionario competente. Pero si en la inspección ocular del juez, entre el funcionario que ve (juez) y el funcionario que juzga

(el mismo) hay una vinculación subjetiva, en la fe pública extrajudicial, esta vinculación desapareció, porque funcionario-autor del documento (notario) y funcionario-destinatario (juez), son personas distintas. La ley ha impuesto una vinculación objetiva, porque las dos son personas de derecho público: el notario y el juez: la unidad subjetiva no se produce en la persona del juez, sino en la unidad del Estado.

## **2.2 Escrituras, Actas e Inscripciones**

El artículo 60 de la Ley del Notariado del Distrito Federal Describe el Término escritura de la siguiente manera:

Para los efectos de esta ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

I.- El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 del mismo ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga la firma de los comparecientes y la firma y sello del notario.

II. El original que se integre por el documento en que se consigue 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.

### **Actas notariales**

El acta notarial es la fiel constancia de uno o varios hechos en los que el notario estuvo presente, asentadas en un libro protocolar a petición de parte, quedando autorizada por medio de firma y sello notarial. existen diversos tipos de actas: la de notificación, de interpretación y requerimiento de

protesto de documentos mercantiles, de otras diligencias y normas comunes a la fracción I del artículo 84 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, de existencia, de identidad, de capacidad legal, de comprobación o reconocimiento de firmas, de certificación de hechos materiales, de certificación de detalles de planos y otros, de protocolización, de entrega de documentos, de declaraciones, de fe o certificación de hechos, y de cotejo de partida parroquial.

a) Actas de notificación

Es hacer saber sobre un asunto a alguien. En el sistema jurídico mexicano se conocen tres formas de notificación: la judicial, la notarial y ante dos testigos.

b) Actas de interpelación y requerimiento

En este tipo de actas se exige al requerido ya sea el cumplimiento de una obligación o una prestación.

c) Actas de protesto de documentos mercantiles

El protesto es la forma de otorgar por medio de un federatario autenticidad a un documento no pagado o aceptado en el transcurso del tiempo.

d) Actas de diligencias y normas comunes a la fracción I del artículo 84 (LNDF)

De participación en el reembolso de obligaciones previsto en el artículo 222 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de participación en la creación de un partido político, dar fe de una elección política o asamblea

ejidal, o la aceptación de depósito de acciones previsto en el artículo 205 de la Ley de Sociedades Mercantiles.

e) Acta de existencia

Mediante el acta de fe de existencia se establece el reconocimiento evidente de la existencia de una persona.

f) Acta de fe de identidad

Es el tipo de actas en que el notario hace la identificación de una persona con respecto del nombre, esto podría ser la identificación del otorgante, parte o sujeto dentro de la creación de un instrumento notarial

g) Acta de fe de capacidad

De conformidad con lo que establece el artículo 84 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, el notario hace la consignación de la capacidad legal, basándose en el artículo 64 de dicha Ley y el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal.

h) Acta de comprobación o reconocimientos de firmas

En esta acta se hace constar por medio del Notario que ante él se reconocieron las firmas e identidad de las personas que firmaron.

i) Acta de certificación de hechos materiales

El Notario no califica ni valora lo que vea o escuche, su función deber ser certificar los hechos de la manera más objetiva posible.

j) Acta de certificación de planos y otros

La Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 84, establece la consignación que debe hacer el notario con respecto de los detalles, planos, fotografías y documentos, sólo haciendo constar su existencia.

k) Acta de protocolización

Es la constatación de la existencia de un documento específico transcrito o agregado en un apéndice. El artículo 92 del ordenamiento en comento establece que todo documento realizado en el extranjero deberá ser legalizado y protocolizado para que surta efectos con arreglo a la ley

l) Acta de entrega de documentos

El Notario da fe de la entrega de documentos que se tuvieron en depósito

m) Acta de declaraciones

En esta acta se determina algún hecho que conste que tenga algún interés, sirve como una preconstitución de hechos que les consten a testigos y tiene el mismo valor que una declaración hecha ante un juez por vía de jurisdicción voluntaria.

n) Acta de certificación de hechos

En esta acta se consignan todo tipo de hechos o abstenciones, estados y situaciones que guarden las personas o cosas y sean objeto de apreciación objetiva.

Por último está el protocolo, el Notario debe integrar un protocolo, el cual será de estilo abierto integrado por medio de folios encuadernables, diferente del folio cerrado compuesto por hojas empastadas. De acuerdo al artículo del mismo ordenamiento se establece que:

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

### **2.3 Obligaciones Éticas del Notario**

Es muy estrecha la vinculación que existe entre el notario y la escritura. El oficio de escribano público implica necesariamente el uso de la escritura, de forma que no se puede concebir aisladamente estos dos términos: notario y escritura.

Para cualquier faceta relacionada con la profesión del notario, debe utilizar el sistema gráfico: conferir fe pública a los negocios de derecho privado, dejar constancia de los procesos y causas judiciales, dar testimonio de los acuerdos municipales.

Durante mucho tiempo la escritura ha sido un instrumento que ha servido más para comunicar órdenes que para registrar ideas. Como dimensión importante del poder político ha resultado indispensable para organizar la vida administrativa, transmitir una ideología determinada, controlar la creación de las escrituras pública y entra en colisión con los municipios que, también como órganos de poder, pretenden ejercer esa tutela. Según Gimeno (1986).

Ahora bien, la labor del notario, bien entendida y bien desempeñada, constituye un verdadero apostolado y puede asegurarse que sin notarios competentes y honorables, muchísimas personas, pero especialmente de humilde condición, serían víctimas diarias del abuso y del engaño.

Una de las funciones del Estado es otorgar seguridad jurídica a los particulares; si el Estado no hace posible que el particular pueda ejercitar su actividad con medios de seguridad que le permitan lograr el fin que persigue, no puede decir que ha llenado su función.

Con diversas diferencias a través del tiempo, han existido obligaciones permanentes que los notarios deben cumplir. En la actualidad el quehacer del notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar, conservar y reproducir el instrumento. Carral y de Teresa, al respecto manifestaba:

*Cuando el hombre que ejerce el notariado no tiene el amor por su profesión, en vez de dignificar ésta, la envilece; y como en el pasado se han dado muchos casos de ineptos y de mercenarios de la profesión, se explican los retratos de notarios indignos, mezquinos e*

*ignorantes, presentados por maestros de la talla de Moliere, de Quevedo y de tantos otros.*<sup>22</sup>

Fernández del Castillo<sup>23</sup>, explica la forma en que debe desarrollarse tal actividad:

**Escuchar:** Cuando alguna persona desea celebrar algún contrato o se encuentra envuelta en un problema jurídico, acude al notario, y en una primera audiencia, le plantea sus conflictos, los cuales son escuchados con atención. El notario trata de conocer todas las circunstancias que le puedan dar oportunidad de entender la inquietud de las partes y sus alcances.

**Interpretar:** El notario después de escuchar a sus clientes, se sensibiliza 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 actitud de dar un consejo eficaz. Es muy frecuente que un planteamiento jurídico tenga diferentes soluciones, las cuales pueden encontrarse en los negocios jurídicos típicos o buscando una solución atípica particular.

