



GOBIERNO DEL ESTADO

Revista

# Notarials

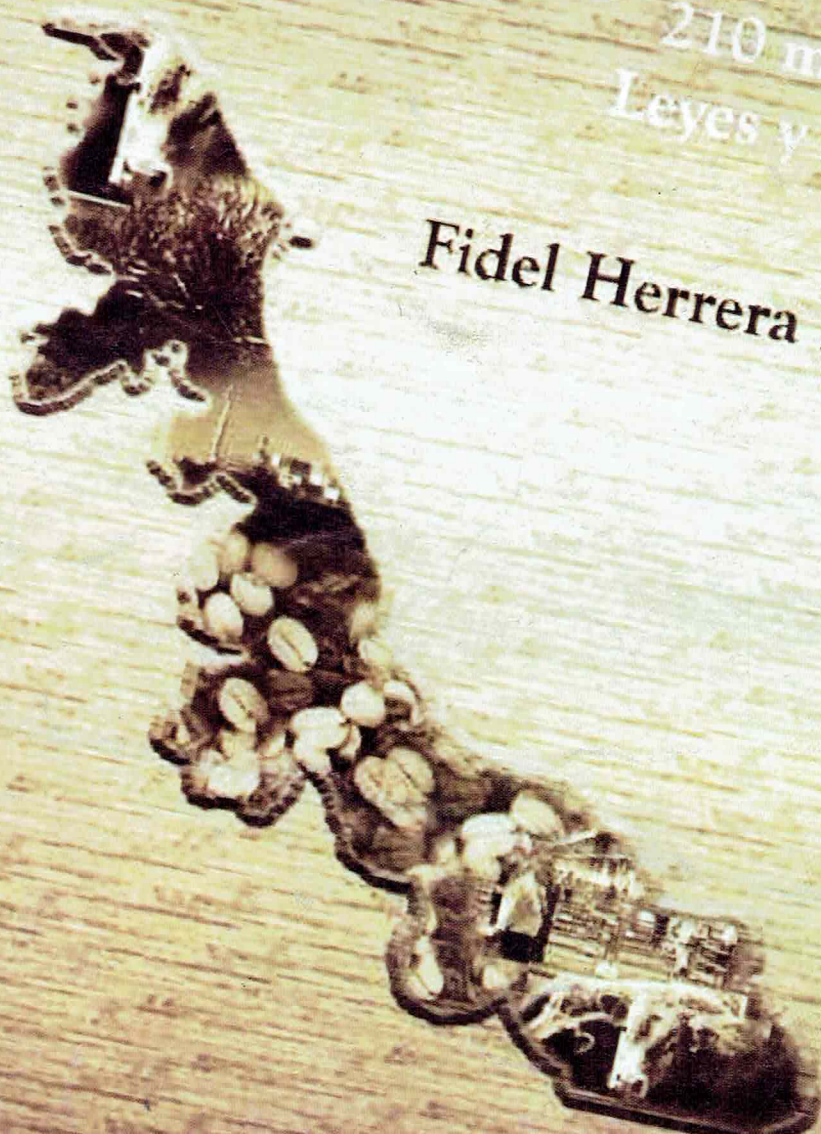


DEL COLEGIO DE NOTARIOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

# Veracruz

210 municipios  
Leyes y Decretos

Fidel Herrera Beltrán



20

# Indice



## Editorial

- Carta del Editor. \_\_\_\_\_ 1



## En Relación con la Ley

- Parentesco \_\_\_\_\_ 2
- Consideraciones sobre el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz, de Ignacio de La Llave. \_\_\_\_\_ 4
- Comentarios al Reglamento de la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz. \_\_\_\_\_ 9
- Problemas de Redacción en el Artículo 1568 del Código Civil de nuestro Estado. \_\_\_\_\_ 13



## Para Nuestro Conocimiento

- Planteamiento Jurídico Relacionado con la Escrituración de Derechos Posesorios en el Caso de Inmuebles Que se Transmiten en Indivisión. \_\_\_\_\_ 15
- La División de los Derechos Agrarios \_\_\_\_\_ 17
- De la Importancia que tienen los Avisos Preventivos que establece el Art. 2951 del Código Civil vigente en el Estado, de Parte del Notario Público, ante el Registro Público de La Propiedad. \_\_\_\_\_ 23



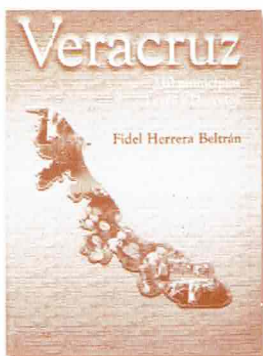
## Novedades

- Valioso Libro de Fidel Herrera Beltrán. \_\_\_\_\_ 27
- Memorable Discurso pronunciado por el Lic. Ángel Gutiérrez Carlin... \_\_\_\_\_ 29
- Un Sueño Hecho Realidad. \_\_\_\_\_ 31



## Las Cosas Simples... del Notariado

- Renovarse o Morir. \_\_\_\_\_ 32



## Nuestra Portada

El quehacer notarial, inmerso en el cumplimiento del marco jurídico del Estado (en los tres niveles: Municipio, Entidad Federativa y Federación), requiere una constante actualización; una oportunidad, para ello, la constituye el interesante libro que publicó el Maestro Fidel Herrera Beltrán, Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, bajo el título "Veracruz, 210 Municipios, Leyes y Decretos". Su portada... en nuestra portada.

En páginas interiores se publica un comentario sobre dicho libro escrito por el Director Editorial de esta Revista.

# Carta del Editor.



De nueva cuenta, con profunda satisfacción, entregamos al Notariado de Veracruz de Ignacio de la Llave, otra edición de la Revista Notarial.

Aprovechamos esta página epistolar, para agradecer la confianza que depositó en nosotros el Consejo Directivo de nuestro Colegio de Notarios, que acertadamente preside nuestro dilecto amigo Gustavo Francisco Rincón Habib, para retomar el proyecto de esta publicación.

Tengan la seguridad, todos nuestros lectores, que pondremos todo el empeño necesario, para potenciar nuestros esfuerzos, que siempre estarán al servicio de este Organismo de difusión cultural.

Que estas líneas sirvan, también, para expresar merecido reconocimiento al esforzado Notario Ramsés Capitanachi López, que nos precedió en la Dirección de esta Revista. Vale advertir que en todas las entregas de sus publicaciones reveló profesionalismo y vocación, tal como lo hicieron aquellos Notarios que durante su Dirección, entusiastamente enviaron colaboraciones de artículos y disertaciones jurídicas por parte de los estudiosos del derecho notarial, a todos ellos respetuosamente hacemos extensivo tal reconocimiento, porque con sus trabajos de investigación jurídica, han asegurado y aseguran la publicación de este importante Organismo de información.

Para esta edición, cuidadosamente fué seleccionado un material de alto interés académico, que sin duda contribuirá positivamente a incrementar nuestro nivel profesional, que la función de Fedatario Público nos exige.

Por tal motivo, nos sentimos satisfechos por la comprensión de todos los Fedatarios Públicos que en un gesto de singular solidaridad, nos enviaron sus trabajos

con los cuales aportan su sabiduría, para disipar dudas y aclarar inquietudes de nuestros colegas, ávidos de aumentar su acervo cultural, porque nuestra Revista seguirá siendo una publicación de consultas, noticias y opiniones donde prevalezca la justicia, la equidad y el cultivo del Derecho Notarial.

También aprovechamos este espacio para invitar a todos los Delegados de las diferentes Demarcaciones Notariales del Estado de Veracruz, para que promuevan entre sus representados la elaboración de trabajos de investigación jurídica y particularmente de indagación histórica, sobre diferentes actos jurídicos o documentos que se encuentren en las Notarías a su cargo, aunque hayan sido autorizados por los Notarios antecesores, o bien, por documentos que se encuentren inscritos en los respectivos Registros Públicos de la Propiedad, que particularmente interesen a la historia del lugar. Vale recordar que muchos de esos documentos de carácter notarial o registral tienen estrecha relación con el desarrollo económico, político y social de los correspondientes municipios de cada Demarcación Notarial o Registral.

Todo este material será publicado en nuestra Revista, y servirá como fuente documental para escribir la historia del Notariado en Veracruz; si llega a realizarse este proyecto, sin duda se respetará el correspondiente crédito del autor a cada uno de los Notarios que se interesen por realizar estos trabajos de investigación de carácter histórico jurídico.

Atentamente

Lic. Miguel Baltazar Vázquez  
Director Editorial

miguelbaltazarvazquez@prodigy.net. mx



## Parentesco

La ley no reconoce más parentescos que los de consanguinidad, afinidad y el civil.



El parentesco de consanguinidad es el que existe entre personas que descienden de un mismo progenitor.

El parentesco de afinidad surge por el matrimonio entre el varón y los parientes de la mujer y entre la mujer y los parientes del varón.

El parentesco civil nace de la adopción y sólo existe entre el adoptante y el adoptado\*.

Cada generación forma un grado, y la serie de grados constituye lo que se llama línea de parentesco.

En el parentesco por CONSANGUINIDAD, los grados se cuentan según el tipo de línea.

La línea es recta o transversal; la recta se compone de la serie de grados o generaciones entre personas que descienden unas de otras. La línea recta es ascendente o descendente; ascendente es la que liga a una persona con un progenitor o tronco de que procede; descendente es la que liga al progenitor con los que de él proceden. La misma línea es, pues, ascendente o descendente según el punto de partida y la relación a que se atiende. En la línea recta los grados se cuentan por el número de generaciones, o por el de las personas, excluyendo al progenitor.

La línea transversal se compone de la serie de grados entre personas que sin descender unas de otras, proceden de un progenitor común o tronco común. En la línea transversal los grados se cuentan por el número de generaciones, subiendo por una de las líneas hasta el más próximo progenitor o tronco común y descendiendo por la otra; o por el número de personas que hay de uno a otro de los extremos que se consideran, excluyendo la del progenitor o tronco común.

En el parentesco por AFINIDAD, los grados se cuentan igual que en el consanguíneo, tomando como base el parentesco del cónyuge de quien se quiere establecer. Entre los cónyuges no hay parentesco.

EJEMPLO: El padre de mi esposa, o sea mi suegro, es mi pariente por afinidad en línea recta ascendente y en primer grado, y es pariente consanguíneo de mi esposa en línea recta ascendente y en primer grado.

EJEMPLO: Mi hijastro, hijo de mi esposa pero no mío, es mi pariente por afinidad en línea recta descendente y en primer grado, y es pariente consanguíneo de mi esposa en línea recta descendente y en primer grado.

EJEMPLO: Mi cuñado, hermano de mi esposa, es mi pariente por afinidad en línea transversal en segundo grado y es pariente consanguíneo de mi esposa en línea transversal en segundo grado.

El parentesco CIVIL, sólo existe entre adoptante y adoptado y no trasciende, por lo que los hijos del adoptado no son nietos del adoptante\*.

### GRADOS DE PARENTESCO POR CONSANGUINIDAD

PRIMER Grado.- En línea recta, solo existe entre padres e hijos. No hay primer grado en línea colateral.



SEGUNDO Grado.- En línea recta es entre abuelo y nieto.



En línea colateral, los hermanos, un grado al padre y otro al hermano.



En línea colateral es entre primos o entre tíos y sobrinos.



