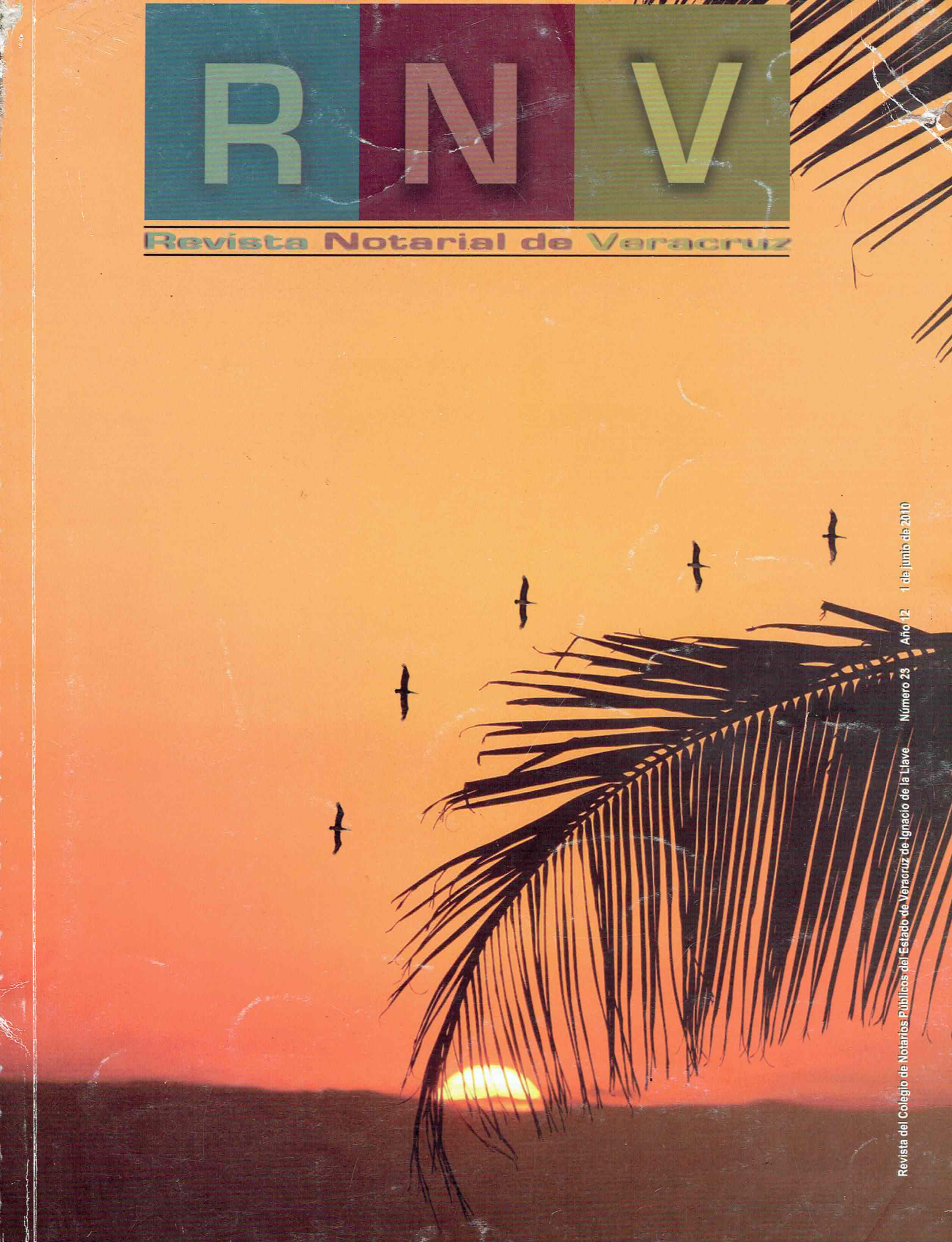


R N V

Revista Notarial de Veracruz



Revista del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave
Número 23 Año 12 1 de junio de 2010

"Como una pluma sobre la arena en Ojada
Praia da Ladeira, Galicia, España.
Fotografía de Anabel Nikolai.





*... plumas que permanecen;
ideas que perduran...*

Ensayos

4 Intervención de testigos en los instrumentos notariales

Leonardo Pérez Gallardo examina con aguda perspicacia la conveniencia de la intervención de testigos en actas y escrituras.

Leonardo Perez Gallardo examines the appropriateness of witnesses intervention in notarial deeds.

12 Seis casos concretos de ética notarial

Oswaldo Arias Montoya examina en forma anecdótica y divertida seis casos concretos de ética notarial.

Oswaldo Arias Montoya examines six case studies of notarial ethics.

20 Regularización de la propiedad en sede notarial

Félix Pichardo propone, en este enjundioso ensayo, que las inmatriculaciones e informaciones testimoniales *ad perpetuum* se tramiten en sede notarial.

Felix Pichardo proposes in this essay that inmatriculaciones *ad perpetuum* to be processed in notarial offices.

El país 28

Nueva Ley del Notariado en Puebla

La letra con sangre entra (continúa...)

Universo latino

32

Decálogo de ética colegial

Convenio de La Haya sobre apostillas

Detalles

De las cláusulas que se ponen en las escrituras

42

Reseña de publicaciones

Estudios de Derecho Notarial en Homenaje a Isidoro Lora-Tamayo

Los Asuntos no Contenciosos en Sede Notarial en Iberoamérica

44

Opinión judicial

46

Citas literarias

48

Don Dedo

RNV 22

Página 38: dice "Jorge Luis Buelvas Hoyos"; debe
decir "Álvaro Rojas Charry".
Página 39: dice "UNIL"; debe decir "UINL".

Intervención de testigos en los instrumentos notariales

Por Leonardo Pérez Gallardo

En el pasado, la presencia de testigos desempeñó un papel muy importante. El autor repasa lo que él denomina las posiciones doctrinales sobre la concurrencia testifical, a saber, quiénes la apoyan, quiénes la niegan y -como suele suceder- quiénes adoptan una posición ecléctica. Concluye con argumentos atendibles sobre la supresión de los testigos en sede notarial.

In the past, the presence of witnesses has played an important role. The author reviews what he calls the doctrinal positions on the attendance of witnesses, namely, its backers, those who deny, and-as usual-those who adopt an eclectic position. He concludes with arguments considering on the abolition of the witnesses.

1. Antecedentes históricos

La presencia de terceros que acuden al acto notariado, bien por razón de solemnidad o de prueba, ha sido un fantasma perenne en la historia de los documentos notariales. La polémica sobre su necesaria -o no- presencia y firma, ha dado lugar a prolijas consideraciones doctrinales.

El testigo es aquella persona que en razón de su probidad e imparcialidad, puede aseverar la veracidad o falsedad de un hecho determinado; en el ámbito notarial, el hecho mismo del otorgamiento y autorización notarial y lo allí expresado por los comparecientes y por el notario, ya en el plano del *actum* o del *dictum*. Destaca por el merecimiento social que se le atribuye a su dicho, lo que le confiere credibilidad *erga omnes*.

Expresa Carlos Emérito González que al organizarse el notariado en los países latinos, el Fuero Real reguló que todas las cartas tenían que hacerse al menos con tres testigos, según la Ley I, tomo IX, libro 2º. Por su parte en Las Partidas, en

la Ley 54, título 18, partida 3ª, se dispuso: “*En toda carta pública sean dos Escrivanos públicos por testigos, sin aquel que faze la carta, que escriban sus nomes en ella. Si no hubiere en lugar tantos Escrivanos públicos, se tomen por testigos tres homes buenos que escriban y sus nomes*”.¹

Sigue narrando el propio autor que la Nueva Recopilación, ya en el siglo XVI, al tratar el protocolo, menciona la presencia de los testigos: Ley 1ª, título 23, libro 10. Igual posición asumió el Ordenamiento de Alcalá al exigir la presencia de tres testigos, vecinos del lugar además.²

Quizás el influjo inmanente de la historia haya contribuido a la perseverancia testifical en los instrumentos públicos, sobre todo en lo que concierne a los testigos instrumentales, influjo del que por suerte se libraron, si bien no del todo, sí lo bastante, nuestras normas notariales. Por demás, pioneras en este orden. Cuando en una época en que se preconizaba la innecesaria de la presencia de los testigos instrumentales en los documentos públicos notariales, ya Cuba con su Código Notarial (1929), los había reducido a su mínima expresión. La *Exposición de Motivos* del Código Notarial en este sentido significó: “Se ha considerado útil la supresión de los testigos instrumentales cuando los comparecientes saben y pueden firmar, ya que la autoridad que le presta la intervención del funcionario notarial, es suficiente para la autenticidad y formalidad del documento”.³ No obstante, algunos comentaristas de la época, tildaron la posición del legislador de pálida. Así, Pérez Porta, quien manifiesta: “El Código ha modificado la legislación y ha suprimido los testigos instrumentales. Bien hecho. Pero lo ha realizado tímidamente, con cierta vacilación inexplicable. Porque a renglón seguido ha establecido que sin embargo, siempre que alguno de los comparecientes así lo desee, deberá el Notario admitir la concurrencia y firma de

testigos instrumentales. Parece que se menoscaba el prestigio y la confianza de la fe notarial. (...) Debía haberse planteado abiertamente la reforma: nada de testigos instrumentales. Basta lo que diga el notario que es un funcionario *per se*, que por la índole de su función no puede mentir, en presunción, desde luego. ¿A qué entonces la puerilidad de llamar a los testigos? ¿Acaso ellos le van a dar más fuerza al documento? ¿No es tan documento público, no tiene la misma validez sin esos testigos que con ellos?”⁴ Empero, a pesar de ello, aún hoy se mantiene la presencia de testigos instrumentales para la autorización del testamento y del matrimonio. En el primer caso por imperio de la legislación sustantiva (artículo 484.1 del Código Civil de Cuba) y en el segundo, por disposición de la Ley del Registro del Estado Civil, también de Cuba (artículo 70).

2. Posiciones sobre la concurrencia testifical

La doctrina que ha estudiado este tema, como en otros tantos, se escinde entre quienes apoyan la permanencia testifical, quienes la niegan, y los que asumen una posición, calificable, diríamos, de ecléctica, en tanto abogan por la supresión de los instrumentales, y admiten la intervención, con carácter excepcional, de los llamados testigos de conocimiento, asertorios y de ruego, o al menos de algunos de ellos.

Los que han abrazado la primera posición, sobre todo en pos de defender la intervención de testigos instrumentales, han argüido los más disímiles argumentos, uno de ellos parte de la antiquísima raigambre histórica que les envuelve, posición tradicionalista, infundada, hoy casi indefendible. Otros han visto en ellos una manera de expresarse el control público; tales testigos son el símbolo de la publicidad en el acto notariado, un acto, *per se*, más íntimo que público.⁵ Se ha intentado

"Florida", Ex Hacienda "El Lencero".
Fotografía de Carlos Enrique López C.



encontrar en el testigo instrumental un controlador de la función notarial, como si el propio Estado dubitara del profesional del Derecho, a la par que el funcionario público, en quien delega la fe pública. También se ha esgrimido en su defensa, el constituir un elemento de solemnidad, así, *v. gr.* en los actos en que hoy nuestro ordenamiento le mantienen, o sea, en los testamentos y en el matrimonio. De ese modo, tales testigos más que prueba, forman parte del rito solemne de dichos actos. Constituyen un medio más de garantía de la imparcialidad del notario y del desempeño de su labor.

Ante estas posiciones se han erigido aquellos que pretenden su supresión, sin más, sin excepciones, sin reparar en las funciones que el testigo puede desempeñar. Afortunadamente, no ha sido la posición prevalente. Las legislaciones modernas han suprimido por excelencia al testigo instrumental, empero no al de conocimiento, ni al de asistencia, ni al asertorio, si bien el espacio que han dejado para todos ellos ha sido excepcional, por circunstancias que así lo justifiquen, y sin menguar la función fideifaciente exclusiva del notario y no compartida en modo alguno con los testigos.

España: la supresión de los testigos instrumentales no devino hasta la Ley de 1º de abril de 1939. ¡Diez años después que en Cuba!

La crítica a la permanente presencia de los testigos instrumentales se remonta al devenir histórico de la ciencia del Derecho Notarial. En España, uno de los países que más ha aportado a la dogmática notarial, la supresión de los testigos instrumentales no devino hasta la Ley de 1º de abril de 1939. ¡Diez años después que en Cuba! La citada norma dejaba subsistente la presencia de testigos instrumentales a los supuestos que así los reclamara el notario autorizante o alguno de los comparecientes. Se cumplía así -al decir de Taulet-

un anhelo del notariado español,⁶ que en su mayoría era partidario de esta opción, si bien décadas antes habían protagonizado dos de sus más fieles exponentes en los albores del siglo XX, una enconada disputa doctrinal, en torno a tan agudo dilema teórico, entronizada aquella entre Falguera Torres y Aguilar. El primero era partidario de la suficiencia de la autorización notarial, sin más presencia de testigos, a lo cual se opuso el segundo, llevando al plano teórico una disputa calificada de clásica en el notariado español. Al decir de Torres y Aguilar "La admisión de la fe testifical al lado de la notarial, hija de un sistema de desconfianza propio de tiempos (que en España podemos decir ya pasados), en los que la moralidad de los notarios corría pareja con su ignorancia, no produce tampoco, como sucede a todo principio erróneo o torcidamente planteado, resultados ventajosos;



"Símbolo jalapeño", viveros de Fortín de las Flores.
Fotografía de Toño Yañez

pues los testigos a quienes no ha de exigirse más garantía que hallarse en el pleno uso de los derechos civiles, no pueden equipararse al notario, que necesita haber probado ciencia y moralidad, y que constantemente se encuentra sometido a la vigilancia de sus superiores y al juicio de los conciudadanos (...). A su criterio la concurrencia de los testigos al instrumento público, sólo se justificaría "... si el notario tiene el carácter de mero archivero", pero "... basta la autorización notarial, si estos funcionarios están facultados para dar fe de los actos y contratos que ante ellos se celebren".⁷ Expresó Taulet que la norma resultaría beneficiosa en la práctica, al abreviar de modo eficaz la extensión de los documentos de actos *inter vivos*, y con ello de tiempo y trabajo, y su gran mérito, sería, y de hecho lo fue, el de resaltar la fe pública notarial, al ofrecer un reconocimiento explícito de su importancia y de su indudable prestigio.⁸

En la doctrina argentina de las primeras décadas del siglo XX también se erigieron voces que abogaron por la supresión de los testigos en los documentos notariales, principalmente los instrumentales. La dificultad creada para obtener los dos testigos instrumentales que la mayoría de las legislaciones por aquella fecha exigían en todos los documentos autorizados por notario, así lo aconsejaba. Al decir de Pérez: "Es fácil afirmar la presencia de testigos, mas no resulta tan sencillo obtener de un extraño



"Panorámica de mangos", Actopan.
Fotografía de Iván Mejía



"Venerable", Ex Hacienda "El Lencero",
Fotografía de Alder Adame

No hay razón para traer al acto a estos dos invitados que nada hacen

al acto su presencia, mientras el mismo se lleva a cabo, con pérdida de sus intereses y tiempo, que hoy se valoran en alto grado por las exigencias de una vida activa y diligente (...) aparte de que el testimonio habrá de poder causarle nuevas molestias y distracciones si fuera motivo de discusión ulterior".⁹