**Preparar:** Para la preparación y redacción de una escritura pública, se necesitan cumplimentar requisitos previos a la firma, por ejemplo, en las traslativas de dominio de un bien inmueble, debe obtenerse: del Registro

---

<sup>22</sup> CARRAL y De Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Edt, Porrúa 1994, 5ª ed., pág. 76

<sup>23</sup> PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, Edt. Porrúa. México 1993., 6ª ed., pág. 89

Público de la Propiedad, el certificado de libertad de gravámenes; contar con el título de propiedad; acta de matrimonio del enajenante a fin de examinar el régimen bajo el cual contrajo nupcias; el avalúo bancario que sirva de base para la cuantificación de los impuestos; en caso de extranjeros, el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir el inmueble. Satisfechos los requisitos se está en posibilidad de redactar el instrumento.

**Redactar:** Las partes han expresado su deseo. El notario califica y determina el tipo de acto jurídico de que se trata 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 su práctica en la redacción adquirida a través de la experiencia. Gracias a su estudio, conoce cuáles 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 de sabiduría legal y responsabilidad profesional para evitar que en el contrato se declare como verdadero aquello que no es cierto, de suerte que prevalezca el orden jurídico y la buena fe.

**Certificar:** En la certificación el notario da fe adecuando la función notarial al caso particular. Es la parte donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es fe de existencia de los documentos relacionados en la escritura; fe de conocimiento; fe de lectura y explicación del instrumento; fe de capacidad de los otorgantes y finalmente, fe de otorgamiento de la voluntad.

**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 hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena.

**Reproducir:** El notario satisface plenamente a los ideales de seguridad jurídica no sólo 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 hay la posibilidad de reproducción, pues a diferencia del notarial, no existe una matriz que lo conserve en forma permanente.

El notario tiene la obligación de inscribir el testimonio de la escritura si se ha recibido las expensas necesarias para tal efecto.<sup>24</sup>

Es evidente que en todas estas etapas debe caracterizar al notario su imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, equidad en el cobro de los honorarios, preparación técnica y jurídica; desempeño personal; y cumplimiento de las normas éticas y jurídicas.

De no actuar conforme a estos deberes puede incurrir en responsabilidad civil, penal o disciplinaria. El notariado actual es herencia de una gran tradición histórica que, desde una perspectiva social coloca a la profesión en un sitio privilegiado.

La ética notarial comprende el estudio de todas las normas que deben regular la conducta humana del Notario. Desde el principio de acceso al cargo, se debe instruirse al Notario, señalándole que tiene un triple deber, primero con el Estado y las leyes, segundo con sus semejantes y colegas y tercero consigo mismo, la inculcación de estos deberes y su cumplimiento constituye la ética notarial.

---

<sup>24</sup>Ibídem.

La ética, es condición que atañe a la conducta, a la moralidad del Notario, no puede aceptarse que la función notarial esté desempeñada por personas notoriamente descalificadas por ciertos comportamientos, que van contra todos los principios morales, Notarios con tal conducta degradan el decoro de la profesión y por lo mismo concita desconfianza porque el cargo de Notario demanda un haz de sublimes virtudes.

De acuerdo a Nemesio Antonio (2005) existen conductas antiéticas en las que puede incurrir un Notario:

- No respetar la jurisdicción asignada para sus actos.
- No respetar la institución que los agrupa, con actos o hechos que lesionan el debido respeto y prestigio.
- No usar las relaciones laborales, para celebrar o usar formas encubiertas; para designaciones, concentración de trabajo, o el uso de cualquier forma de compensación para tal fin.
- No aceptar de instituciones, ni de intermediarios, medios o formas que resientan el prestigio profesional.
- No aceptar o dar dádivas, regalos o formas similares que impliquen medios de compensación; aún por prestaciones en trámite requeridos para el ejercicio.
- No respetar la existencia de certificaciones vigentes de un colega, haciendo u obrando de manera que no sea otra que

directamente con el profesional interviniente, pues, según se ha expresado, lesiona la ética y linda con la inmoralidad.

- No aceptar para las designaciones las pautas que dicte el colegio (comunes, generales, concursos, antecedentes, etc) como modo de evitar desprestigio o formas lesivas encubiertas.
- No posibilitar la existencia de formas asociativas de hecho, que impliquen incompatibilidad y además, hacen lugar a la presunción de distintas formas compensatorias.
- No usar como documentos habilitantes aquellos que, conforme a derecho, carecen de valor. Ejemplo: Poderes simples con conocimiento directo o de público conocimiento de la muerte del mandante.
- No respetar la designación expresa y preexistente de un colega, sin advertir al designado o autorizado por éste para actuar.
- No responder con veracidad, cuando se le requieran antecedentes de un colega; menos aún usar el gratuito desprestigio o el agravio.
- No respetar al par en ejercicio de las funciones especialmente encomendadas, por vanidades personales u otras debilidades humanas.
- No mostrarse solidario con la amplitud y franqueza frente a la consulta del colega, actuando con el recíproco respeto, evitando

alusiones que puedan lesionarlo y al mismo tiempo desprestigian la profesión.

- No guardar el debido respeto y recato, frente a la observación de un error del colega, siendo solidario y eficiente en su subsanación, cuidadoso de cualquier forma de menoscabo.
- No mantener el recíproco respeto general frente el colega y de modo muy especial frente al novel, que por sobre toda circunstancia es un par.
- Ser fiel y consecuente en eventuales reemplazos de colegas, donde la fidelidad y el desinterés deben privilegiarse.

## **2.4 El Notario y su Relación con el Municipio**

### **2.4.1 El Notario y el Registro Público de la Propiedad**

Una de las reformas relativa a la reforma del federalismo mexicano como forma de administración, sobre la base de la partición de responsabilidades entre sus tres niveles de gobierno, para un eficaz ejercicio de la función pública que beneficie efectivamente a los gobernados.

Una de esas reformas, es la orientada al real y genuino fortalecimiento de tres instituciones públicas que poseen la encomienda social de dar seguridad jurídica y publicidad a los actos y hechos que otorgan y en los que intervienen los representados, éstos son:

- El Notariado,
- El Registro Público de la Propiedad y
- El Catastro

Dichas instituciones, que en los últimos años no han cabalmente atendidas por el Estado Mexicano hacia el Municipio, que garantice a los principales favorecidos con su fortalecimiento, que son, los usuarios de tales servicios públicos, y la sociedad en su conjunto. Y para que se logre una real y eficaz reforma que consienta el fortalecimiento del notariado mexicano, de los registros públicos y de los catastros del Municipio, y beneficiar con ello a la sociedad mexicana en su conjunto, se requiere de reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a cada una de las entidades federativas, así como a las Leyes Reglamentarias de algunos preceptos constitucionales.

En primer lugar, así como a la legislación ordinaria estatal y municipal, las cuales pretenden, a obligar, dentro del pretendido nuevo reparto de responsabilidades entre los niveles de gobierno federal, estatal y municipal, a cuál de ellos le debe corresponder la función de la Fe Pública en los hechos, actos y registros, misma que hoy en día está del todo dispersa, desarticulada y desvinculada en el total de nuestra legislación nacional, por muy diversas razones y factores.