TERCER Grado.- En línea recta es entre bisabuelo y bisnieto uno al hijo, dos al nieto y tres al bisnieto



En línea transversal es entre sobrinos y tíos.



CUARTO Grado.- En línea recta es entre tatarabuelos y tataranietos.



Por el Lic. Isidro Rendón Bello  
rendonot@hotmail.com

#### Nota de la Redacción:

El autor es Titular de la Notaría Pública Número Treinta y Uno de la Décimo Séptima Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave; es un Notario del viejo cuño, pero no Notario viejo.

\* El autor no tomó en consideración la reforma de fecha 11 de junio de 1997.



# Consideraciones sobre el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio De La Llave

Perspectiva de dicho ordenamiento desde el punto de vista autoaplicativo o heteroaplicativo

En fecha 26 de enero del año 2007, por decreto número 846 fue reformada la denominación de la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado, para quedar como LEY DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y VIVIENDA DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, dicho cambio de denominación además de haber pasado desapercibido para los interesados en la aplicación de dicha ley, no tan sólo impactó en la denominación de la misma, sino que resultó ser el prelude de la publicación hecha el pasado miércoles 2 de mayo del año actual en el número extraordinario 125 de la Gaceta Oficial, del llamado REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, reglamento que suscitó entre los compañeros Notarios encontrados comentarios sobre su aplicación, en cuanto a lo que corresponde a la función que desempeñamos. Así las cosas, fueron innumerables las opiniones respecto a que si el mismo se tornaba por su sola entrada en vigor como AUTOAPLICATIVO, al entrañar sus disposiciones obligatoriedad forzosa desde su entrada en vigor, construyendo en consecuencia al particular a una situación jurídica de hacer o dejar de hacer o, en su caso, se requería un acto posterior de autoridad para considerarlo como HETEROAPLICATIVO; lo anterior deviene del análisis

jurídico que correspondía para la procedencia o improcedencia del juicio de garantías al tachar al citado reglamento de inconstitucional.

Dada la tarea de analizar exhaustivamente el contenido de las disposiciones del reglamento que atrae nuestra atención y por la relevancia que esta disposición cobra para el ejercicio de la función, se contempló precisamente el mismo como una norma de carácter AUTOAPLICATIVO y, por consiguiente, sí afectando la función del Notario desde la entrada en vigor del citado reglamento.

El presente trabajo alude y expone los argumentos de hecho y de derecho a los que arribamos para sostener tal aseveración; como todo planteamiento jurídico, el mismo está sujeto a mejores precisiones que en derecho correspondan, las que siempre son bienvenidas, cuando éstas se sustentan en la opinión jurídica. Como sucede en estos casos, es al juzgador al que corresponde determinar la procedencia o no de cualquier planteamiento que se le formula, situación que si no se realiza, torna cualquier discusión al respecto, en bizantina.

Sin embargo, es de considerar que en dos de los breves ensayos del filósofo Hans Kelsen, en donde busca éste responder entre otras tantas

preguntas las de: ¿Qué es la justicia? y ¿Qué es la teoría pura del derecho? Se puede encontrar la idea que anima a esta humilde aportación, pues un orden justo (que es el que garantiza a todos la felicidad), es uno de los grandes retos que la humanidad ha encontrado y que ha impulsado, en los grandes pensadores, muchas de sus motivaciones para atender tal cuestionamiento y entonces cobra mayor fuerza el argumento que expone Kelsen en sus trabajos de que si el gobernado no hace uso de los medios de defensa a su alcance para impedir o contrarrestar el abuso o la excesiva atribución que la autoridad puede ejercer en su contra, ésta formará parte de su existencia aunque en el sentimiento social se considere injusta. Así las cosas, exponemos las razones que sustentaron el planteamiento jurídico de la autoaplicatividad del reglamento en comento.

Es de observarse que los Notarios veníamos ejercitando nuestra función en términos de la Ley del Notariado y demás disposiciones que rigen la misma sin mayores sobresaltos, en específico en cuanto a lo que se refiere a la subdivisión, división de copropiedad y fusión de predios, entre otros actos jurídicos relacionados con el ordenamiento urbano y el necesario cumplimiento de las disposiciones de control del mismo; aquí hay que recordar que independientemente de la entrada en vigor de la denominada Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado, se venía aplicando para estos casos el Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamientos de Terrenos para el Estado y, aún, ni siquiera completamente estas disposiciones, pues es del conocimiento general de nuestro gremio, la utilización de unos criterios que datan del año de 1982, si el dato no nos falla e inclusive de mucho antes y famosos entre todos los que ejercemos la función notarial, los cuales fueron “ratificados” por algunas instancias de la hoy Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, en diversos oficios circulares que se estuvieron aplicando mientras se emitía un reglamento que se adecuara a la realidad

de nuestra sociedad. En ese contexto, pasados Consejos Directivos interesados en esta cuestión, sostuvieron exhaustivas reuniones con las instancias de ordenamiento urbano para que se concretara un reglamento acorde a nuestra realidad y, sobre todo, de aplicación ágil y expedita en relación al interés público, de los particulares que asisten a las Notarías a dotar de certeza a sus actos jurídicos y de los Notarios que requerimos dar cumplimiento cabal a diversas legislaciones relacionadas con la materia. Sin embargo y para sorpresa de propios y extraños y, además, sin poder nunca saber el porqué dichos trabajos no se consideraron sustentables para dicho propósito y desdeñando a los mismos, se publicó un reglamento que originó estupor entre los Notarios y una problemática a resolver sobre su vigencia, aplicabilidad y legalidad.

Aconteciendo los hechos de esta manera, observamos como uno de los argumentos pilares de nuestro planteamiento, que antes del 1 de mayo del año 2007, el Notario autenticante no requería permiso, autorización o licencia alguna para acceder a la petición de los interesados en realizar los actos jurídicos que implicaren subdivisión, división de copropiedad o fusión de predios entre otros, entendiéndose claro está, diversos de los adecuados a las normas generales de derechos y a los criterios establecidos, señalados en líneas que anteceden. Es de destacarse que cualquier acto de ordenamiento urbano que implicare lotificación o fraccionamiento de terrenos, entre otros actos, los Notarios intervinientes, conscientes de su responsabilidad cuidan la obtención de las autorizaciones respectivas, mismo caso que ocurre para las subdivisiones en cuanto a las superficies mínimas y frentes preestablecidos, acordes a la densidad que en materia urbana rige en relación al predio a subdividir.

Hechas las anteriores precisiones, analizamos que para el caso de las leyes autoaplicativas y la procedencia del amparo contra ellas, el elemento primordial que caracteriza a éstas,

es que sus disposiciones resultan obligatorias desde el momento mismo en que entran en vigor, o sea, que desde ese preciso instante obligan al particular cuya situación jurídica prevén a hacer o dejar de hacer, sin que sea necesario acto posterior de autoridad para que se genere dicha obligatoriedad y si, en el caso en estudio, a partir del 2 de mayo del año 2007 que entró en vigor el citado reglamento, se requiere la obtención de algún tipo de autorización para que el Notario intervenga en la autenticación de dichos actos jurídicos, es evidente que con la sola entrada en vigor de la norma, obliga a éste (al Notario) a un dejar de hacer.

Prosiguiendo con el planteamiento que exponemos, es de observarse que de acuerdo a nuestra Ley del Notariado, los Notarios detentamos la fé pública por delegación que realiza el Ejecutivo en nuestro favor, por medio de patente y que en tal circunstancia jurídica nos encontramos como los únicos posibilitados para intervenir en la autenticación y dotar de forma y eficacia legal al acto jurídico en el que se fusione, subdivida o divida la copropiedad de bienes inmuebles, entre otros actos y si esto ocurre, como es de todos sabido, es claro que la acción de amparo que exige como presupuesto o condición esencial para su procedencia, entre otros, la existencia de un perjuicio que afecte a la persona o los derechos del impetrante, en términos del artículo 103 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que estipula que las personas físicas, morales, de derecho privado y oficiales que sufren una afectación en su persona o patrimonio derivada de una ley o de un acto de autoridad que viole las garantías individuales o implique una invasión de la soberanía federal en la de los estados o bien, de la de éstos en la federación, tiene la facultad para intentar la acción reparadora ante los tribunales de la federación y, en ese contexto, desde el momento mismo de la expedición del reglamento, cobra vida la existencia de una afectación al ejercicio de la función notarial, pues ninguna otra instancia está en aptitud jurídica de dotar de certeza y legalidad a los

actos jurídicos detallados.

Concatenados los dos planteamientos anteriores, con el hecho irrefutable de que la acción en materia de urbanización, como lo determina el artículo cuarto del Reglamento aquí en estudio, se origina en el protocolo del Notario, cuando ante éste se otorga el acto jurídico que significa fusión o división de suelo, la construcción en, sobre o bajo la tierra y cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, pues es en ese momento cuando se les dota de autenticidad y certeza y no cuando los particulares interesados de manera física realizan dichos actos, ya sea porque construyan en, sobre o bajo la tierra o porque marquen o delimiten el predio, da vida a la procedencia del amparo contra el Reglamento, no por violación al derecho de propiedad como se llegó a opinar, sino por la limitación que de este Reglamento deviene a la función que el Notario ejerce en materia de autenticación de los actos jurídicos que dan vida, desde el punto de vista legal, a éstos. Y si procedemos a analizar el contenido de los artículos del Reglamento, en específico el 4, 11, 13 y los del título sexto capítulo I y II, así como del título séptimo, nos encontramos en el aspecto de distinguir la ejecución de una norma autoaplicativa y heteroaplicativa y esto, respecto del punto de vista de que una disposición de esta naturaleza está basada en el concepto de individualización incondicionada, que es la circunstancia por la cual las normas admiten la procedencia del juicio de amparo desde el momento que entra en vigor la misma, ya que se trata de disposiciones que, acorde con el imperativo en ellas contenido, vinculan al gobernado a su cumplimiento (y esto no sólo debe entenderse como la afectación al titular del derecho de propiedad, pues en todo caso es en el ejercicio de la función del Notario, en el que se tutela ese derecho), desde el inicio de su vigencia, en virtud de que crean, transforman o extinguen situaciones concretas de derecho y al ser el concepto de individualización, un elemento de referencia objetivo para determinar la procedencia del juicio constitucional, porque éste permite conocer en el



caso que nos ocupa, si los efectos de la disposición legal ocurren en forma condicionada o incondicionada. De esta manera, cuando las obligaciones derivadas del Reglamento que se estudia, nacen con el mismo Reglamento, independientemente de que no se actualice condición alguna, se está en presencia indudable de una norma autoaplicativa o de individualización incondicionada y aquí el meollo del asunto, pues la entrada en vigor de dicho ordenamiento constriñe al Notario a abstenerse del ejercicio de la función si no hay autorización para el otorgamiento de los actos jurídicos y, en cambio, para el particular que es titular del derecho de propiedad si se requiere la actualización de un acto de autoridad que condiciona su aplicación (otorgamiento de una licencia, permiso o autorización), a lo cual para él se torna heteroaplicativo o de individualización condicionada, pues la aplicación jurídica o material de la norma en un caso concreto se haya sometida a la realización de ese evento, o sea, que el particular solicite la autorización y le sea negada ésta o, más aún, plantear ante el órgano de control constitucional la ineficacia de solicitar la misma por afectar sus derechos fundamentales.