Argumentos posteriores han sido esgrimidos por no pocos entendidos en la materia. Si el notario es dador de la fe pública, valor atribuido por el Estado para que su dicho merezca credibilidad *erga omnes*, no hay razón entonces como dijera Pérez, para traer al acto a estos dos invitados (testigos instrumentales), que nada hacen, ni en bien ni en mal, del acto que se instrumenta, si es precisamente el notario el único titular de la función fideifaciente. Tomando sus propias palabras, si con la actuación del notario se concede legalidad a los actos y hechos instrumentados, entonces: "En este caso lo que abunda es inútil, y, por sobrado debe suprimirse".¹⁰ Los testigos instrumentales hoy día, sin duda, están llamados a desaparecer. Sólo las legislaciones decimonónicas lo imponen aún, resultando inaplicables por el desuso, *v. gr.* la Ley del Notariado de Bolivia de 5 de marzo de 1858, la cual en su artículo 17 dispone: "Las escrituras se otorgarán ante un notario y dos testigos mayores

"Orquídea", Xico.
Fotografía de Eduardo Rivera Landa



de edad, vecinos del lugar del otorgamiento y que sepan leer y escribir. Sin embargo en los testamentos se estará a lo dispuesto en el Código Civil". Empero, hoy todavía se combate en el orden doctrinal por excluirlos de aquellos actos en los que aún suelen exigírseles, *ad.*

ex. testamentos y matrimonios. En España fueron suprimidos los testigos instrumentales en los testamentos por Ley de 20 de diciembre de 1991, cumpliéndose así, como señala Díez Gómez, una de las viejas aspiraciones del notariado, y también un deseo

general de los testadores.¹¹ Desde su desaparición de los actos *inter vivos* -sigue exponiendo el autor- había más razones para suprimirlos de los *mortis causa*, pues absurdamente resultaba posible que se pudiera donar casi todo el patrimonio en ausencia de testigos y no así disponer del mismo modo para el caso de muerte. En la *Exposición de Motivos* de la mencionada ley, el legislador español significó: "Especial atención ha merecido la concurrencia de testigos al otorgamiento del testamento notarial. Se recoge del deseo generalizado de hacer posible mayor grado de discreción y reserva para un acto tan íntimo como la disposición de última voluntad y se suprime como requisito general el concurso de testigos, con el testador y el notario en la formalización del testamento". Opinión de la que

Hay razones de sobra para abogar por su supresión

discrepa el profesor Manuel Albaladejo, "Porque en la vida real la concurrencia de testigos venía cada vez más, y desde hace tiempo, convirtiéndose en cosa inútil, que lo único que proporcionaba era aumentar los posibles motivos de invalidez del testamento (...) frecuentemente había que cazar a los testigos para así poder tenerlos dispuestos, y de este modo dar cumplimiento a la solemnidad en su presencia. Pero cumplida ésta con total pasividad y sin prestar mayor atención efectiva al acto, salvo el simple estar físicamente presentes, por lo demás eran inútiles".¹²

Nuestro ordenamiento jurídico, como explicaba, no ha escapado de este ritual. Y no sólo nuestro ordenamiento jurídico: el borrador del Libro Sexto del Código Civil de Puerto Rico, que ahora se discute, inexplicablemente a pesar de la supresión que hace de varias instituciones jurídicas, deja la presencia de los testigos instrumentales testamentarios, cual fósiles vivientes (artículos del 102 al 105).¹³ Lástima que no

tome en cuenta los criterios del profesor Silva-Ruiz, quien desde hace más de una década, a raíz de las modificaciones que en este orden se hicieron en el código civil español, propone la supresión de los testigos instrumentales como requisito general en materia testamentaria, tanto para los



"Fuente de vida", viveros de Fortín de las Flores.
Fotografía de Toño Yañez

testamentos abiertos como para los cerrados y ello sustentado en varias razones: 1º por ser el notario el único autorizante del testamento; 2º por el desvanecimiento del papel de control asignado a los testigos, en tanto su total pasividad y falta de prestar atención al acto, y 3º en aras de obtener mayor discreción y reserva para un acto tan íntimo como el negocio testamentario.¹⁴ En su trabajo el profesor concluye con el consejo de tomar en cuenta la cuarta recomendación del tercer tema de la VI Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en Quito en 1993, a saber: “La supresión de los testigos instrumentales, por resultar su presencia innecesaria y perturbar la observancia del requisito de la unidad de acto, dado que toda la función fedataria se encuentra en manos del notario”.

3. Conveniencia de la supresión

Hay razones de sobra para abogar por su supresión. No quiero ser reiterativo de lo que ya ha expuesto con vehemencia la profesora Chikoc sobre el tema, simplemente me adhiero a lo que ella ha defendido en el sentido de que “(...) hoy, la presencia de personas extrañas a tan privado y personal acto de voluntad individual representa una intromisión que ya no se justifica en razones



"Intensidad", Ex Hacienda "El Lencero".
Fotografía de Carlos Enrique López C.



"Detalles naturales", Ex Hacienda "El Lencero".
Fotografía de Toño Yañez

El documento notarial es auténtico por la intervención del notario, no de los testigos

de seguridad jurídica o aseguramiento de la verdad, sino en simple obediencia a la norma imperativa, desde el momento en que: 1. el Notario es depositario de la fe pública, lo que significa que *per se* es garante de la legalidad, velador de los derechos subjetivos y de la autenticidad y libertad en la emisión de la voluntad privada - basta la intervención notarial para asegurar la legalidad del acto y la certeza de la declaración-; 2. la generalidad de los testigos, legos en Derecho, se limita a permanecer incómodamente en el local de la notaría, sin prestar atención a la lectura, incapaces de opinar en cuanto al seguimiento de las formalidades por el funcionario autorizante; 3. la presencia de los testigos puede inhibir la expresión de la última voluntad; ellos existen contra el deseo del testador y atentan contra la naturaleza del testamento, pues éste es acto personalísimo y privado de su autor, tanto en su otorgamiento como en su contenido intrínseco”.¹⁵

Como sigue exponiendo la profesora Chikoc: “Si es suficiente la comparecencia exclusiva de los otorgantes ante notario cuando se trata de formalizar la inmensa mayoría de los actos de tráfico, que presentan una repercusión inmediata para el patrimonio individual; piénsese, *v. gr.* en el efecto vinculante de los contratos -la imposibilidad



jurídica de decidir unilateralmente la subsistencia o no de la obligación- en los actos dispositivos gratuitos, en que el beneficiario adquiere un derecho -y por tanto, exigible coactivamente- contra el autor de la liberalidad; ¿por qué habrá de requerirse la presencia de terceros en los testamentos, como velando por la seguridad de su autor y la seriedad de un acto que éste puede dejar sin efecto en cualquier momento de su vida, que no lo vincula frente a nadie? ¿Acaso no basta la fe notarial para cubrir la legalidad y veracidad de las declaraciones contractuales, la identidad de las partes y el alcance de sus manifestaciones? ¿No es el documento notarial, por la simple autorización del notario público, la prueba preconstituida por excelencia? Y todo esto aunque se diga que el testamento es negocio dirigido a regular una situación jurídica en un momento en que ya no existe su autor, y por tanto, ya nada puede hacer; porque en un contrato válido, aun existiendo las partes, no podrá el insatisfecho desvincularse aunque lo quiera. Si se dijera que la presencia de los testigos es un remedio contra la impremeditación y la ligereza del disponente, yo diría que se trata de un *plus* extravagante entre los elementos de formalidad que a tal fin no contribuye, bastando la intervención del notario y lo gravoso que para la población representa acceder al servicio notarial; si además se adujera que son útiles los testigos como medio de prueba

de posibles sugerencias, maquinaciones o vicios que deformaran la voluntad testamentaria, en el momento en que se pretende ejecutar y ya el autor no esté entre los vivos, se ripostaría que lo mismo pasa en todos los negocios, con la diferencia de que en vida de las partes el afectado puede ejercitar la acción de anulabilidad, y el testador en todo momento tendrá el arma de la revocación para dejar ineficaz la disposición no querida".¹⁶

Iguales argumentos, *a fortiori*, pueden esgrimirse respecto del matrimonio. Las razones para imponer la presencia de testigos instrumentales en el acto del matrimonio caen por su propio peso. ¿Por qué razón exigirlos en un acto que tiende incluso a formalizarse con mayor publicidad? ¿Por qué entonces no exigirlo en la escritura pública de divorcio, en que se toman convenciones o decisiones trascendentales para la vida futura de los menores hijos procreados durante la vigencia del matrimonio que se disuelve? Lógico que la solución no es imponerlos en el divorcio, sino suprimirlos en el matrimonio. Baste el parangón como vía de demostrar su inutilidad en sede matrimonial.

4. Punto de vista personal

El documento notarial es auténtico por la intervención del notario, no de los testigos; ellos no ofrecen más autenticidad, ni más solemnidad.



"Cempaxóchiti", Cementerio Municipal de Soledad de Doblado.
Fotografía de Nayeli Alvarado Velázquez

La autenticidad y la solemnidad no admiten gradación, ni el empleo de adverbios de cantidad, para calificarlas. El documento es auténtico o no lo es. El acto es solemne o no. Igual argumento, respecto de la mayor o menor credibilidad del documento. En ninguno de los actos en que aún se exige la presencia de testigos instrumentales, el notario se siente más protegido en su actuar por la firma de aquéllos en el documento. Y sí por el contrario, ha de controlar, dentro de sus posibilidades, que no estén incurso en ninguna de las prohibiciones establecidas *ex lege* para concurrir como testigo, pues ello tendría entidad suficiente para que el acto resulte nulo ex artículo 67, inciso ch), del Código Civil, a pesar de que en el plano del contenido y en el del continente se hayan observado todas las exigencias legales, salvo ésta, imposible de subsanar, *v. gr.* si ya el testador ha fallecido.¹⁷

En definitiva, el valor del documento público notarial no viene dado por la concurrencia del testigo instrumental, como fiscalizador, controlador de la labor del notario, sino como con razón se aduce por la “secular organización del notariado que, con innumerables atributos y graves caracteres constituye el sólido pilar en que se asienta toda la teoría del instrumento público, en la plenitud de su vigor y en la severidad de su autenticidad”.¹⁸

Ahora bien, lo que sí no puedo compartir son las



“Miniaturas de altura”, faldas del Pico de Orizaba.
Fotografía de Toño Yañez



“Plantación de café”, Tlaxiaco.
Fotografía de Adolfo Hernández Flores

tesis absolutistas que no admiten intervención testifical de ningún tipo. En primer orden, el que no comparta los criterios defensivos de la intervención de los testigos instrumentales en las escrituras de testamentos y de matrimonio, no quita la necesidad del estudio doctrinal en un Derecho que aún no vislumbra cambios en este orden y que ha de estar muy atento con los presupuestos de actuación de tales testigos. En segundo orden, sí considero atinado el mantener, como hace una buena parte de los notariados latinos, aun con carácter excepcional por la utilidad que puede brindarles al notario, los testigos de conocimiento, incluidos los “cualificados”, los llamados testigos de asistencia o a ruego, sobre todo los “idóneos” como les nombra el artículo 38 del reglamento notarial, para referirse a quienes tienen dominio del lenguaje de las señas para comunicarse con discapacitados sensoriales, y los asertorios o de hecho que pueden contribuir a la formación de un juicio notarial como el de notoriedad, por citar un ejemplo. Estos testigos no ponen en tela de juicio la actuación notarial; por el contrario, son pedestales en los cuales suele apoyarse el notario para la dación de fe en los actos, hechos y circunstancias en los que por razón de su función intervienen. Su presencia no riñe en modo alguno con la fe del notario.¹⁹

¹Vid. González, Carlos Emérito, *Teoría General del Instrumento Público*, Ediar, Buenos Aires, 1953, p. 248.

²*Idem.*

³Vid. Llaca y Argudín, Francisco, *Legislación Notarial de Cuba*, 2ª edición, Biblioteca del Repertorio Judicial, La Habana, 1931, p. 11.

⁴Pérez Porta, Félix, *Estudio Crítico del Código Notarial*, Sardiñas e Iglesias Impresores, La Habana, 1931, pp. 22-23.

⁵Esta posición la defendió José Máximo Paz en la Argentina, según da cuenta González, C. E., *Teoría General...*, cit., p. 267.

⁶Vid. Taulet, Enrique, “Los testigos en los documentos notariales”, en *Revista de Derecho Privado*, 1940, pp. 51-53.

⁷Torres y Aguilar, Salvador de, “¿Deben concurrir los testigos al otorgamiento de los instrumentos públicos?”, en *Gaceta del Notariado*, año XXII, Madrid, 1873, pp. 7-8.

⁸Taulet, E., *Los testigos en...*, cit., p. 53.

⁹Pérez, Salustiano, *¿Deben suprimirse los testigos en los actos notariales?*, Marcos Suárez, Córdoba, 1930, p. 13.

¹⁰*Idem.*

¹¹Diez Gómez, Aurelio, “La supresión de los testigos en los testamentos”, en *Revista Jurídica del Notariado*, N° 2, abril-junio 1992, p. 43.

¹²Albaladejo, Manuel, “Algunos extremos de la regulación de los testamentos modificados por la reciente ley de 20 de diciembre de 1991”, en *Actualidad Civil*, N° 24, semana 15-21, junio de 1992.

¹³Vid. Borrador de Libro VI, *Derecho de Sucesiones, del Código Civil de Puerto Rico revisado*. Principal, Sucesiones: Política del Derecho document.php?id=102 (29 de marzo de 2006).

¹⁴Silva-Ruiz, Pedro F., “Testigos instrumentales y unidad de acto en el otorgamiento de testamentos

notariales en Puerto Rico: propuesta para una reforma”, separata de la *Revista del Colegio de Abogados de Puerto Rico*, volumen 56, N° 1, enero-marzo 1995.

¹⁵Vid. Chikoc Barreda, Naiví, “Tipos de testamentos”, en *Derecho de Sucesiones*, tomo I, bajo mi coordinación, Félix Varela, La Habana, 2004, pp. 262-263.

¹⁶*Idem*, en nota (10), pp. 262-263.

¹⁷Pues si aún no ha fallecido cabría entonces la posibilidad de que el testador otorgara un nuevo testamento.

¹⁸González, C. E., *Teoría General...*, cit., p. 279.

¹⁹Para Villalba Welsh, cit. Pos González, C. E., *Teoría General...*, cit., p. 269, no caben excepciones, si la fe pública es una sola, nada justifica la presencia de testigos en ningún supuesto, por muy excepcional que parezca. Empero, el propio autor cae en contradicción cuando los admite en los testamentos. ■■■



Leonardo B. Pérez Gallardo es notario y profesor en la Universidad de La Habana. Es además vicepresidente de la Sociedad del Notariado Cubano y académico honorario de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España.

E-mail: lbpgallardo@hotmail.com

Seis casos concretos de ética notarial

Por Oswaldo Arias Montoya

El autor propone seis casos prácticos de ética producto de su propia experiencia como fedatario. Supone la afirmación novedosa de la inexistencia de una colectividad ética y afirma que en última instancia seguir los cánones éticos se reduce a una posición individual.

The author proposes six case studies of ethical product of his own experience as a notary. Novel concludes with the assertion of the nonexistence of a collective ethics and argues that ultimately follow the ethical standards is reduced, no doubt, to an individual position.

1. El caso del abogado que pidió pago de comisión

Yo fui nombrado notario en la ciudad de Lima en el año 1999. Me tocó comenzar mi actividad en medio de una recesión económica. Este hecho, aunado a que en mi caso venía de haber ejercido la magistratura judicial y no la actividad privada, hizo que los primeros meses (años en realidad) fueran muy, muy difíciles.