En segundo lugar, la misma reforma debe confiar al Registro Público de la Propiedad en cada una de las entidades federativas, una mayor intervención en el ámbito de dar fe a los hechos y actos jurídicos que requieran de la misma para surtir efectos contra terceros, concentrando en esta institución pública un buen número de otras diversas actividades de publicidad, que a la fecha se encuentran totalmente dispersas y desvinculadas en el total de la legislación federal, estatal y municipal del país.

Y en tercer lugar, las reformas constitucionales y a la legislación y reglamentación correspondientes, deben dejar plena y debidamente clara la real función que deben desempeñar los catastros (ya sean estos municipales) y que lo debe ser, el de convertir a dichos catastros en un real, auténtico y eficiente padrón de bienes; y además que dicho padrón inmobiliario no sea visto tan sólo como un instrumento de recaudación para el ente público, sino que se constituya en una institución técnica a la que se le den atribuciones en otras importantes áreas del quehacer social.

Por ello, es trascendental que en la reforma concerniente al nuevo repartimiento de los compromisos entre la Federación, los Estados y los Municipios, se incluyan reformas a la constitución federal y las estatales, a las Leyes orgánicas y reglamentarias de los preceptos constitucionales, así como la legislación ordinaria estatal y municipal, que real y verdaderamente fortalezcan al Notariado Mexicano y a dos instituciones estrechamente vinculadas a él: el Registro Público de la Propiedad y el Catastro<sup>25</sup>.

En lo que a la reforma en esta área de la administración pública concierne, sería conveniente que lo fuere para el efecto de que, sin afectar la autonomía que al municipio le otorga el artículo 115 constitucional por cuanto ve a su facultad de recaudación de los impuestos de transmisión patrimonial y predial, y de la fijación de sus políticas con base en lo dispuesto por la Ley Estatal de Catastro, se le convierta a éste, en una institución realmente técnica de valuación y medición de la propiedad raíz, que no sirva tan sólo para los fines de recaudación fiscal, sino que contribuya mediante sus trabajos técnicos y científicos que le encomiende la Ley, a la satisfacción de otras muy diversas necesidades sociales, que le den a la propiedad inmobiliaria, para bien de los gobernados, una mayor seguridad jurídica.

---

<sup>25</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Notarial, Edt.. Porrúa, México. 1995. Pág., 89.

## **2.4.2 Naturaleza y objeto del Notario en el Estado de Querétaro**

Si bien el derecho notarial es autónomo porque no se origina de ninguna otra rama del derecho, siendo este independiente de las mismas, aunque si se relaciona con otras ramas jurídicas en algunos actos y hechos jurídicos en que el notarios interviene; el sistema de federación otorga la libertad de que cada entidad federativa regule en su legislación las acciones del Notario. Por lo anterior el Notario se rige por la Ley del Notario en el Estado de Querétaro que es de orden público y tienen por objeto el regular la organización y funcionamiento de la actividad notarial, en su artículo 6 del primer capítulo dice:

Los Notarios no percibirán remuneración a cargo del presupuesto público, sino que, en cada caso, tendrán derecho a cobrar a los interesados los honorarios que devenguen, conforme al arancel que corresponda, de conformidad con la presente Ley.

El Artículo 2 de la misma Ley menciona que la función notarial corresponde al Poder Ejecutivo del Estado, cuyo ejercicio lo delega a profesionales del derecho, mediante el nombramiento de Notario que para tal efecto les otorga el Gobernador del Estado. Se entiende que los municipios acaten la misma disposición.

## **2.4.3 El Informe del Banco Mundial Sobre la Remuneración del Notario en México**

El Informe Doing Business es una serie de reportes anuales que investigan el alcance y la modalidad de las regulaciones que fomentan la actividad empresarial y aquellas que la restringen en los países del mundo.

En lo que compete a México, BM ha creado tres reportes: el primero en 2006 en el que estudia a doce ciudades, el segundo en 2007 que estudia una ciudad de cada uno de los 31 estados y el Distrito federal, y el tercero en 2009 como reporte subnacional.

El proyecto de 2006 es el resultado de una solicitud de la oficina de la Presidencia para las Políticas Públicas y una iniciativa de colaboración entre el Grupo del Banco Mundial, la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) y la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID). El Informe de 2007 lo solicitó la Asociación Mexicana de secretarios de Desarrollo Económico, A.C. (AMSDE), la Secretaría de Economía a través de la COFEMER y de la Secretaría de Relaciones Exteriores (S.R.E.) a través de la Coordinación General del Plan Puebla Panamá. Proyecto dirigido por el Servicio De Asesoría Sobre Inversión Extranjera (FIAS), un fondo fiduciario de BM.

A la fecha BM ha publicado 7 informes titulados:

- 2004: Doing Business: Entendiendo regulaciones
- 2005: Doing Business: Removiendo obstáculos para crecer.
- 2006: Doing Business in México 2006: Creando empleos.
- 2007: Doing Business in México 2007: Como reformar
- 2008: Doing Business 2008 (compara 178 economías)
- 2009: Doing Business en México 2009: Comparando la regulación en 31 estados, el D.F. y 181 economías

#### **2.4.4 Datos del Banco Mundial sobre los Notarios**

El informe de 2004 marca la primera observación hacia la dificultad de hacer procedimientos judiciales por la intervención de notarios y en el cumplimiento de contratos.

Es en este primer informe donde se menciona que la intervención de los notarios hace tardado, costoso e impide hacer negocios. La misma opinión establece sobre los juicios en demandas de cumplimiento de contratos, sugiriendo la simplificación de los mismos para ahorrar tiempo y costos.

En el informe de 2005 se vuelve a mencionar que el exceso de procesos para registrar una empresa es costoso y lento. Y habla de mitos como lo son, que el hacer reformas es costoso, que para la protección social se requieren más reglamentaciones en los negocios y los empresarios en países en vía de desarrollo van orientados hacia cambio de Leyes y regularizaciones.

## **Capítulo III**

### **Procedimiento y Trámites ante el Registro Público de la Propiedad y ante el Municipio para la Escrituración**

#### **3.1 Trámites y documentación necesarios para escriturar**

##### **3.1.1 Verificación de adeudos**

Como ya se mencionó, la escritura notarial es un acto o un negocio jurídico. Ejemplo. Escriturar una compraventa es hacerla constar en escritura pública, independientemente de si antes se había firmado o no un previo documento privado, o existía un mero acuerdo verbal<sup>26</sup>.

Es importante que se verifique que no tenga adeudos, los cuales pueden ser:

- **Gravamen:** Este término se refiere a aquellos adeudos por créditos hipotecarios o problemas de embargos a la propiedad. Un gravamen aplica a vivienda nueva y usada usado.
  
- **Predial:** En este rubro entran tanto propiedades nuevas como usadas. Es importante verificar que los pagos por este concepto estén al corriente.
  