Ahora bien, el planteamiento medular estriba a que dicho carácter de norma autoaplicativa del Reglamento, priva al Notario del ejercicio de la garantía protegida por el artículo 5° de la Carta Magna, ya que la entrada en vigor del mismo, obliga a la abstención del ejercicio de la función en materia inmobiliaria en específico en la subdivisión, división de copropiedad y fusiones de predios, entre otros actos jurídicos que para su validez requieren la formalidad de la escritura pública, situación que no acontecía anteriormente a la publicación de dicha normatividad, puesto que tal circunstancia, en caso, de no ser observada por el Notario vulneraría los extremos del artículo 76 de la Ley del Notariado, que en su parte conducente dice: "...El notario no podrá... III.- Autenticar actos o hechos de contenido física o legalmente imposibles **CONTRARIOS A LAS LEYES**; la moral o las buenas costumbres..." Y si observamos

lo anterior, en razón de que el citado Reglamento en su artículo 1° dispone que son de orden público y de interés general sus disposiciones, debemos ocuparnos de dichos conceptos, ya que el orden público y el interés social (entendido como interés general) son nociones íntimamente vinculadas, en tanto que el primero tiende al arreglo o composición de la comunidad con la finalidad de satisfacer necesidades colectivas, de procurar un bienestar o impedir un mal a la población, mientras que en el segundo se traduce en la necesidad de beneficiar a la sociedad o bien evitarle a aquélla algún mal, desventaja o trastorno. Así, por disposiciones de orden público deben entenderse aquellas contenidas en los ordenamientos legales cuyo fin inmediato indirecto sea el de tutelar los derechos de la colectividad para evitarle algún trastorno o desventaja o bien, para procurarle la satisfacción de necesidades o algún provecho o beneficio y, por interés social debe considerarse el hecho, acto o situación que reporte a la sociedad una ventaja o provecho, o la satisfacción de una necesidad colectiva o bien le evite un trastorno o mal público, por lo que en ese orden de ideas y dado que el Reglamento que se estudia, tiene como objetivo que el Estado administre y controle el desarrollo urbano y la protección de su entorno, es evidente que si estos conceptos se condicionan a la obtención de autorizaciones, licencias o permisos, para que el Notario Público pueda otorgar la división, subdivisión o fusión de una propiedad o copropiedad en dos o más fracciones, tal circunstancia afecta la función que viene desempeñando el Notario, pues la condiciona con la sola entrada en vigor del Reglamento y el tachar de inconstitucional el citado Reglamento administrativo, depende de este planteamiento y su pugna con la Constitución Federal y no con los actos de aplicación de los mismos por las autoridades, puesto que la constitucionalidad o inconstitucionalidad de los preceptos del Reglamento administrativo, no pueden depender de la aplicación que de ellos en cada caso concreto

hagan las autoridades, sino de su texto mismo, en cuanto pugne o no con la Ley Fundamental y, a efecto de apuntalar el anterior planteamiento, es necesario remitirnos al estudio de los actos reclamados que pueden ser de diversa índole, en términos de la clasificación que a continuación se plasma, ya que éstos pueden ser: Actos continuados o de tracto sucesivo, actos positivos, actos negativos, actos negativos con efectos positivos, actos prohibitivos, actos futuros, actos futuros y actos probables, actos futuros inminentes, entre otros, lo que nos obliga a determinar la naturaleza del acto reclamado en relación al Reglamento que venimos atendiendo y que conlleva la de actos prohibitivos, según del análisis que realizamos del mismo, entendiéndose como éstos los que fijan una limitación que tienen efectos positivos, como son los de coartar o limitar los derechos de quien los reclama vía juicio constitucional y, en consecuencia, éstos actos prohibitivos son susceptibles de suspensión porque si una norma que entre en vigor impide el ejercicio de derechos legalmente reconocidos o coarta la libertad del gobernado, la suspensión del acto reclamado debe proceder para mantener la situación que guardaba antes de que se dictara o ejecutara el acto que se reclama como violatorio de garantías, ya que dicha concesión no tendría efectos restitutorios sino sólo el impedir que surta efectos la orden prohibitiva y en este sentido se han pronunciado diversas ejecutorias de la Corte en cuanto a los actos prohibitivos emanados de la autoridad, en cuanto a entrada en vigor de reglamentos administrativos se refiere.

En consecuencia de lo anterior, se consideró necesario además de operante, elaborar un modelo de amparo tipo, el que oportunamente se circuló entre los compañeros Notarios para sus precisiones; es menester hacer saber que aquellos que hicieron uso de este instrumento de control constitucional, no tan sólo recibieron la admisión de su demanda de garantías sino, inclusive, la concesión de la suspensión provisional de los actos reclamados, lo que en esencia les permitió una posición privilegiada

en relación a los que no interpusieron su juicio de garantías puesto que a los primeros se les concedió continuar realizando los actos jurídicos que el Reglamento pretende se realicen previa autorización; sin embargo, el Notariado consciente de su alta responsabilidad y abierto a las necesidades de la población a la que sirve, ha optado en comunión con las autoridades encargadas del control de desarrollo urbano, en buscar una solución apegada a derecho y alternativa a la situación que nos atañe, de momento ya no sabremos si se concedería o no la protección de la justicia federal, aún así, cabe aquí una alegoría que compartió un compañero Notario quien por sus años en el ejercicio de la función, tiene la experiencia acumulada en la vivencia humana: “Más vale un brindis que cien batallas”.

**Por el Lic. Félix Ricardo Pichardo Fernández**

#### **Nota de la Redacción:**

El autor es titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Papantla, Veracruz de Ignacio de la Llave; en contrapartida al autor del artículo anterior, éste es de los Notarios jóvenes, altamente preocupado de la problemática a que se enfrenta en su actividad y participativo para buscar soluciones.

# Comentarios al Reglamento de la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz de Ignacio de La Llave



Precisiones respecto de dicho ordenamiento

**P**RIMERA PARTE.- DEL CONDOMINIO.  
Se agrega un capítulo que regula al condominio, cuya ley especial está vigente y la contradice, ya que el artículo 156 faculta al Ayuntamiento que tenga programa de ordenamiento urbano vigente, como es el caso de Orizaba, Veracruz de Ignacio de la Llave, para expedir la autorización respectiva, mientras que el artículo 49 de la Ley de Condominio vigente faculta al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para expedir, por conducto de la Secretaría del Ramo, la autorización de condominio, por lo que existe antinomia.

Sin embargo, el artículo segundo transitorio del Reglamento deroga de manera expresa, únicamente las disposiciones que sean de igual o inferior jerarquía, por lo que evade la colisión con la ley respectiva, que continúa vigente y entonces sin aplicación la regulación reglamentaria.

La regulación de dicha institución jurídica debe hacerse inicialmente a nivel legislativo, pero encontramos que la Ley de Desarrollo reglamentada, evade el tema al expresar: "Artículo 73. Las licencias de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos o turísticos, serán expedidas por los municipios

cuando exista un programa de desarrollo urbano en vigor, para fundamentar el otorgamiento o la negativa de dichas licencias".

Por lo tanto, el Reglamento contradice a la Ley especial, excede a la Ley reglamentada y es notoriamente inconstitucional, puesto que el Titular del Poder Ejecutivo invade las facultades del Congreso Estatal, sin permitirlo las propias leyes.

Luego entonces, mediante las reformas legislativas deben ser armonizadas las disposiciones en conflicto, y pareciera que lo más congruente sería modificar la Ley de Condominio y expedir un Reglamento ambivalente para ésta y para la de Desarrollo Urbano, regulando especialmente los casos para la transformación de la propiedad ordinaria al régimen de condominio sobre un bien inmueble previamente edificado, frente a la construcción de desarrollos inmobiliarios bajo la modalidad del condominio.

Mientras tanto, por competencia constitucional debe continuarse aplicando la Ley de Condominio, a pesar de las disposiciones en contrario del Reglamento contradictorio.

SEGUNDA PARTE.- DE LA RETROACTIVIDAD.

El Reglamento omite prever el problema de la retroactividad en perjuicio de los gobernados, ya

que no menciona la reglas para la sustanciación de los procedimientos iniciados con anterioridad a su vigencia, que atendiendo a dicha garantía constitucional deben continuarse y concluirse con base en el Reglamento para la Fusión y Otras Figuras Relativas a Inmuebles, atendiendo a que la doctrina y la Suprema Corte han considerado que la citada garantía admite excepción en materia procesal, no es del todo válido este argumento, puesto que aún el proceso administrativo crea derechos adquiridos para las partes y alterarlo contraviene la seguridad jurídica, por lo que la política legislativa viene admitiendo dicho principio aún en estos casos, como sucedió con las últimas reformas procesales al Código de Comercio.

Entonces, debe continuarse aplicando el Reglamento anterior, en los trámites iniciados durante su vigencia.

#### TERCERA PARTE.- DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN MATERIAL DEL REGLAMENTO.

Es notoria la premura y ligereza de las disposiciones reglamentarias, pues al estilo de la legislación federal, ordena el inicio de la vigencia, en la misma fecha de su publicación oficial, ignorando los sistemas que contempla la legislación civil para el inicio de la vigencia de una ley o disposición reglamentaria (Verbigracia: El Código Fiscal de la Federación, cuya vigencia se ordenó aún antes de su publicación oficial). Sin embargo, es una cuestión de legalidad que se consumó irreparablemente.

En las disposiciones transitorias, se lee: "... Segundo.- Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía, que se opongan a lo establecido en este Reglamento.". En lo general no queda abrogado (privación de la vigencia al total del texto) el Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos para el Estado, por la exclusiva derogación (privación de la vigencia a parte del texto) de las disposiciones que se opongan al nuevo Reglamento, por lo que las que no se opongan continuarán vigentes. Ahora el

problema consiste en determinar ¿En qué casos existe incompatibilidad y en qué casos existe subsidiaridad? y ¿Cuáles son las unas y cuáles son las otras?.

#### CUARTA PARTE.- LA PROCEDENCIA DEL AMPARO CONTRA EL REGLAMENTO POR VIOLACIÓN DERECHO DE PROPIEDAD.

Contrariamente a la simple opinión de algunos compañeros y de la posición de los integrantes del Consejo Directivo, derivada de la necesidad de cumplir y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que impuso la Ley y desarrolla el Reglamento, es difícil sostener la acusación de inconstitucionalidad para la totalidad del Reglamento, pues habrá que analizar con acuciosidad cada una de sus disposiciones.

En materia del amparo contra leyes o reglamentos, la ley, la doctrina y la jurisprudencia, han establecido dos clases: Las leyes autoaplicativas y las leyes heteroaplicativas.

De dicha clasificación depende el tiempo y la forma de promover el amparo, ya sea en la vía directa o uniinstancial o en la vía indirecta o biinstancial. Tratándose de las autoaplicativas procede el amparo indirecto y en el otro caso cualquiera de ambos, según las circunstancias de los procedimientos en que se emita eventualmente el acto reclamado.

En mi concepto, es notorio que el Reglamento no es autoaplicativo, porque no transgrede directamente, ni produce efectos inmediatos, en los valores jurídicamente tutelados por la Constitución, puesto que la que los produjo es la ley misma, pero si no fuera suficiente, el Notario en su actividad particular, no se ve afectado porque no es titular del derecho de propiedad, cuyas limitaciones hace la Ley y Reglamento, respectivos.