A los pocos meses de tal inicio recibí una llamada telefónica de un abogado que se identificó con su nombre y apellido. Me manifestó que era amigo de un amigo mío y que me proponía derivarme una importante cantidad de escrituras de un grupo empresarial relacionado con un banco. Se lo agradecí, muy interesado por supuesto; entonces él me señaló que la condición era que, fijando yo mis honorarios y facturándolos a sus clientes de manera perfectamente arreglada a ley, luego de ello le tendría que hacer llegar un porcentaje de lo que les cobrara, a manera de reconocimiento o comisión. Así se presentó concretamente el tema

"Flower stairs", Tuxpan.
Fotografía de Nayeli Alvarado Velásquez



de la ética ante mí. La consideración que decidí mi elección fue el hecho de que no podía ser éticamente válido un arreglo clandestino que yo tendría que mantener oculto ante mis clientes. Es cierto que dichos clientes habían confiado en su abogado para que él eligiera tal o cual notaría. Pero el Principio de Veracidad, que es uno de los enumerados en nuestro Código de Ética del Notariado Peruano se impuso ante cualquier otro tipo de consideración, incluido el del beneficio económico.

No podía ser éticamente válido un arreglo clandestino que yo tendría que mantener oculto ante mis clientes

2. El caso de las actas de rectificación

Quiero compartir algo de lo que no me gusta hablar mucho, pues es difícil reconocer nuestros errores en un ensayo para colegas. Lo hago confiado precisamente en la alta calidad espiritual de los lectores que sabrán apreciar esta confianza como muestra del enorme aprecio que les tengo. El caso es que, recién nombrado notario, consigné incorrectamente datos en algunos instrumentos públicos: en la comparecencia omití el segundo prenombre, no consigné que el compareciente actuaba por su propio derecho, transcribí de manera incompleta el número del documento nacional de identidad, por ejemplo. Al presentar el

título al registro público se emitieron las correspondientes observaciones: el registro exigía un instrumento público aclaratorio. Debo confesar que al haber sido antes juez, y por lo tanto estar acostumbrado a actuar con cierta creatividad en relación al cumplimiento de las formalidades, se me ocurrió que para subsanar tales fallas no era necesaria una escritura pública, sino que bastaba extender un acta en el registro protocolar suscrita sólo por mí, dando fe de la corrección pertinente, y remitir testimonio a los registros para hacer efectiva la inscripción. Todos los títulos se inscribieron sin que hubiera objeción registral alguna, y por supuesto, tomé las medidas para que

en el futuro no se produjeran estos errores mediante una confrontación más rigurosa.

Pero entonces llegó el día de mi primera visita notarial: cuando la comisión designada tomó nota de lo que había hecho, me pareció que había quebrado cada uno de los diez mandamientos, pues su desagrado ante mi proceder era muy manifiesto. Hicieron las observaciones del caso que luego tuve que levantar por escrito, y créanme que pensé que lo menos que me iba a suceder era que iba a ser suspendido de la función por algunos meses. Pero



"Floripondio", Briones.
Fotografía de David Morales

la Junta Directiva no me abrió proceso.

Recién varios años después, una notaria que es un pilar de nuestra profesión, y cuyo nombre reservo, me contó que a ella le pidieron un informe sobre mi proceder, y respondió diciendo que yo era el único notario que en vez de retirar los testimonios, corregir las escrituras, y volver a mandarlos (lo que estaba prohibido) actuaba con total probidad, reconociendo sus errores y subsanándolos bajo la fe que corresponde dar al notario. Esta forma de proceder recién ha sido regulada en la actual legislación notarial, y en aquel entonces resultaba sin duda innovadora. Pero el sabio (y comprensivo) juicio de aquella notaria me evitó un proceso disciplinario que tal vez me hubiera desalentado mucho en los inicios de mi vida notarial, y me demostró lo importante que es el Principio de Honorabilidad que recoge nuestro Código de Ética y que tan bien reflejan aquella querida notaria y tantos de nuestros mayores con su ejemplo y testimonio.

... créanme que pensé que lo menos que me iba a suceder era que iba a ser suspendido de la función

3. El caso del administrador a porcentaje

Cuando yo acababa de obtener la plaza de notario,



"Bougambilia mini", Cerro Azul.
Fotografía de Karla Fabiola Mar Martínez



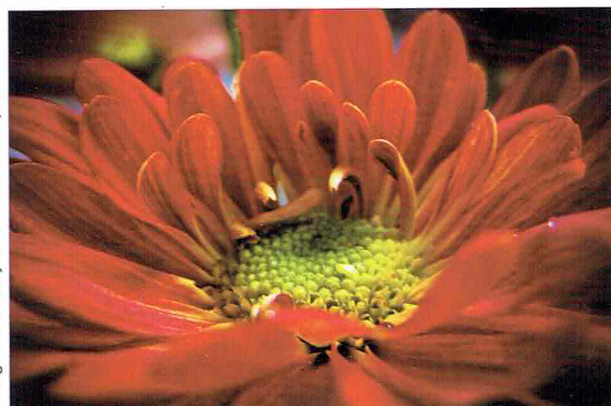
"Rosa de la montaña", faldas del Pico de Orizaba.
Fotografía de Tono Yañez

pero me encontraba ejerciendo la función pública de Juez, se acercó a mi despacho un compañero de mi promoción del Colegio, que también era abogado. Después de felicitarme me manifestó que un administrador que laboraba para un notario en

funciones deseaba buscar una nueva colocación en el mismo empleo con un notario nuevo, como lo era yo. Le manifesté entonces que en razón de que recién iba a comenzar en mis nuevas labores no estaba en mis planes contratar un administrador, sino que yo mismo haría ese trabajo. Mi amigo sonrió y me dijo que lo había mal entendido; no se trataba de que tuviera un empleado a sueldo, sino que celebrase un convenio con el futuro administrador para que, a cambio de un porcentaje de todos mis ingresos, él organizara la notaría, tanto en lo que se refería al manejo de personal, como en la atención al público "quedando yo a cargo de lo jurídico" (así me dijo).

En ese momento tuve que tomar una decisión. Lo primero que se me ocurrió era que compartir mi autoridad como notario con un administrador al que no conocía, y que iba a tener un interés propio en la mayor o menor cantidad de los ingresos que se generasen por el ejercicio de mi función, no resultaba acorde con el modelo ético que yo había

"Red", Tuxpan.
Fotografía de Nayeli Alvarado Velásquez



esbozado respecto a lo que debía esperarse de un notario, en particular de su función personalísima. Es evidente que un juicio de conveniencia me hizo ver lo beneficioso que podía ser en diversos aspectos el acceder a la propuesta: contar con una clientela desde el comienzo de mi actividad, tener alguien experimentado para soslayar las equivocaciones y traspies propios del inicio de una nueva función, y por supuesto, el beneficio económico que podía esperar de todo ello. Pero la ética resultaba explícita respecto a lo que debía de hacer. Permítanme citar el Principio de Objetividad que está en nuestro Código de Ética, ¿cómo podría ser fiel a dicho principio cuando, estaba seguro, no siempre iba a poder controlar las actividades de esa persona a la que yo le había delegado autoridad sin conocerla, en aras de un beneficio económico? Poco tiempo después, ya estando en mi labor notarial, se acercó una persona que buscaba trabajo, y en su currículum aparecía haber sido administrador de un notario. Después de indicarle que no podía contratarlo, le conté la anécdota que me había sucedido y que les he relatado líneas arriba. Éste se sorprendió y me señaló que había perdido una gran oportunidad de obtener buenos ingresos dinerarios, dado que

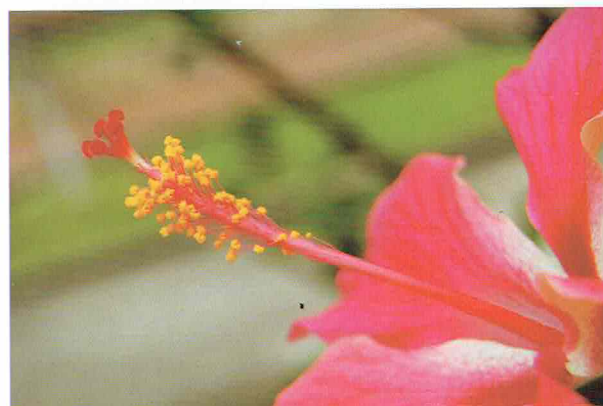
La labor del notario puede llevar a lugares insospechados

aquel administrador era muy conocido e influyente; en vez de desanimarme, tal comentario reafirmó la validez de mi elección.

4. El caso del doble levantamiento de hipoteca

Un día llegó al oficio una persona trayendo una minuta de compraventa y a la vez levantamiento de hipoteca. El documento estaba estrictamente arreglado a ley, pero verifiqué que contenía no uno, sino dos levantamientos de hipoteca referidos a dos inmuebles distintos. El primero al inmueble materia de transferencia, pero el segundo respecto de otro. Lo que sucedía era que con el precio de venta del predio se estaba cancelando a un primer propietario una deuda anterior que había sido garantizada con hipotecas en dos inmuebles y era éste quien hacía los levantamientos. El tema estaba en que en virtud de los dos levantamientos de hipotecas se generaban dos derechos registrales correspondientes a cada acto.

Lo más sencillo era que el comprador abonara todos los derechos, por ser el primer interesado en escriturar su compraventa, pero se presentó otra vez el ineludible juicio ético: el comprador actual no tenía ninguna relación obligacional referida al



"Detalles del tulipán", Fortín de las Flores,
Fotografía de Toño Yañez

levantamiento de la hipoteca de otro inmueble, así que yo les hice saber este aspecto a todas las partes. Al final el vendedor, como debía ser, tuvo que abonar esta tasa y yo pude llevar a cabo la formalización y posterior inscripción de los actos jurídicos.

Así de exigente es el Principio de Imparcialidad que consagra nuestro Código de Ética: el notario asesora imparcialmente a todas las partes que recurren ante él, al mismo tiempo y con la misma minuciosidad.

5. El caso del relleno sanitario

La labor del notario puede llevar a lugares insospechados. Hace poco un cliente me pidió que diera fe de la destrucción de productos industriales que habían caducado. Se trataba de tintas (tóneres) que ya no podían comercializarse pero que, fuera de la fecha de caducidad, aparentaban mantenerse en buen estado. Así que en compañía de una representante de la empresa a la que pertenecían los productos me dirigí hacia uno de los rellenos sanitarios que reciben toda la basura de la ciudad de Lima. Para los notarios que ya han tenido esa experiencia será fácil convenir conmigo en que ni la imaginación



"Framboyán", Poza Rica de Hidalgo.
Fotografía de XABO_ROB

La conciencia es tan bien educada que cuando no la escuchamos deja de hablarnos



"Escobellilla", Parque El Haya.
Fotografía de David Morales

del propio Dante podría dar cuenta de lo pestilente que resulta un relleno sanitario cuando hace calor; es difícil imaginar algún tipo de infierno que se le asemeje.

Al entrar en el relleno sanitario una persona encargada nos informó que nos debíamos dirigir, junto con el camión que contenía las tintas, hacia la zona de los llamados "desechos industriales". Una vez allí buscamos si había alguien que descargara los productos y procediera a su destrucción, a fin de dar la debida constancia en el acta que para tal fin tendría que realizar. No fue así. Nos dirigimos nuevamente al encargado, quien nos manifestó que tratándose de desechos industriales la destrucción no era inmediata, sino que debíamos dejar los productos en un área que describió como de "confinamiento", porque luego, al final del día, recién serían destruidos. De hecho, en ese lugar habían ya descargado otros productos que estaban amontonados esperando la prometida destrucción. Ante mi reclamo, me preguntó si yo era el "representante del notario" que solía venir en estos casos y que ése era el proceder en todas las destrucciones como ésta.

Aquí nuevamente entró en acción el juicio ético que tuve que hacer. Es cierto que permanecer más

"Colores de México", Carrizal.
Fotografía de Kathleen Smith



tiempo en ese lugar conspiraba contra mi bienestar físico, debido a que la podredumbre exhalaba todo tipo de miasmas. Sin embargo, el Principio de Diligencia recogido en nuestro Código de Ética me impelía a hacer bien mi labor; en caso contrario además de faltar al Principio de Veracidad al levantar un acta dando fe de una destrucción que no me constaría, me exponía a permitir que se volviera a comercializar un producto vencido con los graves perjuicios que ello podría ocasionar. Así pues, esperé paciente a que el personal del relleno sanitario destruyera íntegramente las tintas en mi presencia, pasándoles la maquinaria por encima hasta inutilizarlas por completo.

Cuando un notario se quiebra moralmente, una profunda herida aflige a nuestra nación

6. El caso de la declaración falsa

Llegó al oficio notarial una joven madre, con su bebé en brazos. Tenía los ojos enrojecidos y solicitaba, en forma algo destemplada, que se certificase la autenticidad de su firma en un documento que me esgrimía de forma agresiva. Le hice tomar asiento frente a mí y procedí a la lectura del escrito que pretendía firmar. En él dicha persona manifestaba haber realizado una

falsa declaración ante la fiscalía contra el padre de la criatura, acusándolo de un delito que no había cometido, por motivos de celos injustificados. Nuestro viejo amigo, el juicio ético, reclamó su lugar. Era muy sencillo para mí certificar la firma en aquel documento a solicitud de la interesada, puesto que legalmente nada lo impedía. Así, además de obtener el honorario correspondiente me libraba de aquella presencia incómoda. O tal vez podría haberme negado pura y sencillamente, alegando algún pretexto fútil, con la finalidad de evitar problemas posteriores de cualquier naturaleza. Pero en lugar de ello, debo confesar que su actitud de desamparo me conmovió

interiormente. Le hice tomar asiento, le expliqué con detalle las consecuencias de reconocer el haber hecho una denuncia calumniosa ante una autoridad pública, y le pedí que consultara con algún abogado de su confianza si le convenía que certificase la autenticidad de su firma en un

documento como ése. Y si después de ello persistía en solicitar mi intervención para tal acto notarial, procedería conforme a su pedido.

Se retiró ante mi dicho, y al día siguiente regresó, mucho más calmada. Me explicó que el mentado documento había sido redactado por el padre de su



"Pequeños detalles", Fortín de las Flores.
Fotografía de Toño Yañez

hijo, quien le exigía la firma con la amenaza de quitárselo, acusándola de conducta inmoral. Me contó que había acudido a otras oficinas notariales antes que a la mía, en los que se habían negado a su pedido, sin explicarle mayor motivo. Me agradeció que la hubiera orientado como lo hice, lo que le había permitido consultar con un abogado sobre la inconveniencia de tal acto. Y se despidió, creo que para siempre, con una mirada de agradecimiento verdadero. Entonces comprendí lo importante del principio que contiene nuestro Código de Ética: respeto a la dignidad y derechos de las personas, a la constitución y a las leyes.

7. Oteando el horizonte

Creo que no existe una “colectividad ética”, es decir, yo creo que no por el hecho de ingresar al notariado uno es automáticamente un ser moral, cumplidor de sus obligaciones personales y detentador de las virtudes más elevadas. Precisamente el gran engaño de los totalitarismos de todo signo es sostener que cuando se pertenece a la clase, raza o partido elegido, cesa la obligación de plantearse dilemas morales, pues hay alguien más que los resuelve por uno. Yo creo que nosotros los notarios respondemos en forma individual por nuestra moralidad o inmoralidad. Y esa respuesta no es sólo ante el tribunal de nuestra conciencia; la conciencia es tan bien educada que cuando no la escuchamos deja de hablarnos. Respondemos también antes nuestros propios colegas, en particular los que tantos sacrificios hicieron antes que nosotros para hacer de nuestra profesión un paradigma de dignidad y solvencia. Respondemos ante los jóvenes, de manera especial ante los que quieren ser abogados y tal vez algún día notarios; seremos nosotros los que los alentaremos por el camino del bien, o los

escandalizaremos para siempre llenándolos de escepticismo moral. Respondemos ante nuestra patria, porque cuando un notario se quiebra moralmente, una profunda herida aflige a nuestra nación.