- **Se debe consultar adeudos de servicios.** Lo mismo aplica para las cuotas de mantenimiento y administración en caso de que se trate de un departamento o casa en condominio. (Este trámite el Notario no lo verifica)

---

<sup>26</sup> MEXICO City, (México), BEJARANO Ignacio, Actas de Cabildo de la ciudad de México, Volumen 1, 1886, Universidad de Michigan, Pág. 216

### **3.1.2 Contrato de compra-venta**

Este documento se usa tanto en la compra de un bien inmueble tanto nuevo como usado. Es un acuerdo legal que en caso de ser incumplido tiene repercusiones legales mencionadas en el apartado de penalizaciones. Generalmente los vendedores recurren a un contrato machote, lo cual no está mal, siempre y cuando contenga las cláusulas específicas del acuerdo, pues no todas las compras son iguales<sup>27</sup>.

### **3.1.3 Título de propiedad actual (Escrituras)**

Según el capítulo octavo artículo 66 de la Ley del Notario en el Estado de Querétaro define a la Escritura como el instrumento asentado por el Notario en el Protocolo, haciendo constar uno o más actos jurídicos y que tiene la firma y sello del Notario.

Se tendrá como parte de la escritura, el documento en que se consigne el contrato o acto jurídico de que se trata, siempre que, firmado por el Notario y por las partes que en él intervengan, en cada una de las hojas, se agregue al apéndice, llene los requisitos que señala este Capítulo y en el Protocolo se levante una acta en la que se haga un extracto del documento, indicando sus elementos esenciales. En este caso, la escritura se integrará por dicha acta y el documento que se agregue al apéndice, en el que se consigne el contrato o acto jurídico de que se trate<sup>28</sup>.

El Título de propiedad son las escrituras que acredita la propiedad de una vivienda o finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió,

---

<sup>27</sup> BAÑUELOS Sánchez Froylan, Fundamentos Del Derecho Notarial, 2ª. ed., Edt. Sista, México. 2003. pág. 516.

<sup>28</sup> QUERÉTARO-MÉXICO, Ley del Notario en el Estado de Querétaro, Art. 66.

así como las características principales del inmueble o cualquier limitación a la titularidad o a las facultades de disposición de la misma.

El título de propiedad de un inmueble confiere ser dueño legal de su propiedad. Su poseedor tiene el derecho legal de poseer, ocupar, disfrutar pacíficamente, y vender su propiedad.

### **3.1.4 Acta de matrimonio de la persona que transmite (titular de la escritura) e identificación**

Este documento es indispensable cuando el actual propietario está casado bajo el régimen de sociedad conyugal donde ambos cónyuges estén de acuerdo de la venta de la propiedad.

La credencial para votar vigente, el pasaporte o en su caso la cartilla del servicio militar se pueden usar como identificación.

### **3.1.5 Pagos de predial y agua**

Es un tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria. Es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio o local comercial.

El Impuesto Predial es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles. Todo impuesto, para su cálculo, contiene una estructura con elementos básicos, los cuales se establecen en la Ley fiscal respectiva; estos elementos son:

- Objeto: Es a la propiedad o posesión de predios urbanos, rurales y las construcciones permanentes que en ellos existen.

- Sujeto: Es la persona física o moral a quien se le cobra el Impuesto Predial.
- Base: Es la cantidad sobre la cual se calcula el Impuesto Predial basado en el valor catastral.
- Tasa: Es el porcentaje que se aplica a la base para obtener el monto del Impuesto Predial.

El servicio de agua potable es proporcionado por el municipio y al igual que el predial, se deben de presentar los pagos de los últimos 5 años fiscales.

### **3.1.6 Cómo se realiza el Cálculo del Pago del Predial**

El Impuesto Predial (IP) es calculado tomando como base el valor catastral del inmueble. Este valor catastral del inmueble se establece deduciendo los valores unitarios del suelo y la construcción y multiplicando estos por la superficie de la edificación.

#### **Cálculo del valor del suelo**

Para computarizar el valor del suelo, el primer juicio que se maneja es el sitio del inmueble. De acuerdo con la ubicación existen tres tipos de valor de suelo:

- Área de valor. Esto implica un cálculo con base en un grupo de manzanas (grupo de casas ubicadas en el mismo lote o área) que tienen características parecidas en cuanto a infraestructura y equipamiento urbano (servicios), tipo de inmuebles (casas unifamiliares, condominios, locales comerciales, fábricas, etcétera) y dinámica inmobiliaria.

- Enclave de valor. El cálculo por enclave se hace cuando una porción de manzanas o lotes habitacionales son notoriamente diferentes en valor y características, con respecto a los demás en un área específica.
- Corredor de valor. Es el cálculo que se hace cuando el inmueble se encuentra en una avenida o vialidad importante o muy transitada. Este cálculo se hace en función de que las grandes vialidades aumentan el valor comercial de una propiedad al incrementar la actividad económica de la zona. Este cálculo se aplica aun cuando el inmueble no tenga su acceso principal sobre la vialidad en cuestión.

### **Cálculo del valor de la construcción**

Después de realizar el cálculo del valor del suelo, se computa el avalúo de la construcción. Para esto se toman en cuenta factores como:

- Tipo de inmueble. Habitacional o comercial
- Número de pisos (tanto de la construcción general, como del propio inmueble. Por ejemplo, puede tratarse de un departamento de dos niveles, que se encuentra dentro de un edificio de 10 pisos.
- Superficie del terreno
- Superficie de la construcción
- Antigüedad de la construcción

### **Rango**

Por último, para realizar el cálculo, se toman en cuenta los rangos de valores. Esto quiere decir que existen tablas que marcan el monto del impuesto

predial de acuerdo con el rango de valor catastral en que se encuentra una vivienda.

El rango se presenta tomando en cuenta el límite inferior y el límite superior de precio.

Esto quiere decir que, si el rango 1 fuera, por ejemplo, de viviendas entre \$1 peso y \$100,000 pesos y yo tengo una vivienda con valor catastral de \$50,000 pesos y mi vecino tiene una con valor de \$30,000 pesos, ambos seremos acreedores a la misma cuota única.

### **Observaciones sobre el cálculo**

Así pues, los resultados del cálculo no sólo dependen del número de metros cuadrados del inmueble, sino también de la zona y tipo de construcción, condiciones topográficas, equipamiento y servicios urbanos con que cuenten.

Lo anterior quiere decir que el monto que deberemos pagar por concepto del impuesto predial será diferente para cada persona y no deberán hacerse comparaciones que contemplen uno o dos factores aislados.

La Secretaría de Finanzas del Estado de Querétaro, así como las de algunos otros estados, ofrece a los usuarios un instrumento para realizar el cálculo del impuesto predial, en caso de no haber recibido la orden de pago, haberla perdido, o no estar de acuerdo con el monto marcado en dicho documento.

## **3.2 Funciones del Notario**

### **3.2.1 Marco Legal en el que se Basa el Notario Público en el Estado de Querétaro**

Ya entregada la documentación anterior el Notario será quien se encargue del proceso. Una vez que es notificado de la compra-venta, éste inicia los trámites correspondientes para asegurarse que todo esté en regla. Solicita a las entidades correspondientes, certificados de no adeudo o de libertad de gravamen del bien inmueble. Este proceso no debe tardar más de 30 días hábiles.

La legalización es la constancia o certificación que otorga la autoridad administrativa correspondiente respecto de la firma y sello del notario impresos en un testimonio y de que dicho fedatario se encuentra en pleno ejercicio de su cargo.