La Corte, en Pleno, ha dictado ejecutorias analizando legislación en materia de desarrollo urbano, sosteniendo como una limitación al derecho

de propiedad, la exigencia de áreas de donación, para emitir las autorizaciones administrativas y la competencia municipal, para emitir las autorizaciones.

Entonces, sólo tiene interés jurídico el particular afectado en la esfera jurídica de sus intereses derivados del derecho de propiedad, pero no debemos confundir la obligatoriedad abstracta de la ley, que no da acción para pedir amparo, con la ejecución de actos concretos lesivos de los derechos de un particular definido, que es requisito fundamental de la acción respectiva.

Por ejemplo, podría acudir al amparo quien ya hubiese iniciado trámites para la expedición de autorizaciones, bajo el Reglamento anterior, procurando la inaplicación del nuevo Reglamento.

En un precedente recaído al amparo promovido por nuestro distinguido colega ALBERTO VÁZQUEZ URETA, se sostiene la limitación a los derechos de libertad constitucionales, en agravio de la profesión notarial, justificándose por el interés público de la función notarial.

Hacer valer, si existiese, algún derecho adquirido en los criterios administrativos que permitieron la celebración de operaciones notariales, sin contar con la autorización administrativa, a pesar de su notoria violación a la ley y a la Constitución.

No obstante, habría que suceder que el Notario tuviera ante sí, la celebración de una operación de inmuebles para tener aplicación la hipótesis abstracta al caso concreto.

Así fué el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado de este Circuito en Materia Administrativa, en ocasión a los amparos promovidos en contra de la vigencia del Código Hacendario Municipal.

Sin embargo, considerado que las violaciones dimanen directamente de la Ley y secundariamente del Reglamento, debe interponerse en contra del

primer acto de aplicación contra el afectado, salvo que se hubiese consentido expresa o tácitamente.

Según el momento y la forma del agravio o perjuicio podrá determinar la procedencia inmediata o ulterior del juicio de amparo, impugnando el Reglamento por vicios propios.

#### CUARTA PARTE.- UNA LEY SOCIALMENTE INJUSTA.

La Ley y el Reglamento desconocen una realidad económica y social con situaciones diametralmente opuestas. No puede regularse en forma similar a los agentes económicos en el mercado inmobiliario, frente a las disposiciones patrimoniales de naturaleza civil, como la donación entre familiares, la fusión de predios colindantes, la subdivisión para la venta de una o pocas fracciones para proveerse en la satisfacción de las necesidades alimenticias y las particiones hereditarias.

Las operaciones domésticas no tienen la trascendencia urbana y ambiental que protege la ley.

Las operaciones inmobiliarias ordinarias de orden familiar y las que se celebran sin fines de especulación comercial deben facilitarse mediante procedimientos ágiles como las cláusulas contractuales que impongan obligaciones de urbanización a los adquirentes, y en su caso algún aviso notarial a las autoridades encargadas del control y vigilancia del desarrollo urbano.

Estas ideas han sido sostenidas en criterios administrativos vigentes, hasta ahora, desde la promulgación de la anterior Ley de Asentamientos Humanos para el Estado, manejados como excepciones a las reglas generales de la Ley y el Reglamento anterior, por los diferentes Titulares de las Direcciones de Desarrollo Urbano, que recogían algunos proyectos anteriores del nuevo Reglamento, injustificadamente omitidos.

No se justifica, en estos casos, la vulneración del derecho de propiedad al impedirse la enajenación de los derechos, sin que previamente se

obtenga la autorización administrativa correspondiente, deteniendo el tráfico inmobiliario y la circulación de la riqueza, obligando a los menesterosos a soportar condiciones de inseguridad jurídica y de pobreza, en perjuicio del desarrollo económico y social.

#### QUINTA PARTE.- DE LA APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA LEY Y REGLAMENTO.

No es posible rebatir la validez de los fines del desarrollo urbano sustentable, que fundamentan la Ley y el Reglamento, pero son notorias las carencias y la ineficacia de las instituciones públicas, sobre todo en el ámbito municipal, para la aplicación de la Ley. La desconcentración de facultades hacia los municipios traerá mucho más anarquía en el control, la vigilancia y el cumplimiento de la Ley por las autoridades.

Ahora existirá diversidad de formatos oficiales, variabilidad del importe de las contribuciones fiscales, criterios administrativos, costumbres y prácticas ilegales, por el número de municipios que integran el territorio estatal.

La Ley Orgánica del Municipio libre no contiene las normas competenciales adecuadas para la aplicación del Reglamento y en muchos municipios se carece de los Reglamentos Municipales más elementales.

En el ámbito estatal se llegó al grado de falsificar y hacer circular autorizaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, que pudieron servir para la celebración de operaciones notariales.

Deseando el desarrollo sustentable se condenará a los particulares a sufrir la inseguridad jurídica y el abuso de autoridad, sin lograr dicha finalidad, porque los procedimientos no se traducen en soluciones viables.

Lo recomendable es hacer un período de transición en el que participen responsablemente el Estado, los Municipios y el Notariado, delegando

gradualmente facultades hacia estos últimos, como hasta la fecha ha venido sucediendo.

Por el Lic. José Gregorio García Juárez.

#### Nota de la Redacción:

El autor es titular de la Notaría Pública Número Siete de la Décimo Quinta Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Orizaba, Veracruz de Ignacio de la Llave; también forma parte de los nuevos Notarios que piensan en su capacitación y actualización, como camino para llegar a brindar el servicio que la sociedad les demanda.

# Problemas de Redacción en el Artículo 1568 del Código Civil de nuestro Estado.



Visión jurídica de una problemática en el Derecho Sucesorio

El concubinato es la unión de dos personas solteras que conviven, bajo un mismo techo, como marido y mujer, durante por lo menos tres años antes del fallecimiento de uno de ellos, o menos tiempo si han tenido hijos, acorde a la interpretación del artículo 1568 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Es curioso que esta figura la hallemos determinada en el Libro Tercero de nuestro Código Civil, referente a las Sucesiones y no en el Libro Primero, que versa sobre las Personas, como ocurre en el Código Civil para el Distrito Federal, en el que se les destina un capítulo completo (el Noveno).

La redacción del artículo 1568 del Código Civil de nuestra Entidad Federativa, pudiera crear confusión, ya que señala como uno de sus supuestos “... si han tenido hijos...”; situación que en el Distrito Federal, originó una controversia, de la cual un Tribunal Colegiado de Circuito, señaló que: “Si bien el artículo 1635 del Código Civil, para el Distrito Federal, al referirse a los derechos hereditarios de la concubina, requiere que ésta haya tenido hijos con el autor de la herencia ello no significa que sea necesario que haya habido dos o más hijos, para que la mujer

pueda disfrutar de los beneficios que le da el precepto citado, y por tanto, basta con que haya tenido un hijo con el autor de la herencia, para que se encuentre en el caso de esa disposición (1)”.

Evidentemente esta tesis no es obligatoria, pero sí puede orientar a los jueces en su proceder ante controversias similares. De todas maneras, los legisladores del Distrito Federal decidieron corregir esa redacción y ahora, en el artículo 291 Bis de su Código Civil aclaran que: “... No es necesario el transcurso del período mencionado cuando, reunidos los demás requisitos, tengan un hijo en común.”

En el anterior caso, del citado artículo de nuestro Código Civil, es simplemente un asunto de debida interpretación, pero ya en la fracción IV del mismo artículo, encontramos un claro error: “... IV. -Si concurre con descendientes del autor de la herencia tendrá derecho a la mitad de ésta, si uno sólo de aquéllos deduce esos derechos, y a una tercera parte si los dos ascendientes deducen derechos ya sea por cabezas o por estirpes...”

El supuesto de la concurrencia con

descendientes (ya sea de ambos o sólo del autor de la sucesión), ya se encuentra previsto por las fracciones II y III del mencionado artículo 1568; además, más adelante, se puede apreciar que se señala que "...y a una tercera parte si los dos ascendientes deducen derechos ya sea por cabezas o por estirpes...", por lo que esta fracción (la IV) del artículo 1568, hace referencia en realidad a la concurrencia de la concubina o del concubinario, con los ascendientes del autor de la mortal.

Esta falla de redacción en el Código Civil ya había sido observada por un Tribunal Colegiado de Circuito, desde 1968, en una tesis de la Sexta Época que señala: "... Es obvio que esta fracción se refiere a la concurrencia de la concubina con ascendientes, a pesar de que al principio se usa la palabra "descendientes", pues el contenido total de la misma, en la que se señala el caso de que sean los dos "ascendientes" los que deducen los derechos, no deja duda de que se refiere a los ascendientes. Es de estimarse, por tanto, que no hay razón legal para considerar que la concubina deba ser excluida de la herencia por el hecho de concurrir con la madre del de cujus. (2)".

La intención que motiva este escrito es simplemente señalar algunos detalles de la redacción del artículo 1568, y no modificar la regulación del concubinato en sí, como sería, por ejemplo, el equiparlo con el matrimonio para efectos sucesorios, como sucede en el Código Civil del Distrito Federal, lo cual podría ser motivo de una propuesta futura; por lo pronto, sugiero corregir su redacción para quedar de la siguiente manera: "Las personas que hayan convivido bajo un mismo techo, como marido y mujer, durante los tres años que

precedieron inmediatamente a la muerte, o un tiempo menor si han tenido uno o más hijos, siempre que ambos hayan permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, tienen mutuo y recíproco derecho a heredarse conforme a las siguientes reglas: ... IV. -Si concurre con ascendientes del autor de la herencia tendrá derecho a la mitad de ésta, si uno sólo de aquéllos deduce esos derechos, y a una tercera parte si los dos ascendientes deducen derechos ya sea por cabezas o por estirpes; ...".

## LEGISGRAFÍA

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE  
VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

## INTERNET

SITIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE  
LA NACIÓN.  
<http://www.scjn.gob.mx/ius2006/Paneltesis.Asp>

Por el Lic. Estuardo Dodero Campos.

### Nota de la Redacción:

Abogado que se está integrando al área notarial, mediante su labor en una Notaría, participando en los cursos de capacitación y actualización y, ahora, aportando su experiencia, como en el presente artículo.



# Planteamiento Jurídico Relacionado con la Escrituración de Derechos Posesorios en el Caso de Inmuebles que se Transmiten en Indivisión.



Una visión innovadora de una situación de hecho resuelta con el derecho

**E**l Código Civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en los artículos 826 al 865 reglamenta el derecho de posesión; forma de adquirirse, conceptos de adquisición, presunciones en su titularidad, derecho para recuperarse, formas y causas por las que puede ser perturbado; derechos inherentes y sus consecuencias jurídicas; y, especialmente en el caso de pérdida o menoscabo del bien que constituye su materia, los derechos del poseedor para reclamar el pago de una indemnización por concepto de daños o perjuicios o ambos.

Los derechos inherentes a la posesión que se consideran esenciales en el quehacer Notarial son, entre otros, los que establecen los artículos 838, 839, 840, 844, 845; y muy especialmente los artículos 846 y 847 del citado ordenamiento legal.

Con frecuencia los Notarios nos encontramos ante la necesidad de titular un bien inmueble a varias personas, en indivisión, sea ello por virtud de donación, adjudicación de herencia o aún por compraventa, especialmente en aquellos casos

en que resulta necesario para la división del inmueble obtener el permiso conducente de la Secretaría de Desarrollo Regional del Gobierno del Estado o para su transformación a Régimen de Propiedad en Condominio, en el caso de los edificios que constan de departamentos o locales construidos en forma horizontal, vertical o mixta.