Quiero terminar diciendo algo muy elemental, infantil si se quiere, porque hay cosas que sólo los niños comprenden: elegir el bien es la única manera de llegar a ser feliz. Especialmente para nosotros, los notarios. 🇵🇪



Oswaldo Arias Montoya es notario en Lima y catedrático en materia de derecho registral y notarial.

E-mail: oarias@speedy.com.pe

Regularización de la propiedad en sede notarial

Por Félix Ricardo Pichardo Fernández

Este ensayo propone el desplazamiento de los trámites de inmatriculación de información *ad perpetuam* a la sede notarial. Los argumentos principales del autor residen en su experiencia práctica en las comunidades indígenas de Papantla y la manifiesta inseguridad que priva en la titularidad de los inmuebles en las regiones indígenas.

This essay suggests that procedures for inmatriculation *ad perpetuam* to be displaced to notarial basis. The author main argument reside in his work experience with indigenous communities in Papantla and the obvious insecurity that prevails in the ownership of property.

1. Planteamiento del problema

Cuando se revisan los estudios de la propiedad extralegal y la dificultad de regularizarla, así como la experiencia que corresponde a cada caso en especial, la problemática se abre atroz ante los ojos de propios y extraños: los casos de bienes inmuebles sustentados en su sola posesión o a través de contratos verbales o privados y que por su propia naturaleza no son suficientes para acreditar la propiedad, llevan a las personas a ser defraudadas o despojadas de lo que consideran "lo propio". La constante de dotar de certeza y legalidad a los documentos que lleva implícita la labor cotidiana del notario, propicia la búsqueda de un medio jurídico idóneo para ofrecer la posibilidad de corregir esta problemática. No somos ajenos a los intentos gubernamentales

por atender esta situación; la creación de uno y otro y otro programa de regularización de la tenencia de la tierra a nivel nacional es muestra clara de ese interés. Sin embargo, la situación no cambia en esencia: por una regularización de la propiedad de informal a formal dentro de estos programas, se reproducen cientos, o incluso miles de situaciones informales en otros o los mismos predios. O peor aún, estando ya en el ámbito legal, se vicia el mismo regresando a la informalidad. De esto, me atrevo a hacer la aseveración, he visto pasar mucho en la notarías.

Agregaré que en cada lugar donde se presume de conglomerados poblacionales, es altamente probable que haya bienes inmuebles que no cuenten con título suficiente para declararlos como propiedad formal; es más, igual de probable es que no estén al corriente en sus cargas fiscales y aun que carezcan de los servicios públicos básicos. La motivación aquí vertida y que ha sido determinante para ofrecer una alternativa para disminuir la problemática de la informalidad inmobiliaria, nos arroja luz acerca de una realidad que no se puede palpar o vislumbrar a simple vista: un número importante de personas viven en la inseguridad jurídica respecto de su patrimonio y esto, porque se han desenvuelto en medio de usos, costumbres y carencia de información, que aceptan como "válidos" procedimientos y documentos con apariencia de legalidad, pero carentes de toda formalidad jurídica que los enmarque en el verdadero cuadro de la ley a la que todos tienen derecho de acceder.

En el desarrollo de este artículo trataré de manera

somera, las directrices en las que se ha desarrollado a lo largo del tiempo la propiedad informal, la forma en que se le ha tratado de corregir con programas institucionales como se comentaba en líneas anteriores, cuáles son los efectos de la formalidad jurídica y cómo a través de un trabajo de campo cercano con la gente que diariamente vive con esta problemática, es posible ofrecer alternativas de solución accesibles para la población y que sin menoscabo de las instituciones jurídicas, agilizarían el proceso de conversión de propiedad informal a propiedad formal.

El rezago social, cultural y económico que enfrenta la mayoría de la población, ha dado origen a una situación anómala en la detentación de inmuebles carentes de título que acredite su propiedad y que por usos y costumbres, como ya se manifestaba, se ha suplido con documentos privados o de naturaleza similar, aceptados en su entorno como "válidos" y protegidos precariamente (posesión). Esto propicia el tráfico clandestino y por consiguiente una gran marginalidad jurídica que sostiene a los poseedores sin protección patrimonial, además de la evasión de impuestos y derechos generados por el citado tráfico inmobiliario clandestino, siendo estos impuestos y derechos los que coadyuvan al desarrollo de las entidades estatales, municipales y sus entornos.

2. Propuesta de solución

Considero entonces que es útil proponer la instauración de un mecanismo que dentro del



"Detalles salvajes", Huatusco.
Fotografía de Toño Yañez

ámbito notarial favorezca la regularización de la posesión para convertirla en propiedad, considerando los alcances administrativos de éste y en coordinación con los diversos intervinientes del proceso legal y registral inmobiliario, desburocratizando y descentralizando la operativa actual, sin lesionar el orden jurídico e incluso con la propuesta de reformas al marco legal, proveyendo seguridad patrimonial, comercio inmobiliario legal y cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes, ejercicios que ya se encuentran dentro del ámbito de la función del

notario y cuyos resultados nadie discute dada su efectividad, por lo cual es viable que el mismo notario intervenga en este nuevo contexto.

La propuesta anterior se basa en que la ignorancia en materia legal inmobiliaria de la mayoría de la población, ha ocasionado que vivamos en un entorno donde en grandes zonas "...nadie puede identificar quién es dueño de qué, las direcciones domiciliarias no pueden ser fácilmente verificadas, la gente no puede ser obligada a pagar sus deudas, los recursos no pueden ser cómodamente convertidos en dinero, la propiedad no puede ser dividida en participaciones individuales (aunque así lo estén habitando en lo físico sus poseedores. *Nota del autor*), las descripciones de los activos, los cuales no son fáciles de comparar..."

La problemática descrita se deriva a consecuencia de las circunstancias que a continuación se enuncian: ¿La carencia de detentación jurídica y publicidad registral sobre los inmuebles, favorece la clandestinidad del tráfico inmobiliario, anulando así la posibilidad a los poseedores de obtener protección patrimonial en detrimento del potencial económico que representa el capital inmobiliario como activo tangible y detectable para la sociedad en su conjunto?

3. Dos trámites concretos a resolver

Existen dos modelos jurídicos de principal relevancia para el efecto de establecer una propuesta de instrumentación en el entorno jurídico, además con la facilidad de que ésta sea supervisada por un profesional del derecho.

Es posible ofrecer alternativas de solución accesibles para la población y que sin menoscabo de las instituciones jurídicas, agilizarían el proceso de conversión de propiedad informal a propiedad formal

Una es la inmatriculación administrativa y la otra la información *ad perpetuam* o de dominio. Ambas pretenden dar solución a la problemática de la propiedad extralegal y han sido aplicadas

para el mismo fin. La dificultad de ambas figuras es que en la práctica, una (la primera) depende de la autoridad administrativa que supervisa y vigila el tráfico registral y la otra (la segunda) debe ser ejercitada ante órgano jurisdiccional.

Por lo tanto, pensamos que transformando los dos modelos jurídicos antes citados en su estructura metodológica y gestionándolos ante notario público, se estaría en condición de abatir la problemática de la propiedad extralegal, reduciendo considerablemente la imposición procedimental, ya que es posible vincular al notario público con la población que requiere la legalización de sus derechos posesorios. Así se libraría a los interesados de trámites engorrosos y fuera del alcance -en muchos casos- de sus personas por la complejidad jurídica y administrativa que éstos implican, basando la intervención del notario en su permanencia dentro del lugar de su residencia. Ésta es una característica especial de su función que no se

sujeta a vaivenes políticos y cuya responsabilidad no sólo se limita a la autenticación del acto o hecho jurídico, sino a la asunción de responsabilidades civiles, administrativas, fiscales, profesionales y penales, en su caso, siendo el notario, el perito en derecho que analiza y verifica la procedencia de la solicitud de legalización con los medios idóneos, dotando a las estructuras jurídicas en cuestión, de agilidad, eficacia y sobre todo de resolución al alcance de la población.

Se requiere un análisis que corresponda a las limitantes que abarca cualquier esfuerzo de



"Araucaria", Jardín Botánico de Xalapa.
Fotografía de Joel Clemente Serrano



"Familia amarilla", Parque El Haya.
Fotografía de David Morales

reestructuración de figuras legales en sistemas jurídicos como el nuestro, heredero del derecho germánico-románico, o de corte latino como también se le conoce. Es sabido que las estructuras legales son de férrea permanencia, aunque moldeables a los tiempos y circunstancias en que son aplicadas, por eso es que muchas de estas figuras prevalecen hasta nuestros días (caso de la información *ad perpetuam*) y muchas otras han desaparecido por inaplicables o innecesarias (caso del mayorazgo, por citar un ejemplo).

4. Planteamientos prácticos

Ahora bien, ¿qué sucede cuando se pretende reestructurar alguna de estas figuras desde una óptica práctica? Entramos al terreno de las percepciones académicas e incluso de la crítica jurídica respecto de los aspectos legales y de aplicabilidad del derecho. Esto, obvio, abre grandes universos de crítica respecto a la posibilidad e imposibilidad de la reestructuración planteada o inclusive para los más puros académicos, en la legalidad o ilegalidad de esto. Igual análisis corresponde a postulantes y juzgadores a la hora de dilucidar sobre la constitucionalidad o no de alguna figura legal. El objetivo principal es precisamente que en la práctica, más que en lo académico, dos figuras legales ya existentes -y sobre todo que en el esquema actual en que éstas convergen han sido superadas por la necesidad de la población- sean analizadas y vistas desde una perspectiva de utilidad práctica. Se debe abundar en la razón, objetivo y proyecto de esta reestructuración que se propone sea viable y sobre todo aplicable a través del notario público, privilegio que no es accesible cuando se ejerce una función jurisdiccional, ya que los interlocutores entre el interés del solicitante y la percepción del juzgador son los abogados postulantes.

El particular que posee un bien de la manera en que lo haya ocupado, tiene reconocido su derecho tanto para él como para la colectividad en donde tiene su entorno de apropiación y disposición, más allá de que ésta sea legal o ilegal a la luz de un

sistema jurídico. En complemento a esta idea nos topamos en el transcurso de la experiencia, como más adelante se desglosa, con la idea general de que “el documento no es importante, porque yo tengo en mi poder el bien”. Este razonamiento resulta válido para los pobladores de una zona y el trabajo consiste precisamente en explicarles que si bien es cierto, el bien permanece con ellos y pareciere que nadie se los privare, también lo es que su valor se encuentra reducido a la aceptación de que otro poblador de la zona o familiar sea quien se interese económicamente en dicho bien; en cambio, contando con el documento legal, el bien no tan sólo recibe un valor económico mayor para cualquier otro que no sea vecino, morador o familiar, sino inclusive para instituciones o instancias que realicen actividades comerciales y cuya garantía de un bien inmueble tutelado es la mejor certeza de que se le devolverá económicamente su interés.

Esta percepción es desglosada con gran precisión por el economista Hernando de Soto, de la siguiente forma: “...los extralegales (...) usando sus propios acuerdos informales y vinculantes para proteger y movilizar sus activos (...) acuden a acuerdos que resultan de una combinación de reglas selectivamente tomadas del sistema legal oficial, con improvisaciones *ad hoc* y costumbres traídas de sus lugares de origen o localmente ideadas. Lo que mantiene a esas reglas juntas es un contrato social sostenido por la comunidad entera e impuesto por autoridades que ella misma ha seleccionado...”

A consecuencia de lo anterior, entramos al punto

álvido de si estos bienes realmente pueden ser apropiados por los particulares de la manera en que ha venido ocurriendo a través de las figuras ya conocidas de información *ad perpetuam* e inmatriculación administrativa. Siguiendo la idea del Código Civil respecto a bienes vacantes, “Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido...”, situación que choca con la concepción generalizada entre los estudiosos del derecho de que en el sistema legal de corte latino no existen bienes vacantes, ya sea por la publicidad registral que exista sobre el mismo, en



“Honguiri”, Briones.
Fotografía de David Morales



"Geranio pelargonium", Xalapa.
Fotografía de Oswald Cornelio

cuyo caso está en el ámbito de la propiedad privada, o en su caso, del régimen de bienes ejidales (como sucede en México) o inclusive ser bien del Estado, ya sea de manera originaria o derivada.

Sobre este particular, Miguel Alessio Robles ha sostenido que "Son bienes vacantes aquellos que habiendo sido reducidos a propiedad privada no tienen dueño cierto o conocido. La 'reducción' a propiedad privada pudo haberse dado como consecuencia de una transmisión hecha al particular por el Estado o bien, porque

simplemente éste hubiere reconocido el derecho de aquél, o en virtud de que el particular hubiere adquirido el bien por usucapión. De otra forma no tendría sentido la existencia de la regulación sobre vacantes y sobre todo el procedimiento para revertir tales bienes al Estado".

5. Fundamentación legal de la intervención del notario público

Si la inmatriculación e información testimonial *ad perpetuam*, se realizan en el ámbito notarial, confiando en la pericia del notario público, recalcando esa confianza que ya existe en la investidura (fe pública) de que fue dotado, y en caso de ser así, aplicando imparcialmente las medidas de control, corrección y sanción necesarias, estaríamos disminuyendo tanto el tiempo como los costos del trámite actual y ampliando así el margen de casos resueltos en conversión de posesiones extralegales a propiedad formal. Esto requiere un análisis de la normatividad actual para adecuarla a la situación del hecho que se pretende resolver y que debe ser examinada por los actores principales que se involucrarían en este procedimiento. No sólo el trámite en sí se beneficiaría, liberándose de

Si la inmatriculación e información testimonial *ad perpetuam*, se realizan en el ámbito notarial... estaríamos disminuyendo tanto el tiempo como los costos del trámite actual

gestiones burocráticas que desgastan hasta la voluntad más férrea, sino también el solicitante de la inmatriculación o de la información *ad perpetuam*, porque entonces está legalizando su dominio sobre el inmueble, concretando un trámite jurídico que asegurará su patrimonio y que le ofrecerá la oportunidad de ingresar al tráfico legal donde su capital hasta entonces muerto, puede ser transformado en capital activo potencialmente generador de riqueza.

Ahora bien, el descansar en la fe pública de los notarios, implica confiar en sus criterios y pericia para dictaminar la procedencia y autorización de una inmatriculación y de una información *ad perpetuam*, así como el cumplimiento legal y fiscal respectivo. Por tanto, conviene analizar la idea de crear mecanismos de supervisión y control que permitan verificar en cualquier momento el proceder de estos profesionales del derecho en lo que a esta área corresponde (existen revisiones y supervisiones para el notario, en cuanto a su actuar se refiere, pero dado el alcance de la propuesta es menester prever esta situación). También se hace importante instruir a las instancias involucradas a efecto de evitar la creación de subsistemas o implementación de "criterios", otorgando los canales de comunicación pertinentes entre instancias y notarios que faciliten la implementación de los mecanismos propuestos: la inmatriculación notarial y la información de dominio ante notario. Así se puede eliminar la informalidad jurídica en que se vive y que de manera urgente es necesario atacar por las implicaciones sociales, comerciales y patrimoniales

que están rondando este mercado inmobiliario a manera de consolidar el desarrollo económico y social. ■■■



Félix Ricardo Pichardo Fernández es notario en Papantla de Olarte. Se desempeña también como catedrático en materia de derecho de contratos y obligaciones.

