

R N V

Revista Notarial de Veracruz



Ideas que perduran...



RNV promueve las bellezas naturales y la cultura del estado de Veracruz y de la República.

*Vitral,
Coatepec, Ver.
Por Kelly Fernández*

Consejo de Dirección

Not. Raúl Gustavo Gutiérrez Ávila / Not. José Antonio Márquez González

Director General

Not. José Antonio Márquez González

Directora Editorial

Dra. Katuska Fernández Morales

Consejo Editorial

Not. Raúl Gustavo Gutiérrez Ávila / Not. Víctor Manuel Pérez Sánchez / Not. Jorge Guillermo Francisco Aguilar Montiel / Not. José Manuel Avelino Hernández Cabada / Not. Luis López Constantino / Not. Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal / Not. Víctor Manuel Pavón Ríos / Not. Gabriel Antonio Mendiola García / Not. Miguel Ángel Montiel Baca

Not. Fernando Antonio Cárdenas González (Coahuila) / Not. Bernardo Pérez Fernández del Castillo (Ciudad de México) / Not. Horacio Hidalgo Mendoza (Puebla) / Not. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal (Ciudad de México) / Not. José Gregorio García Juárez (Veracruz) / Not. Águeda Crespo (Argentina) / Not. Oswaldo Arias Montoya (Perú) / Not. Leonardo Pérez Gallardo (Cuba) / Not. Dennis D. Martínez Colón (Puerto Rico) / Not. José Flavio Bueno Fischer (Brasil)

Editores Adjuntos

Lic. Gregoria Eugenia García Molina

Coordinador de arte

MTE. José Antonio Yáñez Figueroa

Arte, diseño y formación

Kelly Gabriela Contreras Fernández

Revisora de estilo

Teresita Moreno y Moreno

Domicilio legal

Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave Nicolás Bravo 15, Centro, Xalapa-Enríquez, C.P. 91000. Tels. (228) 8174417, 8188385. www.notariosveracruz.org. E-mail: rnv.director@gmail.com.

Revista Notarial de Veracruz - RNV es la publicación oficial del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Se edita cada cuatro meses.

Número de reserva de derechos al uso exclusivo del título, por la Dirección de Reserva de Derechos del Instituto Nacional del Derecho de Autor 04-2016-031817395400-102 / Número de Certificado de Licitud de Título de la Secretaría de Gobernación, en trámite / Número de Certificado de Licitud de Contenido de la Secretaría de Gobernación, en trámite.

RNV is the official magazine of Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz. It appears on a quarterly basis.

RNV no acentúa más el adverbio solo ni los demostrativos este, ese y aquel, con sus femeninos y plurales. Sigue con ello el criterio oficial de la Real Academia Española aprobado por las 22 academias de la lengua en Guadalajara, 2010.

Doñ D_odo
¡Felicidades!
¡No hay fe de erratas!
 (RNV 31)

ÍNDICE

ENSAYOS

Lo que tiene que cambiar en la función notarial, por Oswaldo Arias Montoya 2

La causa final del negocio jurídico, por Pedro Luis Landestoy Méndez 4

Derecho del tanto, por Isidro Rendón Bello 10

Resolución de conflictos en sede notarial, por Jorge Vladimir Pons y García 17

UNIVERSO LATINO 21

The economic relevance of notarial authentic instruments, por Rolf Knieper 26

SIN COMENTARIOS 32

EL NOTARIADO EN MÉXICO 33

EL DERECHO EN UN CALCETÍN 38

CONSULTORIO JURÍDICO 43

TESIS DE LA CORTE 44

CITAS LITERARIAS 46



En portada:
 Centro,
 Coatepec, Ver.
 Por Kelly Fernández

Lo que tiene que cambiar en la función notarial

Por Oswaldo Arias Montoya

Un decidido, contundente y lacónico análisis acerca del quehacer notarial actual.

A decisive, forceful and even laconic analysis of today notarial function.