La legalización se rige por normas que establecen competencia en el ámbito territorial. Los actos administrativos mediante los cuales se realiza la legalización son con el propósito de que el acto administrativo pueda surtir efectos fuera de la competencia territorial del fedatario público que la expida. En este sentido la legalización se rige por principios de derecho internacional que establecen la certeza jurídica de la regulación del acto.

Una vez que el notario tiene la certeza de no adeudos, gravámenes o problemas de derechos de propiedad, realiza un avalúo fiscal, con el cuál determinará los impuestos que deberá pagar como comprador.

Elaborada la escritura, se fija la fecha para la firma de las escrituras. Conforme a los siguientes artículos de la Ley del Notario en el Estado de Querétaro:

- Artículo 67: Las escrituras se asentarán con letra clara y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca también asentada en letras o que se trate de transcripciones. Los blancos o huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas fuertemente grabadas, precisamente antes de que se firme la escritura. Al final de ella, se

salvarán las palabras testadas y enterrrenglonadas; las testaduras se harán con una línea horizontal que deje legible el texto, haciéndose constar al final, que no valen. El espacio en blanco que pueda quedar antes de las firmas, deberá ser llenado con líneas. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras.

- Artículo 68. El Notario redactará las escrituras en idioma español, observando además, 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;
  - III. Consignará los antecedentes y certificará que ha tenido a la vista los documentos que le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, 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 y del Comercio o expresará que aún no está registrada;
  - IV. Al citar el nombre del Notario ante cuya fe se haya pasado algún instrumento, mencionará el número de la Notaría de que se trata y la fecha del acto;
  - V. Consignará el acto en cláusula redactada con claridad y concisión;
  - VI. Expresará 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, sus colindantes, la medida de sus linderos y su extensión superficial, en cuanto fuere posible;
  - VII. Determinará las renunciaciones de derechos o de Leyes que hagan los contratantes, válidamente;

- VIII. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios:
- a) Relacionando, insertando o extractando los documentos respectivos, o bien, agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice, haciendo mención de ellos en el instrumento, sin necesidad de levantar asiento en el libro de registro de cotejos.
  - b) Mediante certificación, en los términos del artículo 89 de esta Ley;
- IX. Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra;
- X. Al agregar al Apéndice cualquier documento, expresará el número del legajo y la letra bajo la cual se coloca en el legajo;
- XI. Expresará el nombre y los apellidos, la edad, el estado civil, el lugar de origen, la nacionalidad, la profesión u oficio y el domicilio de los otorgantes y de los testigos, cuando alguna Ley los prevenga o de los intérpretes cuando sea necesaria su intervención. Al expresar el domicilio, no sólo se mencionará la población, sino también el número de la casa, nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio, hasta donde sea posible; y
- XII. Hará constar bajo su fe:
- a) Que conoce a los comparecientes y que tienen capacidad legal.
  - b) Que se Leyó la escritura, tanto a los testigos de conocimiento como a los intérpretes si los hubiere o que los comparecientes la Leyeron por sí mismos.
  - c) Que explicó a los comparecientes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura.

- d) Que los comparecientes manifestaron su conformidad con la escritura y la firmaron. En caso de que no sepan o no puedan firmar, imprimirán su huella digital y firmarán a su ruego las personas que al efecto elijan.
- e) Los hechos que presencia y que sean integrantes del acto que autoriza, como entrega de dinero, de títulos u otros.

### **3.2.2 De las Prohibiciones del Notario en la Escrituración en el Estado de Querétaro**

El Estado de Querétaro en su Ley del Notario la cual prohíbe al Notario según el artículo 79 del Capítulo octavo lo siguiente:

- Artículo 79. Se prohíbe a los Notarios consignar revocaciones, rescisiones o modificaciones al contenido de fondo de una escritura por simple razón al final de ella. En estos casos debe extenderse nueva escritura, en la que también se haga referencia a la antigua y en ésta se hará la anotación correspondiente, salvo disposición expresa de la Ley en sentido contrario. Los errores aritméticos, nominales, en la descripción del objeto o cualquier otro de carácter material o formal que consten en instrumento y que no alteren su contenido de fondo, podrán ser corregidos por el Notario, sólo a petición de parte interesada, mediante acta por separado que asiente en folios, razonando la causa y dejando clara constancia de lo rectificado. Cuando se trate de revocación o renuncia de poderes o mandatos o ello resulte de documentos que contengan acuerdos de órganos de personas morales o agrupaciones o de renunciaciones que les afecten a ellas y que el Notario protocolizare, éste procederá como sigue:

- I. Si el acto revocado o renunciado consta en el Protocolo de la Notaría a su cargo y la escritura está aún bajo su guarda, tomará razón de ello en nota complementaria;
- II. Cuando el acto revocado o renunciado conste en Protocolo a cargo de otro Notario del Estado de Querétaro, lo comunicará por escrito a aquél, para que dicho Notario proceda en los términos de la fracción anterior;
- III. Si el tomo del Protocolo de que se trate, es de la Notaría a su cargo o de otra del Estado de Querétaro, ya estuviere depositado en definitiva en el Archivo General de Notarías, la comunicación de la revocación o renuncia será enviada al responsable del citado Archivo para que éste haga la anotación complementaria indicada; y
- IV. Si el poder o mandato renunciado o revocado constare en el protocolo y fuese del Estado de Querétaro, el Notario sólo hará ver al interesado la conveniencia de la anotación indicada y será a cargo de éste último procurar dicha anotación.

Todo Notario, al autorizar un poder o mandato otorgado por personas físicas y a consecuencia del cual el apoderado o mandatario esté facultado para realizar actos de dominio sobre bienes inmuebles, dará aviso electrónico de ello, dentro los tres días hábiles siguientes, a la Dirección del Archivo General de Notarías, utilizando los sistemas informáticos y formatos que se determinen. Lo mismo de hará cuando se trate de la revocación o renuncia de los citados poderes o mandatos.

El Archivo General de Notarías llevará un registro especial denominado “Registro de Avisos de Poderes Notariales” y transmitirá por medios electrónicos al Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, los avisos proporcionados por los Notarios a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando el compareciente actúe en representación voluntaria de otra persona física, el Notario, antes de autorizar el acto o negocio jurídico de que se trate consultará telemáticamente el Registro de Avisos de Poderes Notariales del Archivo General de Notarías, que estará vinculado electrónicamente con el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, a efecto de comprobar que no consta la revocación del poder o mandato exhibido y, en su caso, los términos de éste, salvo que, bajo su responsabilidad, no estime necesario realizar la consulta.

Las obligaciones a que se refiere este artículo podrán coordinarse con otros Estados o con la Federación.

### **3.3 Análisis de la Función del Notario**

#### **3.3.1 Estudio del Banco Mundial en el Doing Business**

Es en 2006 en donde el informe se hace especialmente en México abarcando 12 ciudades entre ellas Guadalajara. Y establece a groso modo lo siguiente:

El registro de una empresa, la existencia de trámites engorrosos para la apertura de una empresa está asociada a un mayor grado de corrupción. El análisis empírico muestra que la existencia de regulaciones engorrosas para el registro de propiedades, no mejora la calidad de los productos, no aumenta la seguridad laboral ni reduce la contaminación. Por lo contrario,

frena la inversión privada, empuja a un mayor número de personas a la economía informal y aumenta los precios para los consumidores.