E-mail: notaria1papantla@hotmail.com

Nueva Ley del Notariado en Puebla

Puebla tiene una nueva ley notarial que inició su vigor este diciembre de 2009. La ley contiene un total de 201 artículos más seis transitorios, divididos en quince títulos, que tratan por su orden de la institución notarial y organización del notariado; del notario; de los aspirantes al ejercicio del notariado; del nombramiento y actuación del notario; de los notarios auxiliares, asociados y suplentes; de la práctica notarial; del protocolo; de la actuación notarial; del valor de los documentos públicos notariales; de la licencia, separación y cesación del cargo y clausura de protocolos; de la responsabilidad del notario; de la dirección de notarías; de la remuneración del notario; del colegio y consejo de notarios y del archivo de notarías.

Los puntos más importantes a que se refiere esta ley son los siguientes:

- La función notarial se atribuye originariamente al Estado a través del titular del Poder Ejecutivo (art. 1).
- Se conservan aún las funciones del juez por receptoría (art. 4).
- El notario está obligado a resguardar los instrumentos por un término no mayor de diez años (art. 6).
- Se establece una notaría por cada 25,000 habitantes (art. 12).
- Se fijan honorarios para casos de interés social (arts. 13 y 175).
- Se previene que el notario actúe también como consejero, árbitro o mediador (arts. 14 y 21, XII).
- Se autoriza su intervención en procedimientos no contenciosos (art. 21, XIII).
- Se clasifica a los notarios como titulares, auxiliares, asociados y suplentes (arts. 22-26).
- Se aumenta el mínimo de edad de 21 a 25 años para aspirantes a notarios (art. 28, I).
- Se establece un mínimo de ocho para superar el examen de aspirante (art. 28, IX).
- Se precisa que el examen será hecho en forma manuscrita y que el sustentante no tenga adicción a drogas (arts. 28, II; 32 y 37, III).
- Se elimina la necesidad de otorgar garantía para el ejercicio de la función notarial (art. 56).
- Se establece que el notario auxiliar sucede al titular en forma automática (art. 60).
- Se previene como optativo el empleo del protocolo abierto o cerrado (art. 75), así como un



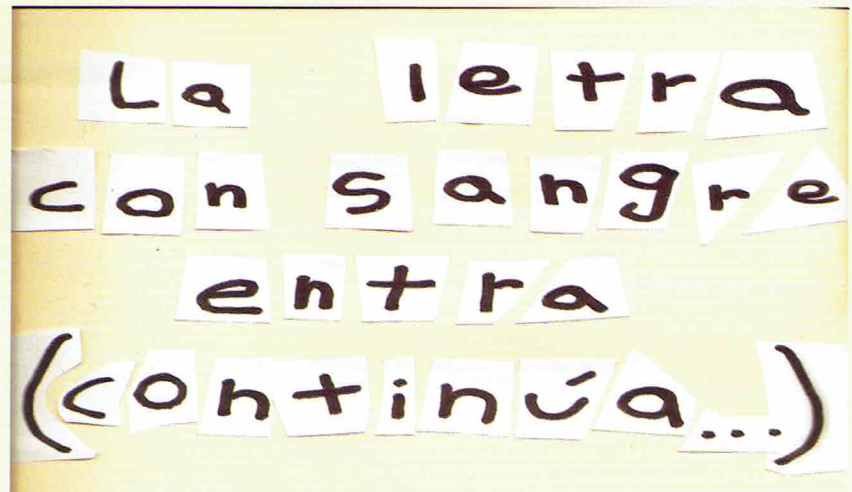
...composition and form".
Fotografía de George Bugenis

protocolo especial donde intervengan Gobierno del Estado y los ayuntamientos, relacionados con los programas de regularización y fomento de la propiedad inmobiliaria del Estado (art. 76).

- Se consigna una curiosa expresión ("pasan las firmas") para los casos de que al final de la redacción de la escritura las firmas de los otorgantes hubieran de pasar a la siguiente página o folio (art. 101, XIV).

- Se prescribe expresamente la prohibición de protocolizar contratos privados de traslación de dominio de bienes inmuebles, excepto cuando se paguen los derechos e impuestos (art. 121).

Las leyes notariales anteriores del estado de Puebla han sido de 1968 y 2003. ■



En su número 26, la revista *Escribano* de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano (ANNM) dio cuenta, en una breve recopilación histórica, de los castigos corporales que se acostumbraban -y aun se acostumbran- propinar a los niños tanto en casa (nalgadas, tirones de patillas, reglazos en la mano, golpes con la chancla, cachetadas, pellizcos y quemaduras, o crueles acciones como hacerlos cargar ladrillos, hincarse en corcholatas, encerrarles en un cuarto con la luz apagada) como en la escuela (aventarles el gis, pararlos al sol, obligarlos a darle vueltas a la cancha, expulsarlos del salón, etc.).

Se trata, en suma, de lamentables desviaciones del llamado “derecho de corregir” (previsto, por ejemplo, en el art. 423 del Código Civil Federal). Este artículo dispone, en efecto, la conveniente educación de los niños, la facultad de corregirlos y castigarlos “mesuradamente” y la necesidad de evitar castigos “cruels e innecesarios”. El tema ha sido tratado desde luego a nivel internacional, en la Declaración Universal de los Derechos del Niño (1959) y especialmente en la Convención sobre los Derechos del Niño (1989).

Con fecha reciente (27 de enero de 2009) la Corte Interamericana de Derechos Humanos trató el tema a petición de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, pero se denegó la resolución por “considerar que de la jurisprudencia del Tribunal se desprenden los criterios en relación con los puntos expuestos en dicha consulta”.

En la República Mexicana, a la fecha, las únicas entidades federativas que no han dictado leyes para proteger a la niñez son Aguascalientes, Campeche, Guanajuato y Oaxaca. Todas las demás disponen ya, en efecto, de leyes, reglamentos y códigos (como en Chihuahua) de protección y defensa para las niñas, los niños y los adolescentes. ■■■



"Ángel de la Independencia con la Bandera Nacional".
Fotografía de El Laudero

Tuvo lugar en la Ciudad de México los días 23 y 24 de enero de 2010, el acostumbrado Seminario de Actualización Fiscal, ahora bajo el nombre del notario Miguel Ángel Fernández Alexander. En Mazatlán se celebró la CVII Jornada Nacional de la ANNM, del 29 de abril al 1 de mayo de 2010.

La ANNM se ha constituido ya formalmente en Colegio Notarial, según anunció su presidente Heriberto Castillo Villanueva. Así pues, la denominación legal del organismo es ahora "Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Colegio Notarial".



El Colegio de Notarios del Distrito Federal cuenta con un nuevo servicio de página web con la relación de títulos y autores de todas las obras escritas por los miembros de dicho Colegio. Se encuentra disponible en <http://www.colegiodenotarios.org.mx/>

El Congreso reformó recientemente el art. 1661 del Código Civil Federal eliminando la frase "siempre y cuando el interesado radique fuera del lugar del juicio", en los casos de repudiación de derechos hereditarios.





La nueva Ley del Notariado de Puebla (diciembre, 2009) consigna taxativamente la obligación del notario de mencionar la expresión "ante mí" en escrituras y razón de "doy fe" en el cambio, consignar la expresión de documentos y reconocimiento y ratificación de documentos y firmas (arts 102, 104, 107 y 119).

A partir de 2010 se han renovado las autoridades del Consejo Estatal de Notarios del Estado de Chiapas (Ezzio del Pino González), del Consejo Directivo de Notarios del Estado de Querétaro (Alma Delia Alcántara Magos), del Colegio de Notarios del Distrito Federal (Erick Salvador Pulliam Aburto), del Consejo Directivo del Colegio de Notarios del Estado de Hidalgo (Martín Islas Fuentes), del Consejo de Notarios del Estado de Quintana Roo (Carmen Nicolás Ramírez), del Consejo Directivo del Colegio de Notarios del Estado de Tamaulipas (Guillermo Peña Sam) y del Consejo de Notarios del Estado de Baja California (Xavier Ibáñez Veramendi).



Se encuentra en discusión en el Congreso del estado de Yucatán la iniciativa para reformar la vieja Ley de Notariado de 1977. La iniciativa contiene puntos novedosos que buscan mejorar el servicio notarial, como el protocolo electrónico, la creación de la dirección de notarías, optativo de cinco años- el protocolo electrónico y obligaciones del Consejo, y cursos de actualización permanente (a los notarios) y de capacitación (a los aspirantes).

Ya está en circulación, en el marco de la celebración del 35 aniversario del Colegio, la nueva *Gaceta Notarial del Colegio de Notarios de Durango*. La revista contiene magníficos ensayos sobre derecho notarial y civil en general, así como noticias de interés.



Decálogo de ética colegial

Tradicionalmente la ética se ha centrado en la persona y en la función de notario, pero es posible también concebir una ética de los órganos corporativos o gremiales. El escribano José Adrián Negri, ya difunto, es autor de un *Decálogo de la Función de los Colegios Notariales*, dado a conocer por primera vez en la ciudad de Córdoba, Argentina, en 1994. El decálogo es el siguiente:

- 1 Gestionar de los poderes públicos las leyes, decretos, reglamentos o resoluciones acordadas que concedan al notariado una organización sana, estable y criteriosa, que asegure la perfecta estabilidad de la institución, sea en el momento actual o en tiempo futuro.
- 2 Vigilar constantemente esa institución, para evitar que la caprichosa interpretación de hoy, aparentemente anodina, pueda representar el primer síntoma de descomposición.
- 3 Cumplir y exigir el cumplimiento, sin la menor complacencia, sin asomo de tolerancia y con absoluta prescindencia de personas o intereses, los principios fundamentales de la organización notarial que son la única garantía de estabilidad, de su gradual mejoramiento y de su perdurabilidad. La pequeña concesión de hoy puede convertirse en el funesto precedente de mañana.
- 4 Difundir el conocimiento de la historia y de la filosofía del notariado, como el mejor medio de evitar las improvisaciones y los atentados institucionales.
- 5 Difundir incesantemente la cultura jurídico-notarial y aun la cultura general entre los escribanos, procurando por ese camino elevar su nivel espiritual y su capacidad técnica.
- 6 Asesorar a los poderes públicos en materia notarial para contribuir a la mayor eficacia y corrección de la función, a la mayor celeridad de los trámites, a la mayor exactitud en los actos, a la mayor unidad en los procedimientos, a la mayor equidad en las interpretaciones.
- 7 Mantener, sostener y exigir el estricto cumplimiento de las normas de ética profesional; e imponer a propios y extraños el más alto respeto a la función notarial y a la institución misma.
- 8 Mantener y acrecentar en su más alta expresión la cordialidad entre los colegas, resolver sus dificultades con amplio espíritu de cuerpo, y castigar con serena y cumplida justicia, con humana comprensión, pero sin asomo de cobardía o complacencia, las faltas o incorrecciones dignas de sanción.
- 9 Vigilar el estricto cumplimiento por parte de los escribanos de las disposiciones legales o reglamentarias que rigen el ejercicio de la profesión, procurar que sean subsanadas sin escándalo las pequeñas e involuntarias omisiones o irregularidades, y castigar sin contemplaciones las incorrecciones graves cuya comisión afecta necesariamente el buen nombre del cuerpo.
- 10 Ejercer la representación gremial defendiendo a los escribanos en sus derechos e intereses comunes. ■■■

Universo latino

En el próximo mes de noviembre en la ciudad de Ica, a unos 300 kilómetros de Lima, tendrá verificativo el denominado “Encuentro Binacional España-Perú”, bajo el patrocinio de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú.

“Catedral de Ica”, Ica, Perú. Fotografía de Fxlopes



En la nueva Ley del Notariado de Perú (2008) se previene que cuando el notario cometa algún error imputable a él mismo, podrá corregirlo con una simple acta aclaratoria, bajo su responsabilidad, a su costo y sin necesidad de comparecencia de las partes involucradas. El notario debe luego notificar la corrección en forma fehaciente tanto a las partes como al registro.¹



“Muelle de Pimentel”, Chiclayo, Perú.
Fotografía de Iván Utz

El presidente de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, César Bazán Naveda, anunció en Chiclayo los resultados de una encuesta acerca de la confianza en las instituciones públicas en Perú. Según esta encuesta, se reveló que el notariado peruano conservaba más confianza en la percepción del público que la propia Iglesia Católica.



“Parque de las musas”, Chiclayo, Perú.
Fotografía de Iván Utz

Los notarios de Perú y Ecuador se reunieron del 4 al 6 de febrero de 2010, en Chiclayo, provincia de Lambayeque, con motivo del “II Encuentro Notarial Binacional Perú-Ecuador”. El tercer encuentro tendrá lugar el año 2011, probablemente en Cuenca, Ecuador.



“Plaza de San Francisco”, Quito, Ecuador.
Fotografía de Julia Dávila-Lampe

En Ecuador, los notarios están obligados a presentar declaración patrimonial de bienes a la Contraloría General del Estado.

El notario Álvaro Rojas Charry, presidente de la Unión Colegiada del Notariado Colombiano (UCNC) informó que existe una iniciativa de ley que pretende la constitución de sociedades mercantiles en documento privado, en particular con la nueva figura denominada sociedad anónima simplificada (SAS).



"Castillo de San Felipe de Barajas", Cartagena de Indias, Colombia. Fotografía de Ojos de Agua

En Colombia, los notarios ya pueden tramitar divorcios por mutuo acuerdo, según ciertos requisitos, desde el año 2005.²



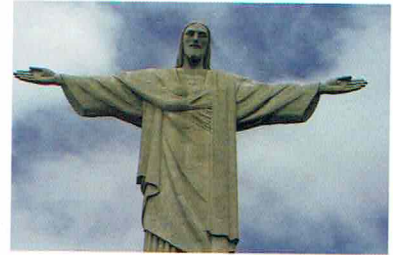
"Parque de la Independencia", Bogotá, Colombia. Fotografía de Dairo Correa

Se informó, en Chile, de la importante iniciativa legal que intenta sustraer del ámbito del poder judicial a la organización notarial, para trasladarla al poder ejecutivo. El notariado local ha mostrado su desacuerdo con la medida.



"Laguna Aguas Blancas", región del Biobío, Chile. Fotografía de Fernando Saenger

"Cristo redentor", Río de Janeiro, Brasil. Fotografía de Márcio Cabral de Moura



En Brasil se anunció la creación de la página *web* y el *blog* notarial del Colégio Notarial do Brasil Conselho Federal bajo el rubro <http://www.notariado.org.br/>.

El presidente José Flavio Bueno Fischer dio cuenta además del notable éxito del programa *Minha Casa Minha Vida* del gobierno federal, en virtud del cual los notarios expiden escrituras a precios muy bajos como labor social. También forman parte de este proyecto los siguientes programas: *Empresa ãa hora*, *Documento Único Automóvel*, *Portal da Justiça*, *Informação Empresarial Simplificada*, *Empresa On-line* y *Citius*, todos ellos en el marco del proyecto nacional de desmaterialización, eliminación y simplificación de actos y procedimientos judiciales del denominado "Programa de Inversiones en Infraestructuras Prioritarias", promovido por el presidente de Brasil, Luis Ignacio Lula da Silva.