Pues bien, es criterio de quien esto escribe, que cuando el Notario deba titular un inmueble por cualquiera de las razones expresadas, en indivisión, entre diversos propietarios, debe tratar de que éstos acuerden en el mismo instrumento la forma y términos en que, en el futuro, habrán de dividir y adjudicarse en propiedad plena las fracciones de terreno o los departamentos, viviendas o locales que constituyen el edificio, a efecto de que con su instrumento puedan defender su derecho particular posesorio, respecto de la porción del inmueble cuya propiedad resulta indivisa. En este caso, se debe ser muy claro en la redacción del instrumento, por cuanto a que el adjudicatario, donatario o comprador está adquiriendo en copropiedad un determinado

por ciento "de indiviso", respecto de la totalidad del inmueble, y que como consecuencia de tal indiviso que adquiere en COPROPIEDAD, se le están transmitiendo DERECHOS POSESORIOS CONCRETOS respecto de una o varias áreas del terreno, departamentos, viviendas o locales. También se debe ser muy claro en cuanto a la obligación común aceptada por los copropietarios de gestionar ante la Autoridad competente los permisos para la división y partición o respecto del cambio al Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble; su obligación de aportar los gastos proporcionales para ello y, sobre todo, su aceptación y compromiso para llevar a cabo tal gestión. Debe también concretarse el nombramiento de un representante común con facultades especiales y expresas para todo ello.

REPITO: Lo expresado antes resulta únicamente de aquellos casos en que la adquisición en común obedece a la necesidad posterior de practicar división o conversión a Régimen de Propiedad en Condominio y no es aplicable en los casos en que se adquiere en copropiedad para permanecer bajo este régimen.

PROBLEMA: Los Encargados de las Oficinas del Registro Público de la Propiedad, en las diferentes Zonas Registrales del Estado, GENERALMENTE SE NIEGAN a inscribir este tipo de instrumento, con un argumento bastante pobre: Señalan que el instrumento da lugar a confusión; que los copropietarios se sienten dueños del área por ellos poseída y venden o transmiten la propiedad individual y concreta de las áreas objeto de simple posesión, resultando perjudicadas terceras personas adquirentes.

CONSIDERO pobre el criterio expresado

antes, por que es precisamente la clara redacción de nuestros instrumentos lo que va dar seguridad jurídica al titular de un derecho inmobiliario sea éste de propiedad, de copropiedad o de posesión.

CONSIDERO que se deben analizar y adecuar los criterios de los señores Registradores a efecto de que acepten el Registro de instrumentos en las condiciones señaladas y que con ello podamos preservar debidamente los derechos posesorios, que, respecto de un inmueble, tienen varias personas, que por razones diversas son o resultan copropietarios.

Un mero ejemplo de los derechos posesorios que debemos preservar, es el resultante de las construcciones o mejoras que el poseedor realiza en la parte del inmueble de propiedad común, pero que resulta de su exclusiva posesión.

Por todas las razones expresadas antes, en nuestros instrumentos debemos distinguir y establecer con claridad el derecho de copropiedad e indivisión de un inmueble y los derechos concretos y debidamente definidos DE POSESIÓN que respecto del mismo inmueble cada uno de los condueños resulte ser titular.

Por el Lic. Antonio Mendivil Román.

Nota de la Redacción:

El autor es titular de la Notaría Pública Número Cuatro de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Córdoba, Veracruz de Ignacio de la Llave; Notario serio y de mucha experiencia, como lo demuestra el tema tratado y su planteamiento.

# La División de los Derechos Agrarios



Los estudios doctrinales y las resoluciones jurisdiccionales consideran a la propiedad agraria indivisible.

Los estudios doctrinales y las resoluciones jurisdiccionales consideran a la propiedad agraria indivisible. Esto se debe a que se tiene a la propiedad de derecho agrario como una propiedad "sui géneris" en la que no cabe la posibilidad de que exista más que un titular de sus derechos.

Sin embargo, creemos que esta posición es incorrecta. Lo que ha sucedido, a nuestro parecer, es una equivocada explicación de la naturaleza jurídica de la propiedad agraria, así como en el tratamiento de su indivisibilidad.

Resulta, por tanto, indispensable iniciar la argumentación jurídica en relación a esa pretendida inaplicabilidad, así como de sus consecuencias legales.

La propiedad agraria continúa siendo considerada en México, una propiedad social colectiva, producto, como mucho se ha dicho, de razones históricas de lucha y reivindicación por parte del sector campesino nacional y, por tanto, inalienable, inembargable e imprescriptible.

Sin embargo, debemos comenzar por reconocer que si la Ley Agraria permite al titular de la parcela, tanto aprovecharla directamente como conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea general de ejidatarios o de cualquier autoridad, así como le permite enajenar sus derechos que tiene sobre ella e, inclusive, adoptar su dominio pleno para convertirla en propiedad privada, entonces, también debemos concluir que la parcela es un bien inmueble.

Y esto es así, debido a que es una cosa, en la concepción jurídica del término, que es susceptible de constituir patrimonio y de entrar en una relación de propiedad, ya que por las cualidades anotadas de la parcela, se desprende que es útil, tiene individualidad propia y se le puede someter a un titular.

Sobre éstas últimas cualidades, apuntamos que la utilidad significa que el objeto sea susceptible de satisfacer una necesidad humana; la individualidad propia se refiere a que debe tener una existencia separada, y por lo que

hace al sometimiento a un titular, implica que la cosa se pueda someter jurídicamente a una persona, es decir, que sea susceptible de reducirse a formar parte de un patrimonio.

No obstante lo anterior, a la parcela también puede considerársele como un bien que se encuentra fuera del comercio. Y es así, debido a que su *ius abutendi*, o facultad de disposición, se encuentra limitada por ser considerado como parte de una propiedad social colectiva de interés público.

Pero el hecho de que se encuentre fuera del tráfico comercial, no aporta un dato jurídico que autorice desnaturalizar a la parcela como bien inmueble. Únicamente uno de los derechos que se desprenden de la propiedad ejidal, se encuentra limitado e, inclusive, dicha limitación no es absoluta, ya que depende de la voluntad del ejidatario el eliminarla haciendo uso de su derecho de conversión a la propiedad privada.

En este orden de ideas, transcribimos literalmente algunos párrafos, que sobre la naturaleza jurídica de la propiedad ejidal, hizo el Maestro Lucio Mendieta y Núñez

“... En la Ley que comentamos (la Ley de Patrimonio Ejidal del 25 de agosto de 1927) se estableció por primera vez en la legislación agraria la naturaleza de la propiedad ejidal en el sentido de considerarla inalienable e inembargable, en juicio o fuera de él, por autoridad alguna ...”; “... Ni la ley del 6 de enero de 1915, ni el artículo 27 Constitucional, señalan tal limitación al derecho de propiedad ejidal; pero aparte de que este precepto faculta al Estado para imponer a la propiedad las modalidades que dicte el interés público, es evidente que la experiencia secular de México,

por lo que se refiere a la propiedad agraria de los pueblos, demuestra la necesidad de imponer esas limitaciones, pues de lo contrario, la reforma agraria resultaría un completo fracaso ...”

“... La ley que comentamos estableció, en realidad, la propiedad comunal de los pueblos sobre las tierras del ejido, con posesión y goce individual de lotes, pues además de las limitaciones señaladas al derecho de propiedad, impuso al ejidatario la obligación de cultivar la tierra con la sanción de pérdida de ella en caso de que la dejara sin cultivo durante un año, sin causa justificada ...”

“ ... En último análisis, como en la época colonial la entidad pueblo es la propietaria de las tierras ejidales y los ejidatarios, como en la misma época y como en la época precolonial, sólo tienen el usufructo que se transmite de generación en generación entre sus familias ...”

“ ... La ley que comentamos no era, en esencia, sino, en cierto modo, un retorno a la legislación colonial, más aún, a la organización agraria prehispánica: de la propiedad comunal de la tierra por cuanto es el pueblo, el núcleo de población, el que tiene la nuda propiedad; pero el goce individual de las fracciones de esa tierra con obligación de cultivarlas y sin poderlas enajenar o gravar en forma alguna...”

Derivado de lo anterior, podemos decir que la parcela tiene como características que es un bien inmueble cuya nuda propiedad corresponde al Ejido, y el usufructo al titular, o titulares como veremos más adelante, se encuentra delimitada físicamente de otras propiedades y su vocación es esencialmente para la producción agraria.

En virtud de que la parcela otorga únicamente derechos de uso y usufructo a sus titulares, éstos tienen principalmente el derecho a los frutos naturales o civiles que produzca la cosa, por lo que pueden aprovecharla directamente o a través de terceros con quienes pueden celebrar todo tipo de contratos, como pueden ser los de aparcería, mediería, asociación, arrendamiento.

Así mismo, tienen derecho de heredarlos, defenderlos en juicio, de venderlos, donarlos o de aportarlos a todo tipo de sociedades, inclusive como veremos en las conclusiones de este trabajo, a la sociedad conyugal. Siendo imposible, desde nuestro punto de vista, la permuta, por el hecho de que dicho contrato se refiere a cosas y no a derechos.

Es punto de debate debido a tesis contradictorias de los Tribunales Unitarios Agrarios, y en la práctica jurídica agraria, la posibilidad de división de la parcela.

El Maestro Meridión Estrada Damián lo comenta respecto a la práctica común de dichos tribunales, cuando los justiciables les someten a su decisión una controversia en la que dos o más sujetos agrarios se disputan la sucesión de los derechos agrarios del titular fallecido, permitiendo la división de la unidad de dotación que correspondió al de cujus entre los contendientes so pretexto de la vía conciliatoria y que, inclusive, aprueban el convenio que al efecto se celebra y lo elevan a sentencia ejecutoriada que adquiere el carácter de cosa juzgada.

Según dicho autor, tal proceder contraviene el principio de indivisibilidad de la parcela, y al efecto transcribe la siguiente tesis de

jurisprudencia aprobada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

“PARCELA EJIDAL. ES INDIVISIBLE BAJO EL RÉGIMEN AGRARIO EN VIGOR. En la exposición de motivos de la reforma del artículo 27 Constitucional que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el seis de enero de mil novecientos noventa y dos, se señala como un defecto que se pretende remediar, la pulverización de las unidades agrarias existentes proponiéndose revertir la tendencia al minifundio para proporcionar que las “unidades” y la pequeña propiedad puedan sustentar plenamente a sus poseedores.

En relación con el régimen parcelario, la Ley Agraria, siguiendo las reglas del párrafo quinto, fracción VII, del artículo 27 Constitucional, permite la compactación parcelaria dentro de ciertos límites, como aparece en el artículo 47, pero ni este precepto ni en ningún otro, se regula la división de la parcela, lo que permite considerar que el derecho positivo acogió, de manera limitada, la fusión de parcelas (a lo que se llama compactación), pero no aceptó su división, seguramente por subsistir la necesidad de salvaguardar el principio de que la parcela debe ser la unidad económica suficiente para dar sustento a la familia campesina.