El mayor costo corresponde a los gastos notariales, seguidos de los gastos de registro.

### **Registro de la propiedad**

Los costos derivan en gran medida de los impuestos, los gastos notariales y los derechos de registro. Los notarios registran la propiedad en representación de los empresarios en todos los estados y constituyen el segundo mayor gasto.

### **Obtención de crédito**

Los costos de un derecho de garantías derivan de los impuestos, los derechos oficiales y los gastos notariales.

### **Cumplimiento de los contratos**

Permitir el cumplimiento privado de los fallos. ...El tiempo se reduciría si el cumplimiento de los fallos se dejará en manos de especialistas privados a cargo del cumplimiento. En 2007 es realizado el segundo informe de BM en México incluyendo ésta vez a los 31 estados y el Distrito Federal.

El informe menciona que Los mayores componentes de los costos en los 4 indicadores son los honorarios cobrados por los profesionales legales privados, especialmente los gastos notariales. Sin embargo, los montos difieren significativamente de un estado al otro, dependiendo de la influencia de las asociaciones de notarios y de la competencia por parte de los corredores públicos, quienes ofrecen servicios similares a un precio inferior.

Los honorarios legales son el elemento más oneroso del cumplimiento de los contratos, dado que en México los tribunales no cobran por sus servicios. Además, cuanto más se demoran los procesos judiciales, mayor es el monto que se debe pagar.

### **Análisis que hace Banco Mundial en el Doing Business 2007**

Siguen siendo los honorarios cobrados por los profesionales legales privados, especialmente los gastos notariales, los derechos de registro y los permisos municipales.

Reconoce que los gobiernos estatales y municipales han trabajado junto con los notarios y el sector privado con el fin de simplificar los trámites de registro.

### **Análisis que hace Banco Mundial en el Doing Business 2008**

Volver opcional el uso de notarios: proveer escrituras y documentos de registro estándar, lo que reduce las demoras al garantizar menos errores y eliminar la necesidad de analizar detalladamente los documentos antes de la inscripción.

### **Análisis que hace Banco Mundial en el Doing Business 2009**

En el 2009 reconoce que el notario puede tramitar el registro de una empresa en un día mediante SIGER (Sistema Integral de Gestión Registral) y fedanet. (Programa para la utilización de notarios y corredores públicos). Medios electrónicos que proporciona la S.E, para registrar en el RPYCC auxiliados por la firma electrónica avanzada que proporciona el SAT.

### **3.3.2 Sobre los costos notariales**

En el estado de Querétaro los gastos notariales no solo corresponden al cobro de honorarios para el Notario, estos corresponden a los impuestos y derechos federales, estatales y municipales. Es importante aclarar que existe un Arancel por el cobro de honorarios preestablecido y que específicamente en el artículo 135 de la Ley del notariado de Querétaro establece que los honorarios no excederán del arancel. De esta valoración surge una tarifa cuyas cargas desprenden lo siguiente:

Por la autorización de escrituras o actos notariales de valor determinado, que no tenga señalada cuota especial en este arancel, la cantidad de \$ 500.00.

Además, sobre el importe de la operación y en su caso cuando se trate de inmuebles, tomando como base la cantidad que resulte mayor entre el valor fiscal, el precio de la operación o el avalúo:

- En los contratos de crédito otorgados por las instituciones que integran el sistema financiero nacional, cuando sean la única operación, se cobrará el 80% sobre los honorarios que resulten conforme al procedimiento establecido en la fracción anterior.
- En los contratos de prestaciones periódicas, se considerará como valor de la operación, el de las prestaciones estipuladas si son por tiempo determinado y hasta por tres años, si son por tiempo indeterminado, tomándose como base el valor del crédito;
- En las escrituras relativas a la constitución del régimen de propiedad en condominio o sus modificaciones, se cobrará:

- a) En los condominios integrados por unidades privativas destinadas a vivienda de interés social o popular:
- 1) Por autorizar la escritura constitutiva en la que se contenga su reglamento o la modificatoria la cantidad de \$1,500.00;
  - 2) Además de la cantidad anterior, cuando el condominio no exceda de 50 unidades privativas, se cobrará por cada una o por la modificación que ésta sufra, la cantidad de \$ 75.00; Y
  - 3) Si el condominio excede de 50 unidades privativas, se cobrará además las cantidades señaladas en los incisos que anteceden, la cantidad de \$ 50.00 por cada una de las restantes;
- b) En los demás condominios se cobrarán los honorarios que resulten conforme al procedimiento establecido en la fracción 1, sobre el valor total del condominio; En la constitución de personas morales o protocolización de acta de asamblea en las que no se determine el valor \$ 1,500.00;
- Por la autorización de testamentos \$ 2,000.00, atendiendo a las circunstancias y condición económica del otorgante; VIII.
  - Por cada protesto de documentos mercantiles \$1,000.00;
  - Por el otorgamiento de poderes generales o especiales, por su revocación, substitución, modificación o renuncia de los mismos, si son de personas físicas \$600.00 Y si son de persona jurídica, \$1,000.00;

- Por certificaciones de hechos de \$ 500.00 hasta \$ 1,000.00. Si la diligencia pasare de una hora, \$300.00 por cada hora excedente o fracción. Igual cuota causarán las notificaciones o interpelaciones que hagan el notario y las demás actuaciones que se practiquen fuera del protocolo;
- Por certificación de copias de documentos \$100.00 Cuando la copia exceda de 10 hojas, \$5.00 por cada hoja excedente;
- Por autorizar un segundo o ulteriores testimonios, \$300.00. Cuando el testimonio exceda de 10 hojas, \$10.00 por cada hoja excedente;
- Por búsqueda de antecedentes u otros documentos \$100.00; Por certificar la autenticidad de firmas, ratificaciones de las mismas en documentos sin valor determinado, se cobrará hasta \$ 200.00.
- En el caso de que el documento o contrato represente valor pecuniario \$1,500.00; Por recabar firmas fuera de la notaría \$100.00 por cada domicilio a visitar;
- Por las consultas o dictámenes \$300.00 por cada hora o fracción de la misma;
- Por autorizar cualquier acto fuera de las horas de despacho o en días feriados, un 50% más sobre el valor que la actuación tendría en días y horas comunes, con excepción de los instrumentos a que se refiere la fracción 1 de este artículo;
- Si el notario tuviere que salir del lugar de su adscripción, en los casos que señala esta Ley, además de las cuotas que correspondan por el

contrato o acto de que se trate \$ 600.00 diarios, siendo por cuenta del interesado los gastos de viaje y asistencia;