Están de moda los informes. La revista *Escribano* de la ANNM se ha ocupado ya (número 45, p. 37) de los diversos reportes -a favor y en contra- de la función notarial y de la actividad de los abogados en general. Estos informes son los siguientes:

1. *Informe Monti* (Consejo General del Notariado de España), elaborado por el Comisario europeo Mario Monti, en 2004.
2. *Informe Arruñada* (Consejo General del Notariado de España), realizado por Benito Arruñada, profesor de la Universidad Pompeu Fabra, en 2004.
3. *Hammerstein Committee Report*, avalado por el gobierno holandés, el cual recomienda -entre otras cosas- la abolición del requerimiento de la nacionalidad holandesa para ingresar al notariado, desarrollado en 2005.
4. *Informe ZERP* (Universidad de Bremen), suscrito por un grupo de investigadores del Zentrum für europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen, en 2007.
5. *Informe Murray* (Universidad de Harvard), hecho por un equipo de investigadores bajo la dirección del profesor norteamericano de derecho comparado, Peter L. Murray, en 2007.
6. *Informe Attali* (Presidencia de Francia), elaborado por Jacques Attali, asesor del presidente francés Nicolas Sarkozy, en 2008.
7. *Informe Medina* (Consejo de los Notariados de la Unión Europea) realizado por el profesor Manuel Medina Ortega, en 2009.
8. *Informe Darrois* (Comité de Derecho de Sociedades del Consejo de la Abogacía Europea), redactado por una comisión compuesta por distinguidos profesionales del Derecho en Francia, y presidida por el doctor Jean Michel Darrois, en 2009.



En Suecia no existen notarios. Las compraventas se efectúan según contratos estandarizados que no requieren mayor formalidad y pueden comprarse en cualquier papelería a solamente dos euros. Según los suecos, esto les permite un ahorro de 191 millones de euros anuales a los consumidores (comparado por ejemplo con el costo, según afirman, del sistema notarial latino en Francia).

En Suecia están prohibidos los contratos de compraventa que contengan cláusulas donde la obligación de la contraria se prolongue por un periodo mayor a dos años.

Los colegios notariales de España y Argentina tienen la atribución legal del servicio de apostillamiento para los documentos que van a surtir sus efectos en el extranjero, en términos del Convenio de La Haya de 1961. La oficina cobra asimismo los derechos correspondientes.

Indiferentismo material es el nombre técnico que recibe, en España, la norma que prescribe como principio la irrelevancia del documento notarial en soporte papel o en soporte electrónico, que hace que este último no pierda su carácter de documento público.



"La Torre Eiffel", París, Francia.
Fotografía de Daniel Lopez

El Parlamento Europeo adoptó el 18 de diciembre de 2008 una resolución que recomienda a la Comisión Europea elaborar un reglamento sobre el reconocimiento mutuo y la ejecución de las escrituras públicas en el viejo continente. Asimismo, se programó la edición del denominado *Libro Verde* sobre la circulación de las escrituras públicas en este año 2010, además de un "atlas notarial europeo".

Portugal está inmerso en un proceso de reforma total de la institución notarial (*Simplex Reforms*). Los registradores públicos pueden ahora redactar escrituras y contratos relacionados con compraventas. A continuación, ellos mismos registran el documento.

En Londres se llevó a cabo el denominado "Quinto Foro Internacional sobre el Programa Piloto de Apostillas Electrónicas (e-APP) y Autenticación Digital", organizado por la Unión Internacional del Notariado y la Conferencia de La Haya.

Los días 27 y 28 de noviembre de 2009 se reunió en Berlín la Asociación de Notarios de las Metrópolis Europeas (ANME) que agrupa a fedatarios de siete capitales: París, Madrid, Roma, Bruselas, Ginebra, Berlín y Viena.

En 1999, el notariado holandés abolió totalmente el principio *numerus clausus*. Ahora se reconoce la libre instalación de notarios en el número y lugar que deba responder a las necesidades del mercado. También se abolió el arancel notarial de precios y la asignación de sede oficial única. Además, se introdujo la posibilidad de que un notario pueda trabajar como asalariado de otro notario (llamado en inglés, este último, *entrepreneur notary*).

Según los autores del reporte ZERP (Universidad de Bremen), los resultados han sido espectaculares:

- Los precios en la transmisión de bienes raíces han bajado en términos generales, sobre todo por la emergente publicación de tarifas libremente ofertadas en la red.
- El número de notarios se ha incrementado en apenas 12% con relación a la regulación -cerrada- anterior a 1999, pues de 1332 oficinas notariales en 1999, año de la reforma, apenas subió a 1500 en enero de 2007 (por lo cual no se provocó el "aumento desmedido" que se había pronosticado).
- Aumentó casi en 22% el número de empleos formales contratados por los antiguos y nuevos notarios, a pesar del creciente desempleo en los Países Bajos.
- Por último, el monto total de honorarios pagados a los notarios ha caído en un 37.5%, lo cual ha repercutido -afirman- favorablemente en el bolsillo del consumidor, pues representa un ahorro de 347 millones de euros solamente por la abolición del arancel notarial.

Con estos espectaculares resultados, el gobierno suprimió completamente el arancel desde el 1 de julio de 2003. Sin embargo, se mantuvo un arancel de precios máximos para abogados exclusivamente en materia de derecho familiar (solamente para personas de recursos escasos).

Universo latino
Universo latino
Universo latino
Universo latino
Universo latino

Se dictó el nuevo Reglamento de la Orden del Mérito Notarial, cuyos eventuales beneficiarios recibirán esta distinción en Marruecos, con motivo del XXVI Congreso Internacional del Notariado. El Comité de la Orden del Mérito Notarial está bajo la presidencia de honor de Gilles Demers, de Canadá, y de Helmut Fessler, de Alemania. Esta Orden del Mérito fue creada por resolución del Consejo Permanente en Estrasburgo, Francia, en 1992.

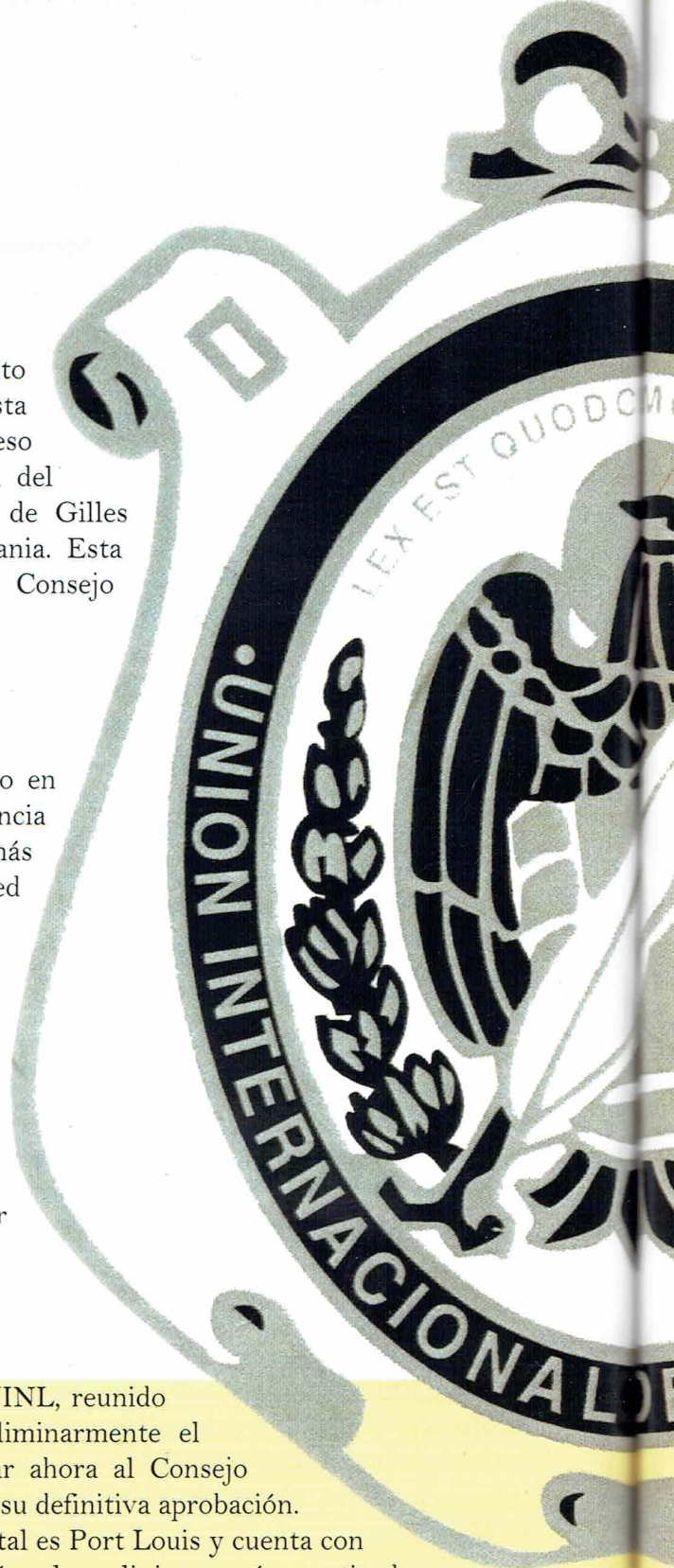
Ana Palacio, alta funcionaria del Banco Mundial, dijo en sesión oficial de la UINL en Punta del Este, con referencia a la propia Unión: “Ustedes tienen la red profesional más importante del mundo, pero realmente es la red profesional menos utilizada y menos conocida”.

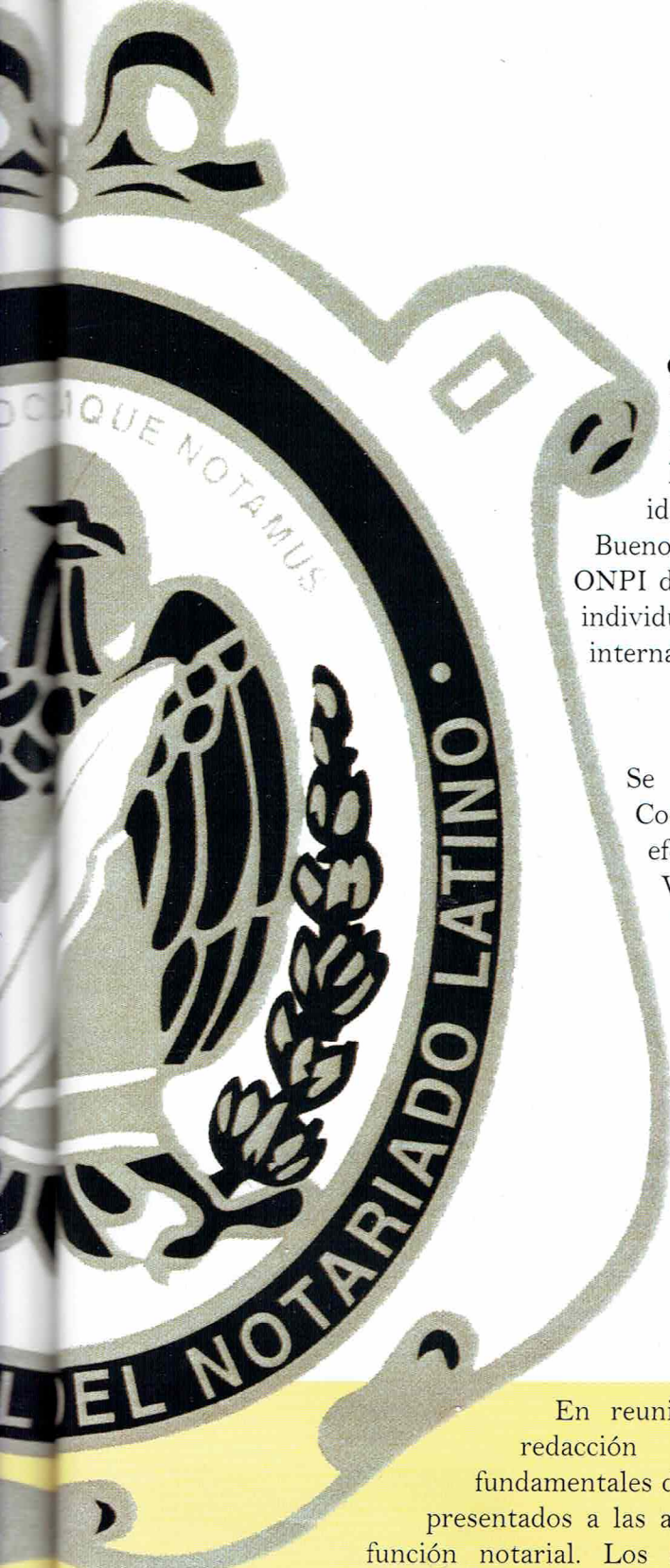
Los principios de la UINL consignan las reglas de matricidad y secreto del protocolo (nos. 4, 7 y 17). En la actual ley notarial colombiana, sin embargo, no existe este principio, pues el protocolo puede ser examinado por cualquier interesado (arts. 80 y 1 LNC).

Por resolución no. 6 del Consejo de Dirección de la UINL, reunido en París en noviembre de 2009, fue admitido preliminarmente el notariado de Isla Mauricio. El expediente debe pasar ahora al Consejo General y a la Asamblea de Notariados Miembros para su definitiva aprobación. Isla Mauricio se encuentra en el Océano Índico, su capital es Port Louis y cuenta con 1,2 millones de habitantes. Su idioma oficial es el inglés y las religiones más practicadas son la hindú (48%) y la católica (24%). Tiene un producto interno bruto *per capita* de \$13,61 USD.

Al propio tiempo, se informó de un proyecto para la creación de una agrupación que aglutine a todos los notarios vietnamitas, pues el notariado de Vietnam ha mostrado además su voluntad de adherirse a la Unión.

Los notariados de Serbia, Bosnia Herzegovina y Líbano han manifestado también interés en las actividades de la UINL.





ONPI significa Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional. Su presidente actual es el notario León Hirsch, de Argentina. ONPI edita la Revista Internacional del Notariado (RIN), en tres idiomas, español, inglés y francés, y tiene su sede en Buenos Aires. Su página web es <http://www.onpi.org.ar/>. ONPI dispone también de un boletín electrónico de adherentes individuales y de una oficina de consultoría jurídica internacional.

Se acordó, en sesión de consejo de la Comisión de Cooperación Notarial Internacional (CCNI), la necesidad de efectuar una visita formal a los notariados de Louisiana, Venezuela, Bolivia e Indonesia, dada su prolongada inasistencia a las reuniones oficiales de la UINL.

Fue expedido en la reunión de París, de 11 de noviembre de 2009, el Reglamento interno de la Red Mundial del Notariado (RMN), ya constituida en Brujas desde febrero de 2009.

En reunión de Consejo General de la UINL, se acordó la redacción de “criterios argumentativos” sobre cuestiones fundamentales del notariado. Estos criterios argumentativos podrían ser presentados a las autoridades políticas que, con frecuencia, desconocen la función notarial. Los argumentos principales inciden sobre las siguientes cuestiones: *numerus regulatus*, arancel, publicidad inmobiliaria y diferencia entre autenticación, certificación y legalización.

Universo latino

El Institut international des Hautes études Notariales (I-H-N) fue fundado hace 12 años, en 1998, y constituye una asociación sin ánimo lucrativo -según las normas de derecho suizo-. Sus objetivos son el fomento para el desarrollo del notariado latino en Suiza, así como en el extranjero, tomando como base de inspiración los principios de la UINL y la participación en otras organizaciones similares. El I-H-N trabaja, especialmente, en seminarios dirigidos a notarios del este de Europa como Rusia, Ucrania, Rumania, Moldavia y Estonia y particularmente para jóvenes notarios en la transición de los antiguos regímenes comunistas a una economía liberal.