Esta consideración se confirma mediante el análisis de los artículos 17 y 18 de la citada Ley Agraria, que aunque no prohíben la división parcelaria de manera directa, si la evitan, pues el primero consigna que el ejidatario puede designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la parcela, pero siempre lo señala en singular, sea su cónyuge, su concubina o concubinario, uno de sus hijos, uno de sus ascendientes u otra persona, además de que los

enlistados están sujetos a un orden preferencial, de modo que el anterior posterga a los demás, lo que confirma la consideración de indivisibilidad.

El segundo de dichos preceptos prevé la posibilidad de que el ejidatario no haga designación de sucesores, o que ninguno de los señalados en la lista de herederos pueda heredar por imposibilidad material o legal y establece que en tales casos, los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo con el orden de preferencia, pero siempre se otorgan los derechos sucesorios a una sola persona, siendo importante observar que en los casos en que haya pluralidad de herederos, éstos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quien, de entre ellos, conservará los derechos ejidales, pero en caso de no ponerse de acuerdo, el Tribunal Agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por parte iguales, entre las personas con derecho a heredar, lo cual viene a reiterar el criterio de que la ley evita la división de la parcela.

No obstante, consideramos que en la solución que establece el más Alto Tribunal del País, en su parte final se encuentra el equívoco e, igualmente, la respuesta sobre el problema de la indivisibilidad de la parcela.

Así es, porque expresa: “... en caso de no ponerse de acuerdo, el Tribunal Agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por parte iguales, entre las personas con derecho a heredar ...”.

La solución menciona a los derechos ejidales y no a la parcela. Porque indebidamente se han confundido estos dos conceptos. La última es la

cosa o bien inmueble y los primeros son los derechos que de éste se derivan.

Es decir, lo que efectivamente no puede dividirse, de forma arbitraria o sin un procedimiento surgido de la voluntad colectiva del ejido, manifestada en una Asamblea con las formalidades de ley, es la cosa o parcela. Y efectivamente su negativa es resultado de una concepción del legislador, el constitucional y, por tanto, el de la ley secundaria, sobre la necesaria preservación de la pequeña propiedad agraria sustento de la familia de los campesinos.

Pero otra cosa son los derechos agrarios que se derivan del bien inmueble denominado parcela. Porque como hemos visto líneas arriba, dicha propiedad agraria no se sustrae al desmembramiento que es natural de la propiedad civil. Y que los únicos derechos que se encuentran limitados, por cierto temporalmente, son los que se refieren al *ius abutendi* o derechos de disposición.

O por otra parte, algunas tesis de los Tribunales Colegiados de Circuito citadas por el Maestro Meridión Estrada Damián, en cuyos rubros se lee: “CESIÓN DE DERECHOS, VALIDEZ DE LA (NUEVA LEY AGRARIA), “CESIÓN DE DERECHOS EN MATERIA AGRARIA, REQUISITOS PARA SU VALIDEZ (NUEVA LEY AGRARIA)”, con lo que se deduce que lo que se está transmitiendo no es la parcela, sino sólo sus derechos de uso y usufructo.

Finalmente, y volviendo a la parte final de la tesis de jurisprudencia en comentario, que dice: “... y repartirá el producto, por parte iguales, entre las personas con derecho a heredar ...”, estimamos que igualmente, al conceder el

beneficio de la venta a dos o más personas, se está reconociendo la divisibilidad de los derechos parcelarios, ya que de lo contrario, debería resolverse que dicho producto le pertenezca a un solo individuo.

De lo comentado hasta este momento, estimamos que debe precisarse que esta imposibilidad de división de la parcela, considerada como bien inmueble, es decir, imposibilidad de dividirla físicamente, tiene como sustento lógicamente la función del Organo Supremo del ejido, que es el que puede llevar a cabo el parcelamiento.

Resulta muy interesante destacar, para efecto de las conclusiones de estas reflexiones, que la Ley Agraria, en su Sección Tercera, denominada "De la Delimitación y Destino de las Tierras Ejidales", especialmente en su artículo 56, expresa que la Asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes y que a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue: "... II. Si resultaren tierras cuya tenencia no ha sido regularizada o estén vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos...", con lo que estimamos se confirma la posibilidad de que los derechos parcelarios puedan tener varios titulares.

De los anteriores razonamientos, sólo puede establecerse una "presunción" de la citada prohibición, debido que, como lo reconoce la propia Corte, no existe mandamiento expreso que niegue la división física de la parcela.

La prohibición resulta de consideraciones extra jurídicas, especialmente históricas y de reclamos de reivindicación social. Pero siempre quedará el cuestionamiento sobre la posibilidad de la Asamblea de ejidatarios, como Organo Supremo, y ante la falta de texto expreso, de efectuar un nuevo parcelamiento que ajuste medidas, colindancias y superficies de las parcelas existentes, ya que en términos de las disposiciones estudiadas, puede inclusive, parcelar tierras que se encuentran dentro de otras áreas del ejido.

No queda más que destacar la divisibilidad de los derechos agrarios, tanto porque son derechos que pueden ser titulados a favor de varios individuos, como lo reconoce la fracción II del artículo 56 de la Ley Agraria, como por el hecho de la supletoriedad que dicha ley establece a favor de las disposiciones del derecho común, y en esos términos, reconocer que es principio aceptado por la ciencia jurídica que los derechos son susceptibles de tener uno o más titulares.

Por lo que hace a la posible argumentación, en contra de esta postura, respecto al derecho que tienen los copropietarios de no permanecer en la indivisión, diremos que dicho derecho no les asiste a los ejidatarios respecto a su parcela, ya que como hemos visto, la nuda propiedad le corresponde al ejido.

La divisibilidad de los derechos agrarios que otorga una parcela, produce la interesante

posibilidad jurídica, entre otras, de que sean aportados a la sociedad conyugal, sea porqué ésta se constituya en capitulaciones matrimoniales o por ley y, en este supuesto, debería quedar sin efecto el derecho del tanto que la Ley prevé a favor del cónyuge del enajenante, debido a su carácter de cotitular de los derechos agrarios.

Las consecuencias jurídicas de esta importante conclusión, invitan a pensar en la posibilidad de una reforma a la Ley Agraria, especialmente, en lo que toca a las transmisiones de derechos agrarios y su trámite sucesorio.

Por el Lic. Jaime Gerardo Baca Olamendi.

#### Nota de la Redacción:

El autor es titular de la Notaría Pública Número Dos de la Décimo Séptima Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave; joven Notario que a base de trabajo serio y responsable, busca mejorar la buena imagen del Notario.



# De la Importancia que tienen los Avisos Preventivos que establece el Art. 2951 del Código Civil vigente en el Estado, de Parte del Notario Público, ante el Registro Público de La Propiedad.



Los avisos preventivos garantizan la seguridad jurídica del acto que se pretende registrar por las partes contratantes antes de presentar el testimonio respectivo.

**E**l artículo 2950 del Código Civil Vigente dice: “El Registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentando en la oficina registradora salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”.

“Artículo 2951.- Cuando alguna persona tenga interés en celebrar un acto jurídico por medio del cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o sin serle, sea inscribible y dicho acto jurídico para su validez deba constar en escritura pública, el Notario ante quien vaya a formalizarse solicitará a la oficina del Registro Público de la Propiedad en el que se halle inscrito el bien o derecho de que se trate, información sobre la situación jurídica vigente que aquel o este guardan. En su solicitud el Notario describirá el inmueble y el antecedente registral, mencionara a su titular y el negocio jurídico propalado. El registrador con

esta solicitud que tendrá efectos de primer aviso preventivo y sin cobro de derechos por este concepto procederá inmediatamente a:

- a) Practicar un asiento al margen del antecedente registral de que se trate estableciendo con ello la prelación registral de la pretendida operación jurídica y;
- b) Expedir al Notario un certificado con los datos que solicitó en el cual determinará la existencia o inexistencia de gravámenes cargas y limitaciones de dominio que reporte el inmueble aún las que en su caso estuviese en tramite e incluirá la anotación marginal a que se refiere el inciso a) de este artículo.

Los asientos que se practiquen y los certificados que se expidan conforme a los incisos anteriores caducarán a los 30 días naturales a contar desde la fecha en que produjo efectos de prelación la solicitud del Notario a menos que el pretendido acto jurídico se hubiere formalizado dentro de su vigencia y el

Notario así lo comunique una vez autorizada su escritura mediante un segundo aviso preventivo que presentará a la misma oficina registradora en el que consten los datos mencionados en el primer párrafo de este artículo, los nombres de los otorgantes, el número y fecha de la escritura y la de su autorización.

El Registrador con este segundo aviso y sin cobro de derecho alguno practicará al margen del mismo antecedente registral un nuevo y diverso asiento que tendrá vigencia noventa días naturales a contar desde la fecha de autorización de la escritura y sus efectos de prelación registral se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de información a la oficina registradora; pero si cuándo fuere presentado el segundo aviso ya caducó el asiento practicado con motivo del primer aviso o este nunca fue presentado por el Notario, el nuevo asiento solo producirá efectos de prelación contra terceros únicamente desde la hora y fecha de su presentación.

Si el primer testimonio de la escritura autorizada por el Notario, se presentare a la oficina registradora dentro de la vigencia del segundo asiento de inscripción definitiva producirá efectos contra terceros desde la fecha en que con arreglo a lo previsto en el párrafo precedente debió ser efectiva su prelación registral de haber caducado el segundo asiento o si este nunca lo practico, el Registrador por que el Notario no presentó el aviso respectivo, la inscripción definitiva solo surtirá efectos desde la fecha de presentación del primer testimonio en la correspondiente oficina registradora...”.

Como se puede observar, de lo antes mencionado, la prelación se hace valer en tres momentos:

1°.- El primer aviso preventivo tiene una vigencia de 30 días naturales a contar desde la fecha en que produjo efectos de prelación la solicitud del Notario, es decir, desde la hora y fecha de presentación ante la oficina registradora, sin tomar en cuenta la fecha de dicha solicitud.

2°.- El segundo aviso preventivo, este tiene una vigencia de 90 días naturales a contar desde la fecha de autorización de la escritura y sus efectos de prelación registral se retrotraerán a la fecha de la presentación de la solicitud de información a la oficina registradora (dentro de los 30 días naturales del primer aviso), pero si ya caducó o nunca fue presentado por el Notario el nuevo asiento solo producirá efectos contra tercero desde la hora y fecha de su presentación; que en ocasiones son presentados varios días después de la autorización de la escritura.

3°.- El primer testimonio de la escritura, si se presenta dentro de los términos ya señalados con anterioridad, los efectos de prelación de la inscripción definitiva se retrotraerán a la fecha del primer aviso, en su caso y del segundo; en el supuesto caso que dentro de dicho término se hubiere presentado algún otro documento que se relacione con el inmueble o derecho relacionado, con el del testimonio presentado, ya que si este es presentado después del termino señalado daría lugar a que se inscriba el otro acto que está pendiente y sujeto a la presentación de dicho testimonio.

4°.- Las observaciones antes señaladas las hago en virtud de que existen, en algunos casos, confusión por parte de los interesados, ya que dicen que del primer aviso son 30 días más 90 del segundo aviso, que son 120 días de protección para la inscripción del primer

testimonio, lo que resuelta incierto ya que si la escritura se firma o autoriza a los 10 días del primer aviso y se presenta el segundo aviso, éste solo produce prelación de los 10 días, ya que el segundo aviso protege al acto jurídico 90 días, pero a partir de la fecha de dicha autorización y no de la fecha de la presentación del segundo aviso ante la oficina registradora.