- Por la redacción de un contrato preparatorio el 25% de los honorarios que corresponderían al contrato definitivo según este arancel, independientemente de los honorarios causados por la ratificación de las firmas, si la hubiere; Cuando una escritura ya extendida en el protocolo quede sin efecto sin culpa del notario, obliga a las partes a cubrir el 50% de los honorarios de la tasa máxima de este arancel;
- Por cancelación de fianzas, prendas, créditos, hipotecas, limitaciones de dominio o cualquiera otra obligación, \$ 200.00. Cuando la cancelación se otorgue en diversa escritura la cantidad de \$ 500.00;
- Por gestionar la legalización de firmas o la expedición de certificados \$ 100.00; Por gestionar permisos que sean necesarios para el otorgamiento de la escritura, se cobrará hasta \$ 100.00;
- Si un instrumento contiene más de 3 folios, \$ 30.00 por cada foja excedente;
- En los demás instrumentos en los que no se determine valor ni haya datos para fijarlo, el notario atenderá a lo que disponga el Consejo de Notarios en resoluciones de carácter general y a falta de ellas fijará convencionalmente con el interesado el monto de los honorarios a devengar;
- En las escrituras, los contratos de crédito otorgados por las instituciones que integran el sistema financiero nacional, donde se pacte un refinanciamiento adicional para el pago de los intereses, se aplicará el arancel sobre el monto del crédito inicial; y

- En las sucesiones tramitadas ante notario y en las intervenciones arbitrales, se cobrará conforme las tasas fijadas en las fracciones 1 y III de este artículo.

Art. 134. Las cuotas señaladas en el presente arancel, se ajustarán automáticamente el día 1° de enero de cada año, en la misma proporción del cociente resultante de la división del Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior, entre el que sirvió como referencia en el año anterior.

Art. 135. Para los efectos previstos en el artículo 70 de esta Ley, el Consejo de Notarios fijará el turno al que deberán someterse los notarios, para distribuir equitativamente la carga de trabajo, debiendo respetar los convenios celebrados en relación a los honorarios pactados.

Art. 136. Los honorarios previstos en este arancel comprenden los gastos incurridos con motivo de la organización y funcionamiento de la prestación del servicio profesional que el notario proporciona a su cliente.

No se deberá cobrar cantidad alguna adicional a lo establecido en este arancel, lo anterior sin perjuicio del cobro de los Créditos fiscales que graven los actos jurídicos autorizados, el costo de documentos, constancias, certificaciones, publicaciones, avalúos, permisos recabados por el notario por cuenta y orden solicitante y que sean indispensables para el otorgamiento del instrumento.

En todo caso, los notarios deberán justificar, en la liquidación e sus honorarios, los gastos a que se refiere el párrafo anterior, con comprobantes que reúnan los requisitos de las Leyes respectivas.

Art. 137. Los honorarios del notario deberán ser objeto de recibo que cumpla con los requisitos establecidos por la legislación fiscal.

El notario fijará en su oficina, en lugar visible al público, una copia legible de este arancel.

Art. 138. Las partes serán solidariamente responsables para con el notario por el importe de los honorarios y gastos generados, a menos que se haga constar lo contrario en la escritura o así lo disponga la Ley.

En el Distrito Federal, se llevan procedimientos similares y tarifas determinadas para cada acto.

En Zacatecas se cobran los honorarios en base al salario mínimo del área geográfica que en este año es de 51.95, a esta base se le denomina cuota y los cobros se hacen equiparando los valores de los actos en cuotas y dependiendo del valor se cobran las “cuotas” estipuladas en el arancel. Como ejemplo, por la asesoría se formulan de palabra, por teléfono o por escrito, por hora o fracción 4 cuotas.

En Costa Rica se tiene un arancel similar al de Querétaro, como ejemplo; Consultas. Por el estudio y el análisis de consultas de orden constitucional y su informe, el profesional devengará un honorario no menor de cincuenta mil colones. (\$1,000.00 m.n.) Así mismo el ordenamiento jurídico vigente para Querétaro, el artículo 101, lo hace responsable solidario por el pago de los impuestos y derechos generados por los instrumentos notariales, mismos montos que se pueden apreciar en la Ley de ingresos del año en curso.

En lo tocante al ámbito federal las Leyes fiscales si bien no lo mencionan con la palabra solidario, el notario es quien entera los impuestos a cargo de terceros respecto de los impuestos sobre la renta y valor agregado, y cuando corresponda los derechos a la SRE por los permisos de constitución de sociedades. El impuesto sobre la renta es variable de acuerdo al monto de la

renta, nuestra LISR establece el procedimiento para hacer el cálculo y el tope máximo aplicable para el ejercicio de 2007, de 2008 y 2009 es del 28%, el IVA sigue siendo del 15%. El impuesto empresarial a tasa única para 2008 fue de 16.5% y para 2009 es de 17%.

Dentro de las obligaciones fiscales principalmente federales, no es por demás recordar que el notario es quien calcula y entera el impuesto causado por terceros, si bien no es la función del notario, si le atañen responsabilidades, que por error u omisión traería consecuencias pecuniarias en sus bienes.

Además de otorgar los instrumentos solicitados, se debe observar que no es un funcionario público como se explicó en el capítulo I, más si es responsable ante las autoridades, principalmente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del SAT quien se ha apoyado de la labor notarial para sus fines recaudatorios, no otorgándole un sueldo, honorario, o gratificación alguna, pero si sancionándolo por errores u omisiones.

Aquí donde se puede observar que se coacciona al notario a cumplir con funciones recaudatorias asegurando al fisco en sus tres orbes la contribución al estado, como lo marca la constitución.

### **Eliminar el requisito de capital mínimo**

Este último punto puede valer, mas es bien cierto que una institución bancaria, no le hace un préstamo cuantioso a una empresa de capital de tres mil pesos que a una de cincuenta mil, el estudio que hace la institución financiera es con el fin de que la “casa no pierda” esto es, el banco no arriesga capital sin cerciorarse de que lo puede recuperar con gratificantes intereses, y hasta el remate de los bienes con tal de no perder, en México el capital no es tanto para garantizar a los acreedores, sino es la confirmación de cuanto tienes , cuanto vales.

Actualmente existe una asociación de Bancos de México, en los cuales destacan los créditos de habilitación o avío, es un financiamiento de corto o mediano plazo para apoyo al capital de trabajo, cuyo importe está condicionado a ser invertido únicamente en la compra de materias primas y materiales, pago de jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para la operación de Empresas con actividades de manufactura o transformación incluyendo a los sectores agropecuario, forestal y pesquero.

### **Características**

- Apoya al Capital de Trabajo de Empresas con actividades de manufactura y transformación.
- Cubrir necesidades inmediatas para darle continuidad al ciclo de producción y no interrumpir el negocio en marcha.
- Adquirir con oportunidad los insumos para ser competitivo en el sector que le corresponda.
- Apoya el crecimiento industrial, ganadero, forestal y pesquero principalmente que posiblemente lograra generar mayores utilidades.
- Financia los costos de operación y capital de trabajo de Empresas con actividades de transformación y manufactura en los sectores industrial, agropecuaria, forestal y pesquero.