El instituto tiene su sede en Oron-la-Ville, una comuna de Suiza del cantón de Vaud, situada al sureste del país, y su página web es <http://i-h-n.org/>.

Se dictó el Reglamento particular de la Academia Notarial Europea (ANE) como resultado de las deliberaciones de la Comisión Consultiva reunida en París. La Academia tiene su domicilio en Roma, en la Secretaría Administrativa, con miembros académicos numerarios, de honor y correspondientes, nombrados todos por el Comité Directivo de la CAE (Comisión de Asuntos Europeos).

La escribana Cristina Nohemí Armella, presidenta de la Academia Notarial Americana (ANA), presentó la nueva página *web* bajo el rubro <http://www.academianotarialamericana.org/> con abundante información sobre las actividades institucionales y científicas de la Academia.

Achite-Henni, presidente del Colegio Notarial Argelino, anunció en París la celebración del III Coloquio de los Notariados Euro-mediterráneos que tendrá lugar en Argel del 20 al 23 de junio de 2010.



"Riadh-el-feth", Argel, Argelia.
Fotografía de Ryadh Khaili



El Consejo Federal del Notariado Argentino (CFNA) anunció en Cartagena de Indias, Colombia, la creación del denominado “Registro de Actos de Autoprotección” en cada uno de los colegios notariales. Este registro inscribirá las escrituras pasadas ante notario con relación al nombramiento de tutor para la eventual pérdida de la capacidad jurídica. El propio Consejo anunció también la firma de un convenio con la Dirección Nacional de Reincidencia para que los colegios puedan expedir certificados de antecedentes penales. Por último, a partir del 1 de mayo de 2009 se puso en vigor la obligatoriedad de una estampilla de seguridad para las legalizaciones producidas por los colegios.



El notario Bernard Reynis, presidente del Consejo de los Notariados de la Unión Europea (CNUE) afirmó que su agrupación reúne un total de veintinueve notariados nacionales, con aproximadamente cuarenta mil notarios. Reynis informó que la organización se encuentra comprometida en la denominada “europeización del derecho” con temas puntuales como escrituras públicas, sociedades, hipotecas y sucesiones europeas, todo tipo de legalizaciones nacionales y la ejecución de contratos a nivel continental.

La CNUE organizó en octubre de 2009 un debate denominado “¿Qué protección se ofrece a los consumidores de la Unión Europea?”, que tuvo lugar en la sede del Parlamento Europeo en Bruselas.



La empresa canadiense Enterprise Legal Services Inc., anuncia en la red sus servicios de autenticación y legalización con un precio de 175 dólares americanos, más gastos, por el servicio prioritario de autenticación (*priority authentication service*) y de 125 dólares por el servicio estándar (*standard authentication service*). Canadá, en efecto, no se ha adherido al Convenio de La Haya de 1961 sobre apostillas.



“Tori gigante”, Isla de Miyajima, Japón.
Fotografía de Domingo Leiva

Japón tiene el menor número de abogados en proporción a su población en todo el mundo industrializado. Le sigue Suecia, con apenas 4,400 abogados para una población de más de nueve millones de habitantes. En cambio, España tiene 150,000 abogados aproximadamente para una población total de cuarenta y seis millones de habitantes y la ciudad de Washington, D. C. mantiene una relación de un abogado por cada once profesionistas.



De las cláusulas que se ponen en las escrituras

"Cerradero de mayúsculas". Museo del Acero, Monterrey, N. L.
Fotografía de Angélica Núñez

En su clásica *Aurora*, Rolandino de Passageri formuló, en su tiempo, la combinación más avanzada y técnicamente precisa de formularios y modelos notariales de escrituras, actas y contratos en general. Del índice de la famosa *Aurora* se desprende fácilmente la elaboración de fórmulas añejas como "Dar, vender, enajenar y tradir por derecho propio"; "Para haber, tener, poseer y hacer perpetuamente lo que después pluguiere a él y a sus herederos", etc.

Aun a principios del siglo XIX, en su famosa obra *El Periquillo*

Sarniento, José Joaquín Fernández de Lizardi reprodujo por extenso toda una escritura de compraventa de un solar y casa, transcribiendo literalmente las viejas fórmulas romanas y medievales de rigor.

Esta forma de redactar escrituras es sin duda cómoda, pero al propio tiempo facilita que algunos vicios o irregularidades se perpetúen. Un ejemplo muy claro de ello se encuentra en las renunciaciones que se contienen en el texto de las escrituras.

Así, es frecuente que en diversos tipos de contratos los otorgantes renuncien a las acciones para invocar la nulidad en los casos de

dolo y violencia, error y mala fe, incapacidad, lesión, falta de forma, evicción y aun a las acciones por incumplimiento (pacto comisorio tácito).

Es preciso hacer algunas observaciones al respecto. En general, se puede establecer como principio el hecho de que los contratantes no pueden convenir en que "el acto sea firme y válido y para sus efectos renuncian a las acciones de nulidad y al plazo para su ejercicio", puesto que el acuerdo simple de los contratantes no puede convalidar un negocio irregular; porque, para que el fenómeno de la convalidación opere, es necesario en

todo caso que los contratantes tengan conocimiento del vicio que hace inválido el acto, y lo reproduzcan sin él; porque no puede renunciarse en ningún caso a la acción de nulidad cuando ésta es absoluta o contra el interés público y porque la acción de nulidad absoluta es imprescriptible, y por tanto no hay plazo para su ejercicio. En suma, porque la invalidez del contrato no se evita con la simple voluntad de las partes, sino con la debida estructuración de sus elementos.

No obstante todo ello, conviene aclarar que, situados en el campo del derecho civil, los contratantes pueden convenir algunas renunciaciones que no afecten directamente el interés público ni perjudiquen derechos de terceros (artículo 6° del Código Civil Federal). Es necesario analizar cada hipótesis por separado.

a) *Dolo y violencia*. Según lo dispuesto en los artículos 1822 y 2106, "No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo o de la violencia". La razón de esta disposición se encuentra en la facilidad con que puede lograrse la renuncia a invocar el vicio cuando el sujeto se encuentra sometido a un error precisamente procurado por la contraria, o a violencia que no pueda superarse.

De hecho, ha sido innecesario que el legislador se preocupara de advertir la ilicitud de la renuncia para lo futuro en el caso de dolo, porque esta responsabilidad es exigible en todas las obligaciones y su renuncia es nula (2106):

ambas disposiciones hacen juego con el precepto mucho más específico que juzga nula la transacción sobre delito, dolo y culpa futuros (2950, fracción I).

b) *Error y mala fe*. En sentido contrario parece pues razonable la interpretación que autorice la renuncia al error y mala fe. El fundamento de esta afirmación puede encontrarse en el hecho de que ambos vicios dan lugar a una nulidad de carácter relativo (2230) y no constituyen situaciones que involucran la participación activa del otro contratante.

c) *Incapacidad*. Respecto de este vicio se puede decir que la propia renuncia del menor o incapaz a la facultad de invocar esta circunstancia no puede tener valor. La *ratio legis* de los artículos que juzgan la incapacidad como un vicio se dirige especialmente a la protección de sus intereses. La actitud del contratante que exige la inclusión de semejante cláusula presupone una conducta activa que no se ajusta a las normas de buena fe y paridad contractual que presiden la formación de los convenios. Debe asimismo recordarse, por analogía, que la incapacidad de alguna de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio (1799).

d) *Lesión*. La lesión tampoco puede renunciarse, porque su inclusión no tendría otro efecto más que perpetuar las condiciones de evidente desproporción en que fue consumado el contrato. También por analogía se puede decir de esta hipótesis que la acción de "explotar" (artículo 17) supone una conducta activa al procurarse la

firma de la renuncia al derecho de invocar la lesión.

e) *Falta de forma*. En principio, respecto de los propios contratantes, la forma puede renunciarse. No obstante, es realmente inútil convenir en ello cuando precisamente, como en el caso de escrituras públicas, se ha observado la forma debida. En puridad, no se renuncia por virtud de la declaración, sino por la correcta formalidad del acto verificado. Prueba de ello es que si el acto no fuera correcto, no se convalidaría por la declaración de renuncia, sino por el transcurso del tiempo o por el abandono efectivo del derecho a la impugnación. Es ésta, por lo tanto, una razón de carácter procedimental que no puede autorizar la renuncia del derecho a invocar la forma irregular.

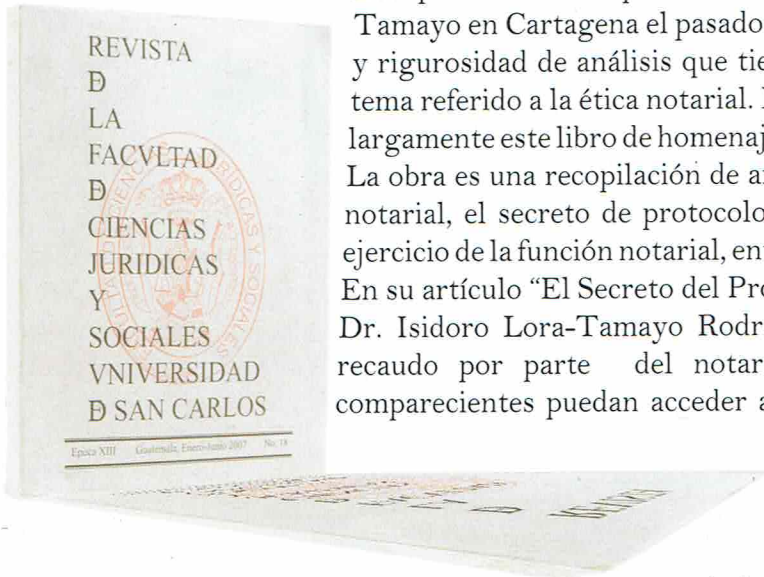
f) *Evicción*. También es nulo el pacto que exime al enajenante de responder por la evicción (artículo 2122), a menos que hubiese buena fe -lo cual, por otra parte, debe presumirse-.

g) *Pacto comisorio tácito*. Y por último, ¿puede renunciarse a la facultad de ejercer el pacto comisorio tácito (artículo 1949)? La respuesta es que sí, puesto que es una mera facultad que se concede al particular, y éste podría valorar en el momento si le conviene o no la renuncia. Por la razón inversa, no parece que esta facultad pueda en cambio renunciarse para el futuro -por ejemplo, en los contratos de ejecución diferida o a plazos-.

Finalmente, fuera de todas estas precisiones técnicas, sin duda no hay nada como someter la redacción de cada una de las cláusulas de nuestras escrituras al *fuego lento* del tiempo y de la maduración reflexiva. ■

Reseña de publicaciones

*Estudios de Derecho Notarial en Homenaje a Isidoro Lora-Tamayo**



Los que tuvimos la oportunidad de escuchar al notario español Isidoro Lora-Tamayo en Cartagena el pasado año 2009 nos complacimos de la profundidad y rigurosidad de análisis que tiene este logrado notario, especialmente en el tema referido a la ética notarial. Las contribuciones que ha realizado justifican largamente este libro de homenaje.

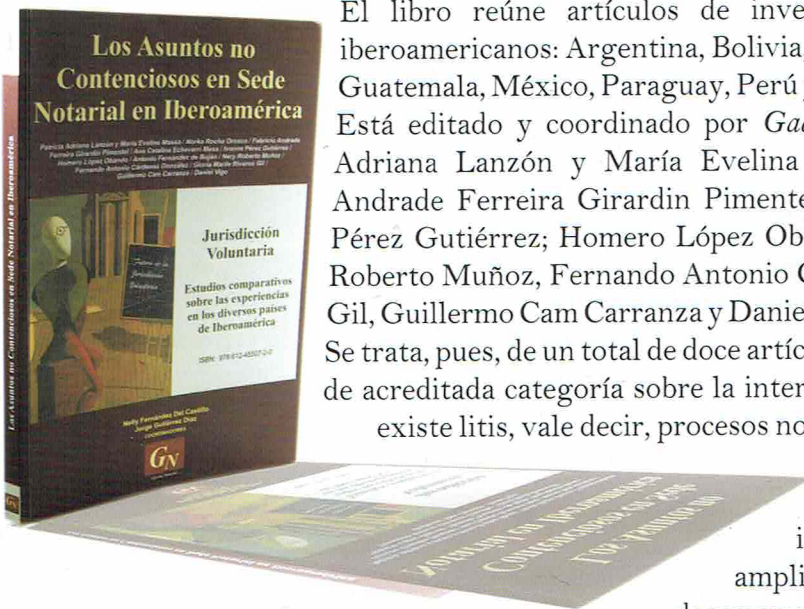
La obra es una recopilación de artículos de temas como el secreto profesional notarial, el secreto de protocolo y el derecho a la intimidad y la ética en el ejercicio de la función notarial, entre otros.

En su artículo "El Secreto del Protocolo y el Derecho a la Intimidad" el propio Dr. Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez señala que este secreto reclama todo recaudo por parte del notario para evitar que terceros ajenos a los comparecientes puedan acceder al contenido de los hechos, actos y negocios

contenidos en los documentos públicos notariales. El secreto se extiende a todo cuanto consta en dichos documentos y tiene una entidad propia e independiente, cualquiera que sea el contenido del documento protocolizado. ■■■

Los Asuntos no Contenciosos en Sede Notarial en Iberoamérica

*Jurisdicción Voluntaria: Estudios comparativos sobre las experiencias en los diversos países de Iberoamérica: 2009**



El libro reúne artículos de investigadores de los más diversos países iberoamericanos: Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Cuba, Ecuador, España, Guatemala, México, Paraguay, Perú y Uruguay.

Está editado y coordinado por *Gaceta Notarial del Perú* y escriben Patricia Adriana Lanzón y María Evelina Massa, Norka Rocha Orosco, Fabricio Andrade Ferreira Girardin Pimentel, Ana Catalina Echeverri Mesa, Ivonne Pérez Gutiérrez; Homero López Obando, Antonio Fernández de Buján, Nery Roberto Muñoz, Fernando Antonio Cárdenas González, Gloria Marile Riveros Gil, Guillermo Cam Carranza y Daniel Vigo.

Se trata, pues, de un total de doce artículos de destacados notarios y profesionales de acreditada categoría sobre la intervención del notario en procesos donde no existe litis, vale decir, procesos no contenciosos, o como anteriormente se les llamaba, de jurisdicción voluntaria.