5°.- Se han presentado casos en que únicamente se presenta el segundo aviso preventivo que se refiere a la firma y autorización de la escritura y el Notario presenta a la oficina registradora dicho aviso a las 20 ó 30 días después, por lo que la prelación o protección del acto jurídico es de 70 ó 60 días ya que los días se cuentan a partir de la fecha de autorización del Notario y no de la hora y fecha de presentación ante la oficina registradora, ya que los testimonios en ocasiones son presentados después de los 90 días a partir de la autorización y los interesados quieren tomar como fecha de prelación, la de la presentación ante la oficina registradora, lo que resulta equivocado.

6°.- El suscrito ha sido Encargado del Registro Público en diversas Zonas Registrales y estos efectos de prelación se han presentado en varias ocasiones cuando se presenta un primer aviso donde se pretende llevar a cabo un acto jurídico ante el Notario Público y pocos minutos después se presenta un embargo o providencia precautoria de autoridad judicial o administrativa; caso en que prevalece el documento que primero se haya presentado, aún cuando no esté inscrito, si es el primer aviso éste queda sujeto a los términos del artículo 2951 del Código civil y si es el embargo se le informa al Notario que está presentado pero aún no inscrito, para que las partes que pretendan

llevar a cabo el acto jurídico tengan conocimiento de ello o de los gravámenes ya inscritos o limitación de dominio del bien inmueble o derecho relacionado con dicho acto.

De lo antes mencionado es recomendable que los señores Notarios por costumbre y para proteger los derechos de la parte que le solicita los servicios, que regularmente es el adquirente del inmueble o derechos y para garantizar la seguridad y legalidad sin gravamen o limitación alguna del acto a celebrar, elaboren y soliciten el primer aviso preventivo con los siguientes datos:

- 1).- Nombre del propietario o titular registral.
- 2).- Datos de la inscripción que constituye el antecedente.
- 3).- Descripción del inmueble objeto de la operación que se pretende llevar a cabo, ubicación, medidas y colindancias, superficie.
- 4).- Acto jurídico propalado, señalándose el comprador o adquirente y si es de una fracción menor deducida de una mayor, ya que en ocasiones no lo hacen y se puede considerar que la venta es total, por lo que protege todo el predio indebidamente.

Ya que con esto se reporta por parte de la oficina registradora los gravámenes o limitaciones de dominio del bien objeto de la pretendida operación para conocimiento de las partes.

En ocasiones cuando no se solicita dicho aviso, al presentar el testimonio se encuentran con que el antecedente de propiedad del predio motivo de la operación, está gravado o existe orden de no movimiento por autoridad judicial y de ser gravamen el comprador lo desconoce y por lo tanto no aceptan el gravamen a la nueva

inscripción y como experiencia personal se ha dado el caso de que se ha vendido anteriormente el predio por lo que ya no es posible realizar la inscripción por estar extinguida la Inscripción tal y como lo establece el artículo 2962 del Código Civil, respecto del predio motivo del acto jurídico y el reclamo de la parte interesada es contra el Notario.

Por lo que exhorto a los señores Notarios que para toda operación que pretendan llevar a cabo las partes que le solicitan sus servicios hagan uso de los avisos preventivos a que se refiere el artículo 2951 del Código Civil para seguridad del Notario y de sus clientes.

Por el Lic. Jacobo Alfonso Sánchez

#### Nota de la Redacción:

El autor actualmente es Encargado de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la Octava Zona Registral del Estado, con sede en Papantla, Veracruz de Ignacio de la Llave; activo participante en cursos y eventos de carácter notarial, con vocación y deseos para obtener el nombramiento de Notario.

# Valioso Libro de Fidel Herrera Beltrán.



Es una obra que, indudablemente, en forma inmediata formará parte de la bibliografía de consulta obligada para los que aspiren formar parte de la Administración Pública de nuestro Estado.

Cuando el entonces Senador Fidel Herrera Beltrán, en su peregrinar político, como candidato al Gobierno de Veracruz, por esas fechas, en la ciudad de Perote, ostentando significativa dedicatoria recibí del brillante Senador, el último libro, que con verdadera autoridad profesional acababa de publicar con el rubro, "VERACRUZ, 210 municipios, Leyes y Decretos".

Lo leí con profundo interés, de cuyo prólogo es responsable ese modelo de jurista, Doctor José Lorenzo Álvarez Montero, miembro distinguido del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Veracruzana. Fué una grata lectura, donde pude verificar que se trata de un libro que viene a llenar un espacio importante en la cultura política de los ciudadanos del Estado de Veracruz. En el ilustre político Herrera Beltrán, concurren entre otras circunstancias la de haber nacido en tierras veracruzanas, ya que es oriundo de Nopaltepec, municipio de Cosamaloapan, su actividad político social y su magnífica percepción sensible le permitió, al recorrer palmo a palmo el territorio de nuestro Estado, recopilar datos sobre las toponimias para darnos información respecto al origen prehispánico de los nombres

de los diferentes municipios que integran la geografía política del Estado de Veracruz y, especialmente, los nombres de las cabeceras de cada municipio y el número de Distrito Electoral, en materia local y federal al que pertenecen, así como las fechas de las Leyes y Decretos que dieron vida y presencia política a cada una de las municipalidades, es de suponerse, que en esa época, solamente se refirió a doscientos diez, porque al parecer cuando escribió el libro todavía no se concedía la categoría política de municipio a los dos de reciente creación.

No cabe duda que siendo fiel a Veracruz, penetró en el corazón de los archivos históricos de cada población y si bien es cierto que los testimonios documentales son necesarios para apoyar la información, también es cierto que está la habilidad literaria para hacer ameno todo el contexto de la obra de referencia, que significa un trabajo laborioso y tenaz, ya que está desarrollado cuidadosamente; en sus quinientas setenta y una páginas encontramos datos interesantes, sobre el origen, desarrollo y actualidad del Estado de Veracruz, partiendo desde cuando nuestro país elaboró sus primeros proyectos de Nación, en que el espacio territorial de la Entidad Veracruzana primeramente fué

reconocido como Provincia, posteriormente como Departamento y después como Estado; en una de sus páginas asienta que Tuxpam, fue un Distrito que perteneció al Estado de Puebla y, en 1853, Antonio López de Santa Ana, lo reivindicó para formar parte del entonces Departamento de Veracruz.

Todo lo anterior dió motivo para involucrarme en la lectura de algunos antecedentes constitucionales, así pude constatar que siendo Gobernador del Estado de Veracruz, el licenciado Francisco Hernández y Hernández, el 18 de febrero de 1871, con fundamento en el artículo 66 de la Constitución Política Local, expedida el 18 de noviembre de 1857, se hizo una reforma legislativa estableciendo en el artículo 30, que el territorio del Estado de Veracruz, quedó dividido en Cantones y, éstos, se dividieron en Municipalidades y un aspecto que se presta a reflexión es que en el numeral 88 se estableció que: “Los alcaldes municipales serán autoridades políticas de cada municipalidad, limitando las facultades de los Ayuntamientos”, pues en su artículo 100, se determinó que: “Los Ayuntamientos son corporaciones locales, pura y exclusivamente administrativas, sin que jamás pueda encargárseles comisión o negocio alguno que corresponda a la política, ni mezclarse en ella” y, finalmente, el artículo 103 tuvo el siguiente texto: “Estos cargos municipales serán honoríficos y no tendrán más recompensa que la gratitud pública”.

En lo personal, reitero mi preocupación sobre las disposiciones constitucionales descritas anteriormente, pues resultaría alentador que de nueva cuenta obtuvieran vigencia, en estos tiempos, en que nuestro país, y particularmente nuestro Estado, comienza a padecer el síndrome

de presidencialitis municipal, que da lugar al aumento desmesurado de candidatos a presidentes municipales y miembros de los Ayuntamientos, especialmente por los excesivos sueldos que se han fijado los miembros de los cabildos municipales.

Ojalá que estos aspirantes a puestos públicos de elección popular no percibieran ningún emolumento a cargo del erario público por la prestación de sus servicios, para el caso de que éstos fueran eficientes, se regresara a la época del reconocido Gobernador Francisco Hernández y Hernández, para que tales funcionarios públicos municipales, sólo recibieran como recompensa, el reconocimiento público, esperando la población civil que con tales honores, los funcionarios de referencia, se dieran por bien servidos.

Reitero, que todo el caudal de experiencias municipales nos invitan a leer minuciosamente; “VERACRUZ, 210 municipios, Leyes y Decretos”, de Fidel Herrera Beltrán, obra que indudablemente, en forma inmediata, formará parte de la bibliografía de consulta obligada para los que aspiren formar parte de la administración pública, para los aspirantes a políticos y hasta para los propios alumnos de los diferentes niveles educativos, en cuyo libro encontrarán el significado del nombre de cada municipio y su trayectoria legislativa.

Por el Lic. Miguel Baltazar Vázquez

Nota de la Redacción:

El autor es titular de la Notaría Pública Número Uno de la Décima Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Altotonga, Veracruz de Ignacio de la Llave; durante su ejercicio se ha desempeñado, en varias ocasiones, dentro del Consejo Directivo del Colegio y en su función se aprecia comprometido con el sector agropecuario.

# Memorable discurso pronunciado por el Lic. Ángel Gutiérrez Carlín, a nombre del Consejo Directivo del Colegio de Notarios Públicos del Estado, en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal de Xalapa-Enríquez, Ver., el 1º de Diciembre del 2006.



Emotivo pronunciamiento del Notariado

Es muy grato para nosotros los Notarios Públicos del Estado recibir del Honorable Cabildo presidido por don Ricardo Ahued, esta distinción que mucho nos honra y cuyo testimonio, sin duda, habremos de conservar por su especial significado. Y digo que tiene un especial significado por ser la ciudad de Xalapa no sólo anfitriona generosa, ya que para muchos de los que hoy estamos en este acto, fue nuestra casa durante los años que dedicamos a estudiar una profesión que nos permitió acceder finalmente al Notariado. Estar aquí nos refresca la memoria y se hacen presentes vivencias y sentimientos con motivo de nuestra estancia en aquellos años mozos.

Permítaseme retroceder aún más. De acuerdo con el "Índice del Archivo Notarial de Jalapa. Siglo XVII- Protocolos 1600-1608 y 1609-1617", obra de Gilberto Bermúdez Gorrochotegui, que

publicó la Universidad Veracruzana, siguiendo un trabajo publicado por cierto, por el Ayuntamiento de Jalapa en 1991 referido al siglo XVI, en esos años el escribano fedatario Juan Bautista Ordóñez hizo constar en su protocolo ventas de ganado vacuno, caballar y mular, azúcar, maíz, tierras, casas y mesones, perpetuando datos de testamentos, arrendamientos, donaciones, salarios, trapiches e ingenios que generaban una gran demanda de mano de obra esclava, la que desgraciadamente, también era materia de compraventa. Al llevar a cabo en estas tierras las tareas inherentes al oficio iniciado en el puerto de Veracruz por el escribano Diego de Godoy el 22 de abril de 1519, cuando se constituyó el primer Ayuntamiento de la Nueva España, se convirtió Juan Bautista Ordóñez, en testigo importantísimo dando cuenta de lo que generó en lo económico el arribo ininterrumpido de flotas mercantes al puerto, al aumentar conside-

rablemente el comercio en la ruta Veracruz-Jalapa-Puebla-México donde aparecen arrierías, carreteros, ventas, herreros, carpinteros, albañiles y otros artesanos.