### **Importe**

- Para el sector industrial 70% del valor de los conceptos financiables
- Para los sectores agropecuario, forestal y pesquero:
- Con recursos propios, hasta el 70% del total del proyecto
- Recursos de los Fideicomisos Instituidos en Relación a la Agricultura:
  - ✓ Hasta el 95% del importe del proyecto para clientes definidos como productores en desarrollo 1

- ✓ Hasta el 80% del importe del proyecto para clientes definidos como productores en desarrollo 2 y 3

## **Conclusiones y Recomendaciones**

1. Al utilizar formularios estandarizados y la posibilidad de que las partes involucradas efectúen los pagos en línea, serían más sencillos y rápidos para que los usuarios puedan realizar el registro por sí solos sin intervención del notario.
2. La creación de trámites simples para el registro de la propiedad también está asociada a una mayor seguridad percibida de los derechos de propiedad y a una menor corrupción reduciendo en gran forma la intervención de personas. Esto beneficia a todos los usuarios, especialmente a las personas jóvenes sin experiencia en trámites y a los pobres. Los ricos no tienen grandes problemas para proteger sus derechos de propiedad.
3. Permitir la ejecución fuera de los tribunales. El hecho de garantizar que la ejecución fuera de los tribunales no colapse a la primera objeción del deudor reduce el tiempo de ejecución en tres cuartas partes en promedio. Cuanto menos se involucren los tribunales, menor es el tiempo requerido y más dispuestos se mostrarán los acreedores

a otorgar préstamos sobre inmuebles debidamente registrado. El principal objetivo de los contratos de garantía es evitar un juicio regular.

4. El registro tributario en línea sin tener que acudir a una notaría. Establecer formularios y escrituras de constitución estandarizados. Esto garantiza que las solicitudes no contengan errores haciendo innecesaria la intervención del notario y puedan procesarse rápidamente en el registro. Eliminar el requisito del capital mínimo.
5. Otorgar potestades notariales a los registradores. Los notarios cumplen una función útil. Sin embargo cuando se registran las propiedades los empleados del registro a menudo realizan las mismas tareas que el notario lo que hace el papel de estos funcionarios irrelevante.
6. Los empresarios puedan registrar al abrir su empresa sin intervención de intermediarios ya sea notarios o corredores.
7. La simplificación en México de los trámites, la vinculación, unificación del catastro y el registro público y la facilitación del acceso al registro público; estas recomendaciones siguen siendo válidas como:
  - Adoptar la eliminación del requisito de presentación de certificados de pago del agua y del impuesto predial. En algunos estados como Campeche, Colima e Hidalgo, la presentación de los recibos más recientes del pago del agua y del impuesto predial constituye una prueba suficiente de que la propiedad no tiene este tipo de deudas.

- La eliminación de la necesidad de presentar certificados que acrediten la ausencia de deudas eliminaría automáticamente dos trámites como en otros estados (Campeche, Colima e Hidalgo).
- Mantener actualizados los registros del catastro como en Colima. Esta medida eliminaría la necesidad de realizar nuevas valuaciones catastrales al momento de la transferencia de una propiedad. Si un ciudadano desea transferir una propiedad que ya está registrada, no necesita una nueva valuación catastral.
- Implementar el pago electrónico de los impuestos de transferencia y del pago de derechos de registro. En Aguascalientes, Chihuahua entre otros estados, ya es posible realizar estos pagos en línea.
- Firmar acuerdos de colaboración entre los registros públicos y las notarías. Las notarías se comprometerían a preparar las escrituras de venta dentro de un plazo corto cuando se cumplan con todos los requisitos; los registros mantendrían informadas a las notarías de los mejoramientos en los procesos, permitirían las consultas en línea y darían capacitación para el uso de los nuevos sistemas.
- Reducir las tasas de impuestos de transferencia y del pago de derechos de registro. Esto no necesariamente implica menores ingresos como demuestran reformas en países como la India. Los costos elevados fomentan las transacciones informales y declaraciones subestimadas del valor de las propiedades. Además, el cobro por servicios de

registro como porcentaje del valor del inmueble ha dado lugar a amparos sobre su constitucionalidad.

Independientemente de la motivación de una reforma, el problema social al que debe estar dirigida es claro: sin la capacidad de poseer legalmente la tierra, algunas personas se ven excluidas de oportunidades que otros tienen. Esto no está basado en su capacidad o voluntad de trabajar, sino en políticas gubernamentales anticuadas y frecuentemente corruptas.

La reforma de las Leyes de propiedades y los requisitos de registro asociados constituirá un gran avance en la reducción de la desigualdad de oportunidades económicas. Es lo que muchas personas pobres, tanto de las zonas urbanas como rurales, necesitan y los gobiernos deberían tener la sabiduría de asumir este compromiso.

En base a lo anterior, el Estado de Querétaro es ahora uno de los más caros, tardado y complicado en lo que al registro público se refiere, es conveniente aclarar que esto es parte de la tramitación notarial, según lo establece el artículo 86 de la Ley del Notario de Querétaro, más el proceso de registro le compete al RPYC. Esto en tiempo es independiente de la labor del notario. Reiterando el trámite de presentarla al registro es obligación del notario, el servicio de registrarla es deber del Registro Público, por lo tanto no es punible al servicio notarial la tardanza en el RPYC.

En todas estas recomendaciones se está de acuerdo que el notario no debe de intervenir en el proceso de registrar sino más bien de dar fe hasta el final del proceso.

## Referencias y fuentes

### Bibliografía

Bañuelos Sánchez Froylán, (1976). Derecho Notarial, Edit. Cárdenas, México, México: Editorial SISTA

Bañuelos Sánchez Froylán (2003) Fundamentos del Derecho Notarial, México: Editorial SISTA

Bañuelos Sánchez Froylán, (2005). Fundamentos del Derecho Notarial; México: Editorial SISTA

Bono Huerta José, Conceptos Fundamentales de la Diplomática Notarial.

Bosch, (1945) Tratado de Derecho Notarial, t 1, Barcelona

Carral y De Teresa Luis, (1995). Derecho Notarial y Derecho Registral. México: Editorial Porrúa

Contreras Cantú Joaquín y Castellanos Hernández Eduardo. (2000). El Registro Público de la Propiedad Social en México. Centro de Investigaciones y estudios en Antropología Social. Registro Agrario Nacional.

Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. (1993). Derecho Notarial. México: Editorial Porrúa.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (1995) Derecho Notarial, México: Porrúa, México

Ruibal Corella Juan Antonio, (1995). Nuevos Temas de Derecho Notarial, México: Porrúa.

## **Leyes**

Ley del 25 ventoso del año XI (16 de marzo de 1803)

Ley del Notariado del Distrito Federal

Ley del Notario en el Estado de Querétaro.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

## **Hemeroteca**

Bejarano. Ignacio. Actas de Cabildo de la ciudad de México, Volumen 1.  
Actas de Cabildo de la ciudad de México.

Notas para un concepto de la Fe Pública en Revista Crítica De Derecho  
Inmobiliario, 1943

Vázquez Pérez, Francisco y Monroy Estrada, Mario, Antecedentes,  
Evolución Histórica, Estado Actual y Tendencias del Notariado en cada  
Entidad de la Federación, Revista de Derecho Notarial Mexicano, Asociación  
Nacional del Notariado Mexicano, núm. 19, Diciembre de 1962

## **Enciclopedias**

Gran Enciclopedia Rialp, Tratados Generales del Notariado, 199, tomo I.

Enciclopedia Jurídica, Omeba por Constantinos Stamatoulos, tomo XI.