Esta obra contiene, sin duda, valiosas informaciones que podrán ser utilizada para ampliar las funciones de los notarios en este tipo de procesos. ■■■

Celebración de los Notariados de Iberoamérica en el Bicentenario de la Independencia

VI Reunión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos (CAA)

MÉXICO
2010
Bicentenario Independencia Centenario Revolución
Guanajuato

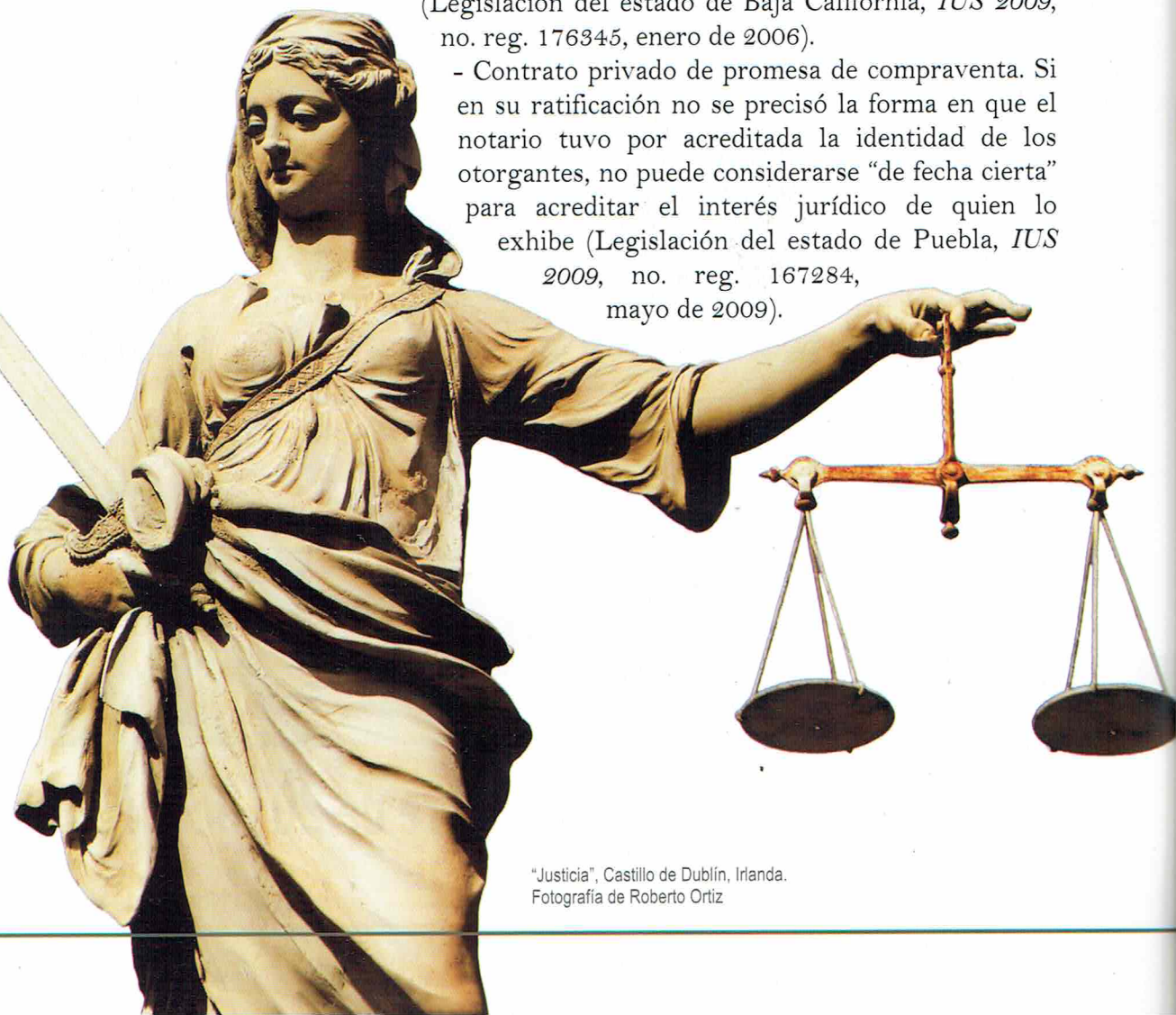


"Panorámica Guanajuato", perspectiva desde el mirador El Pipila.
Fotografía de René Elyuth Castillejos

2 al 4 de septiembre de 2010

Tesis de la Corte

- Certificación notarial. Carece de fecha cierta si no se hace constar en el protocolo (Ley del Notariado para el estado de Chiapas, *IUS 2009*, no. reg. 186650, julio de 2002).
- Certificación notarial de un documento privado de cesión de derechos. No puede considerarse de fecha cierta si no se presentó ante el fedatario para la ratificación de firmas (*IUS 2009*, no. reg. 171530, septiembre de 2007).
- Contrato privado de cesión de derechos ratificado ante notario público. Al ser de fecha cierta es idóneo para demostrar la propiedad del inmueble materia de la tercera, aun cuando no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad (Legislación del estado de Baja California, *IUS 2009*, no. reg. 176345, enero de 2006).
- Contrato privado de promesa de compraventa. Si en su ratificación no se precisó la forma en que el notario tuvo por acreditada la identidad de los otorgantes, no puede considerarse “de fecha cierta” para acreditar el interés jurídico de quien lo exhibe (Legislación del estado de Puebla, *IUS 2009*, no. reg. 167284, mayo de 2009).



"Justicia", Castillo de Dublín, Irlanda.
Fotografía de Roberto Ortiz

- Poderes notariales. El hecho de que sus copias certificadas sean obtenidas a partir de otras de la misma índole y que el notario respectivo hubiere asentado al calce la leyenda "es fiel reproducción del original", no les resta valor probatorio (Ley del Notariado del estado de Puebla, publicada en el periódico oficial el 5 de noviembre de 1968, *IUS 2009*, no. reg. 176502, diciembre de 2005).

- Cotejo o certificación notarial. Es ineficaz el realizado a varios documentos, diversos entre sí, que no se encuentran unidos formando uno solo (Legislación del Estado de Puebla, *IUS 2009*, no. reg. 173792, diciembre de 2006).

- Sucesión testamentaria ante notario. Las cuestiones que entrañen oposición, como las acciones relacionadas con la rendición de cuentas, entrega de bienes y reembolso de gastos, deben ejercerse en la vía ordinaria civil (*IUS 2009*, no. reg. 171593, agosto de 2007).

- Comisión Federal de Competencia. Es improcedente el amparo promovido por un notario público contra el acuerdo por el que dicho órgano establece el inicio de investigaciones en el mercado de los servicios del notariado público en el territorio nacional, con el objeto de verificar posibles prácticas monopólicas, si no acredita que le haya generado un perjuicio real y actual (*IUS 2009*, no. reg. 169733, mayo de 2008).

- Contrato de donación de bienes inmuebles. Existe ésta cuando la voluntad del donante y la aceptación del donatario obren en escrito

privado y no sólo cuando consten en escritura pública (Legislación vigente del estado de Querétaro, *IUS 2009*, no. reg. 168698, octubre de 2008).

- Contrato de transacción ratificado ante notario público y ajustado a derecho. Cuando se exhibe para dar por terminado el juicio, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el juez pueda aprobarlo (*IUS 2009*, no. reg. 168697, octubre de 2008).

- Embargo. Es ilegal el trabado sobre un inmueble que está fuera del dominio del deudor, aun cuando el contrato privado de compraventa de fecha cierta por el que se transmitió no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre del nuevo adquirente (Legislación del estado de Michoacán, *IUS 2009*, no. reg. 168141, enero de 2009).

- Repetición del acto reclamado. Es inexistente si el notario público que promueve el incidente relativo señala como reiterativa la aplicación de la norma que prevé los derechos por la inscripción de una escritura en el Registro Público de la Propiedad, argumentando que dicha disposición fue declarada inconstitucional en el amparo promovido por él, si se trata de un instrumento notarial distinto de aquel que motivó el juicio (*IUS 2009*, no. reg. 165413, enero de 2010).

Todos, a lo que vemos, entienden llamar justicia aquel hábito que dispone a los hombres a hacer cosas justas y por el cual obran justamente y quieren las cosas justas. De igual modo con respecto a la injusticia, pues por ella los hombres obran injustamente y quieren las cosas injustas.

Por lo cual también la justicia parece ser la única de las virtudes que es un bien ajeno, porque es para otro.

La otra forma que resta es lo justo correctivo [...]. En consecuencia, el juez procura igualar esta desigualdad de que resulta la injusticia. 🇪🇸

Aristóteles, *Ética Nicomaquea*, Libro V De la Justicia, Porrúa, México, 1992, pp. 58-59, 62.



"Aristóteles", Museo Kunsthistorisches, Viena. Fotografía de Xerxes King



"Cicerón", Museo Nacional del Prado, Madrid. Fotografía de Raúl Retana

Según estos escritores, el nombre de ley viene de la palabra griega que significa dar a cada uno lo suyo; yo creo que su nombre viene de *légere*, elegir. Así, pues, para ellos, el carácter de la ley es la equidad; para nosotros, la elección; y en el hecho, uno y otro carácter pertenecen a la ley. 🇪🇸

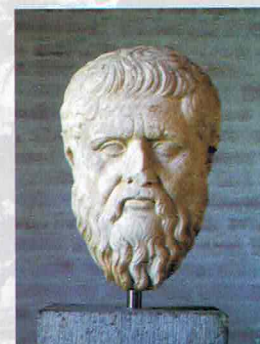
Cicerón, *Tratado de las Leyes*, Libro Primero, Porrúa, México, 1991, p. 99.

¿Quieres saber sinceramente qué es la justicia? No te limites a preguntar y a vanagloriarte neciamente de refutar las respuestas de los demás. No ignoras que es siempre más fácil y cómodo preguntar que responder. Respóndeme tú ahora. ¿Qué es la justicia? Y no vayas a decirme que es lo que conviene, lo que es útil, lo que es ventajoso, o lucrativo, o provechoso. Respóndeme clara y precisamente, que no soy hombre como para tomar tonterías por respuestas de ley. (Calicles)

Óyeme, pues, digo que la injusticia no es otra cosa sino aquello que es ventajoso para el más fuerte. Vamos, ¿por qué no aplaudes? Bien sabía yo que no habías de hacer tú tal cosa. (Trasímaco)

En cada Estado, la justicia no es sino el provecho de aquel que tiene en sus manos la autoridad y es, por ende, el más fuerte. (Trasímaco) 🇪🇸

Platón, "La República o de lo justo", Libro Primero, en *Diálogos*, Porrúa, México, 1972, pp. 442-444.



"Platón", Museo Glyptotek, Múnich. Fotografía de Xerxes King

XXIX Congreso de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano

Cancún, Q. R., México

4 - 6 de noviembre de 2010



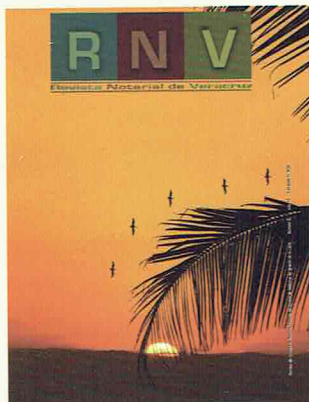
"Paraíso Maya". Zona Arqueológica de Tulum.
Fotografía de Toño Yañez

En esta edición, **RNV** ha presentado imágenes de la flora veracruzana



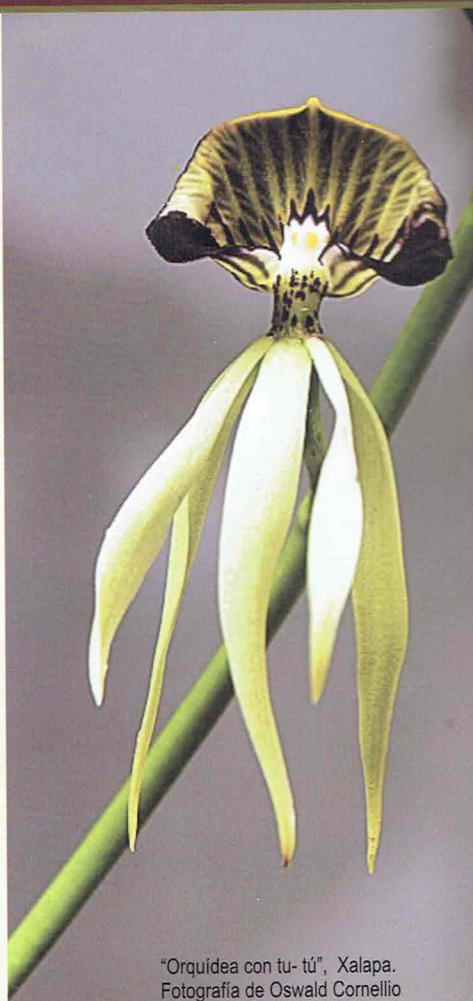
Créditos fotográficos:

Adolfo Hernández, Aldar Adame, Angélica Nuñez, Carlos Enrique López, David Morales, Eduardo Rivera, El Lauderero, Hugo Caro, Iván Mejía, Joel Clemente, Karla Már, Nayeli Alvarado, Oswald Cornelio, René Elyuth Castillejos, XABO ROB, Toño Yañez (México). Anabel Nikolai, Domingo Leiva, Roberto Ortiz (España). Ojos de Agua (Alemania). Dairo Correa Gutiérrez (Colombia). Fernando Saenger (Chile). FxLopes (Portugal). George Bugenis, Kathleen Smith (Estados Unidos). Iván Utz (Argentina). Jaap van 't Veen (Holanda). Xerxes King (Hungria). Julia Dávila-Lamper (Ecuador). Márcio Cabral de Moura (Brasil).



En portada: "Atardecer", Puerto de Veracruz.
Fotografía de Eliel López

Técnica digital, exposición f11, 1/640 seg.
ISO 800, distancia focal 184mm.
Objetivo: 70-200mm f/4L USM.
Cámara Canon EOS 400D.



"Orquídea con tu-tú", Xalapa.
Fotografía de Oswald Cornelio

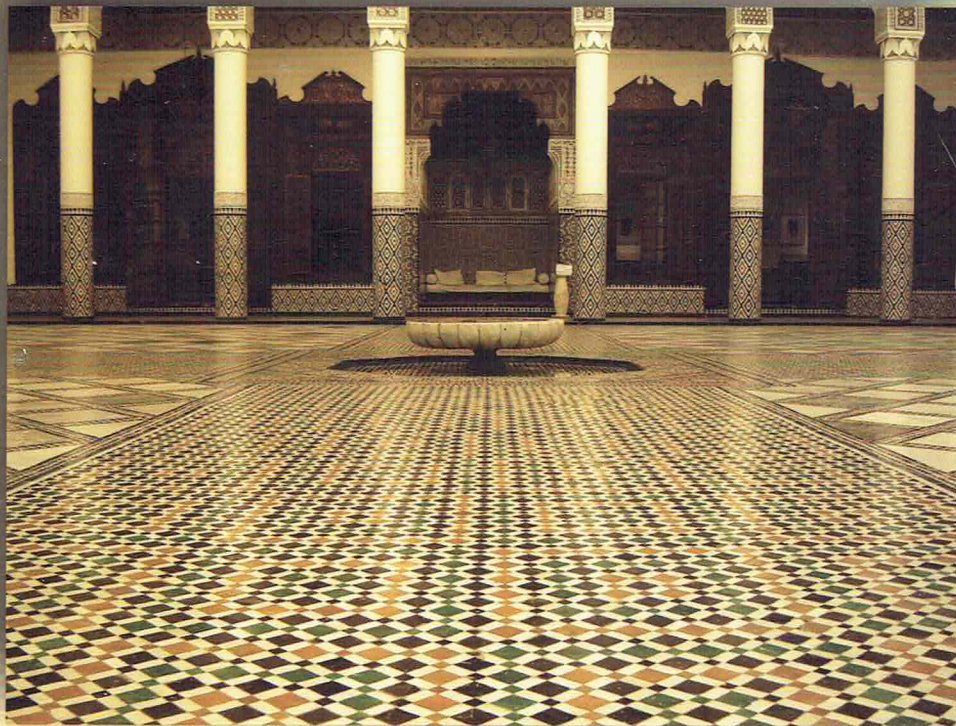


XXVI congrès
International du Notariat

Maroc 2010



XXVI Congreso Internacional del Notariado



Marrakech, Marruecos
3 al 6 de octubre de
2010

Tema I: Colaboración del notario con el Estado ante los nuevos desafíos de la sociedad

Tema II: El documento notarial al servicio de la seguridad de las inversiones