Lo anterior demuestra lo que el estudio de los protocolos aporta en diferentes disciplinas. Si se trata de la historia, hay datos fehacientes de lugares, fechas y personas. Quien estudia la economía encontrará lo relacionado con la distribución de la riqueza, bienes y servicios que se intercambian, cómo la propiedad sube de valor conforme crecen y evolucionan las poblaciones. Sociológicamente se analizan las instituciones hereditarias, la esclavitud y el modo en que en su momento se reguló. Hasta en lo artístico, es ocasión para apreciar el hermoso detalle de las portadas de los antiguos protocolos dedicados a diferentes e importantes figuras religiosas.

Pero volvamos a Xalapa, la capital ha sido cuna y residencia de grandes poetas, escritores y músicos, pero también de juristas que han dejado aquí su abundante legado, su talento y conocimientos en la formación de otros. Es sede de nuestro Colegio y donde el Ejecutivo delega la fé pública notarial que entendemos como principio de legalidad, actuación que da lugar al vínculo con la función de las autoridades municipales, como auxiliares que somos al calcular y enterar el Impuesto sobre Traslación de Dominio, al amparo del Código Hacendario Municipal para el Estado de Veracruz, y que en el caso concreto del Municipio de Xalapa, a partir de enero del próximo año tendrá vigencia su propio ordenamiento con la tasa del impuesto al uno por ciento en lugar del punto cinco.

Es aquí, también, donde ejercieron este noble oficio los inolvidables Notarios Rafael

Luengas y Fernando Finck y aún más allá del reconocimiento en el desempeño de su función, Xalapa supo aquilatar la capacidad de distinguidos Notarios como servidores públicos, tal es el caso del desaparecido Fernando García Barna y de doña Amparo Álvarez Castilla quienes en su momento fungieron como primera autoridad municipal.

Debo terminar resaltando la figura de un morador de esta hermosa ciudad, que siendo estudiante participa en concursos de oratoria e inicia sus pasos por la política, alterna después la administración pública con el trabajo parlamentario - no olvida el Notariado que siendo Senador, en foros de alto nivel, hizo con brillantez una defensa sin reservas de nuestra actividad y que culmina su carrera política en el Estado con el más alto honor al que tuvo derecho a aspirar como veracruzano ejemplar, la referencia es a don Fidel Herrera Beltrán, un Gobernador cercano a los Notarios y siempre preocupado por revalorar su función.

Por el Lic. Angel Gutiérrez Carlín

#### Nota de la Redacción:

El autor es titular de la Notaría Pública Número Dos de la Vigésima Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Acayucan, Veracruz de Ignacio de la Llave; su vocación de Notario la expresa en el contenido de su discurso



# Un Sueño Hecho Realidad.



Mi mente volaba al Olimpo, donde suponía yo, los Notarios eran los Guardianes del Derecho.

Nuestro destino estaba escrito, éramos Notarios.

El Presidente del Colegio de Notarios, nos exhortaba con estas palabras: “Deberán actuar con honestidad, con justicia, apegándose al derecho, enalteciendo la labor que les ha sido confiada, evitando las dádivas y subterfugios para obtener ganancias ilícitas, sean ustedes desde ahora los Custodios del Derecho.”

Estas palabras eran como canto de Ángeles en mis oídos, por fin había llegado el día, recibía la Patente de Notario y con ella se cumplían mis sueños, empezaba un camino donde mi escudo era la justicia y mi espada la ley.

Mis compañeros y yo nos abrazábamos, la felicidad del objetivo logrado se reflejaba en nuestros rostros, formamos ya parte de la familia incorruptible de los Notarios.

La algarabía reinaba en el pasillo del Colegio, teníamos que ir al Archivo a recibir los protocolos y documentación, algunos pagan la colegiatura del Colegio, compraban cinegramas y hojas de protocolo, otros más solicitaban los servicios de mudanzas para trasladar la documentación y todos intercambian tarjetas.

El licenciado Rafael se nos acercó y nos dijo: “Mañana tienen que estar abiertas las Notarías y trabajando, recuerden no somos equipo, somos amigos”; todos asentían.

La mayoría nos dirigimos al Archivo General de Notarías y comentaban que los archivos de las Notarías, ahora a nuestro cargo, eran inmensos, no sabía que hacer, lo primero era ir y preguntar que tan grandes eran. Cuando llegué solo eran dos cajas de mi Notaría, todo cabía en mi pequeño coupé.

Cuando empecé a subir hacia Huayacocotla, recordaba las palabras de mi madre, que decía: “Estudia para que vuelas sola, hasta donde las águilas se atreven.”.

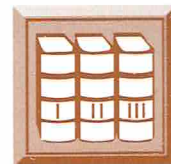
Y así, con tinta indeleble, quedó escrito en mi corazón que ahora pasaba a ser miembro de... “Los Custodios del Derecho”.

Por la Lic. Miriam Gisela León González

#### Nota de la Redacción:

La autora es titular de la Notaría Pública Número Cuatro de la Octava Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Papantla, Veracruz de Ignacio de la Llave; Notaría recién nombrada, con un largo camino para hacer realidad sus sueños sobre la actividad del Notario.

# Renovarse o Morir.



Nuestro título es una frase con tintes dramáticos, poéticos y pragmáticos, sin embargo, para nuestra actividad es una verdad irrefutable; cada día que pasamos sin actualizarnos, es tiempo que nos acerca a la muerte llamada obsolescencia.

Hoy, los Notarios necesitamos actualizarnos, especialmente, en dos áreas: La tecnológica y la jurídica; para no cansar su atención, en lugar del panegírico de las bondades de los cambios aprovechables, me permitiré señalar casos específicos en cada área.

Dentro de la tecnología, podemos hablar de la computadora, la Internet, el correo electrónico y, en general de la informática, con aplicación en:

El uso del protocolo abierto. Las computadoras, con sus "programas" y sus impresoras (las de láser resultan las adecuadas), donde es posible la redacción de instrumentos y su revisión en pantalla, permiten la impresión clara, prácticamente libre de errores e indeleble, de los folios, la reducción en los tiempos de elaboración, como consecuencia la reducción de tiempo-empleado, la reducción o eliminación del uso de insumos para copiado, que nos lleva a presentar al cliente un trabajo rápido, limpio y que representa un menor costo para la Notaría.

Con el "scanner" se obtienen reproducio-

nes impecables de documentos, principalmente los comprobantes de pago, que tienen cero errores de transcripción, con ello, testimonios claros, exactos, al igual que sus copias literales.

Con el Internet, desde nuestras Notarías, pagos de impuestos al Sistema de Administración Tributaria, a la Secretaría de Planeación y Finanzas; obtención de permisos para uso de denominación o razón social, inscripción de personas morales en el Registro Federal de Contribuyentes; transferencias de fondos para expensas y su comprobación y, se asegura, que pronto habrá consultas, expedición de certificados e inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

El correo electrónico hace posible comunicaciones rápidas, de grandes volúmenes de texto y, con algún programa adecuado, también de imágenes, a muy bajo costo, que podemos aprovechar para consultas y revisiones de proyectos, con menor tiempo y la posibilidad de respaldo impreso.

Los "programas" de carácter informático permiten procedimientos de elaboración y control, en el trabajo notarial, sumamente rápidos y ágiles, lo que también permite consultas al archivo, con esperas cortas para la respuesta.

En el área jurídica, la actualización es tan simple, como mantenerse al día en el

conocimiento del contenido de las disposiciones legales que se promulgan con mucha frecuencia, las que generalmente son de vigencia inmediata (al día siguiente de su publicación), sin que olvidemos que nuestro quehacer, en una u otra forma, está regulado por disposiciones de carácter municipal (sobre todo ahora que los Ayuntamientos tienen facultades para elaborar sus reglamentos), estatal y federal y no siempre tenemos a la mano las publicaciones oficiales.

Así podemos incurrir en invocar un artículo de Ley del Notariado abrogada, como fundamento de las aperturas y cierres de libros de protocolo, como ocurrió en la reciente campaña de regularización voluntaria promovida por la Dirección competente del Gobierno del Estado.

Que está sucediendo con la referencia que hacemos en nuestras escrituras, del uso de suelo, respecto al contenido de la recién renombrada Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, ¿Invocamos una ley inexistente?; (se afirma que no solo se continúa citando a la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado, sino que hay quienes se refieren a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado).

Por que se fabrican “bombas de tiempo”, contra nuestro patrimonio y de nuestros clientes, en afán de captar el asunto, agradar al interesado u ofertar servicios a menor costo total, cuando del texto de la escritura y de la documentación inserta en el apéndice del protocolo, resulta claramente apreciable que existe una diferencia de más de un diez por ciento entre el valor de operación y el del inmueble objeto de contrato, se omite el pago del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.

Como tarea, vale la pena analizar, ahora que aún hay tiempo, las implicaciones que puede tener el inicio de vigencia de la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo, en el manejo de fondos que hacemos de las expensas que nos proporcionan nuestros clientes.

La actividad notarial requiere de nuestra atención permanente, no despreciemos la importancia de Las Cosas Simples... del Notariado y conservemos la seguridad y certeza de nuestros actos, pero, sobre todo, la confianza de quienes ocurren a solicitar nuestros servicios.

Por el Lic. A. Ramsés Capitanachi López

#### Nota de la Redacción:

El autor es titular de la Notaría Pública Número Siete de la Séptima Demarcación Notarial del Estado, con residencia en Poza Rica, Veracruz de Ignacio de la Llave.

# Revista *Notarial*

DEL COLEGIO DE NOTARIOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE VERACRUZ  
DE IGNACIO DE LA LLAVE

## CONSEJO EDITORIAL

DIRECTOR EJECUTIVO  
LIC. GUSTAVO FRANCISCO RINCÓN HABIB

DIRECTOR EDITORIAL  
LIC. MIGUEL BALTAZAR VÁZQUEZ

COORDINADOR EDITORIAL  
LIC. FÉLIX RICARDO PICHARDO FERNÁNDEZ

## COLABORADORES NOTARIOS

LIC. JAIME GERARDO BACA OLAMENDI  
LIC. JOSÉ GREGORIO GARCÍA JUÁREZ  
LIC. ÁNGEL GUTIÉRREZ CARLÍN  
LIC. MIRIAM GISELA LEÓN GONZALEZ  
LIC. ANTONIO MENDÍVIL ROMÁN  
LIC. FÉLIX RICARDO PICHARDO FERNÁNDEZ  
LIC. ISIDRO RENDÓN BELLO

## ABOGADOS

LIC. JACOBO ALFONSO SÁNCHEZ  
LIC. EDUARDO DODERO CAMPOS

## PUBLICACION TRIMESTRAL

Distribución gratuita entre Asociados del Colegio de Notarios y organismos afines.  
Está disponible un servicio de suscripciones a otros interesados.

## CORRESPONDENCIA

Bravo No. 15,  
Xalapa, Ver.  
C.P. 91000  
Teléfonos 01 (228) 818 83 85  
818 17 34  
818 17 37  
Fax 01 (228) 817 44 17

El Director Editorial, se reserva el derecho de publicar o no los artículos que sean enviados. La Revista respeta las ideas y opiniones de sus colaboradores pero no se solidariza necesariamente con ellas. Los artículos sin firma se entienden obra de la Dirección.