Hoy que ya la juventud se me aparece como un lejano y atesorado recuerdo, el corazón se me angustia pensando en los jóvenes de dieciséis, diecisiete, dieciocho años que se asoman a la vida, en particular en los que estudian Derecho, sobre el concepto que puedan tener de la democracia y el Estado de Derecho. ¡Qué les hemos dado como referencia! ¡En quiénes terminarán creyendo ante la falta de modelos y ejemplos! ¡Y como notario, me pregunto hasta qué punto hemos colaborado en crear este ambiente de desilusión y desesperanza! Porque, no nos engañemos, hay demasiadas cosas mal en el mundo del notariado a las que nos hemos acostumbrado, sin darnos cuenta de que, tarde o temprano, nos terminarán pasando la cuenta.

Hagamos un elenco de algunas de ellas:

- Monopolio de la contratación inmobiliaria en pocos notarios por decisión de los bancos y financieras.
- Notarios que nunca están en sus oficinas, atiborrados de actos públicos ante la carencia de

contratación en la mayoría.

- Delegación indebida de funciones en oficinas notariales con exagerada contratación y demasiado personal (“notarías fábrica”).
- Concursos notariales en plazas mal ubicadas, con reglas cambiantes y arbitrarias, así como resultados cuestionables y reversibles, o simplemente no convocados.
- Renuncia a la autoría plena del instrumento público al depender de la minuta como instrumento sacrosanto por sobre la escritura.
- Falta de criterios predictibles en algunos asuntos no contenciosos, particularmente la prescripción adquisitiva de dominio.
- Tercerización de la entrega de cartas notariales en mensajerías bajo el argumento de que “el notario certifica y no diligencia”.
- Pago de comisiones a abogados y otros para conseguir “mercados cautivos” en el otorgamiento de instrumentos protocolares y extraprotocolares.
- Oficinas notariales abiertas pese a que el notario está de licencia por meses o años.



- Falta de un arancel notarial e institucionalización de prácticas de competencia desmedida entre colegas. (Me tocó constatar, por ejemplo, que algún colega había fijado un letrero en su oficina en el que ofertaba el cobro de legalización a mitad de precio en el horario de 12 am a 12 pm. ¡Es decir, una verdadera *happy hour* notarial!).
- Secretismo y falta de transparencia respecto a los motivos por los que se sancionan a los notarios, los que no son objeto de difusión ni por el Consejo del Notariado ni por los Colegios de Notarios desde el año 2015.



Tiempo,
Coatepec, Ver.
Por Kelly Fernández



**Oswaldo Arias
Montoya**

es notario en Lima y
catedrático de Derecho
registral y notarial.
E-mail: oarias@speedy.
com.pe

La causa final del negocio jurídico

Por Pedro Luis Landestoy Méndez

Un ensayo erudito, concienzudo y bien argumentado acerca de la función notarial y la causa final del negocio.

A conscientious and well-argued essay about the notarial function and the consideration of legal business.

El notario es generalmente visto como un profesional de las formas, como un garante de la seguridad jurídica. Esto puede crear una falsa tesis de que la función y, más aún, el documento notarial, favorece la abstracción sobre la causalidad en el negocio.

Esta concepción es apoyada por dos ideas fundamentales, la primera de corte histórico y la segunda con base en el Derecho comparado. La primera nos hace ver que a medida que fue avanzando la ciencia del Derecho, se fue abriendo cauce la autonomía privada, la cual fue de a poco rompiendo las ataduras de un sistema de tipificación solemne donde los únicos negocios posibles eran los ajustados a un tipo preconcebido. Este avance fue creando un abandono de las solemnidades formales en pos de una valoración de la causa del negocio.

La segunda nos muestra que los ordenamientos que admiten la abstracción negocial limitan esta a negocios solemnes “sustituyendo” la causa por la forma. Estas realidades pueden

llevar a una asimilación silogística donde causa sea a libertad de forma, lo que abstracción es a solemnidad formal.

Mas este juicio del notario latino y del documento notarial como aliados de la abstracción y enemigos de la causa no hace más que falsear el verdadero contenido de la función notarial.

Es cierto que el notario es un documentador de negocios jurídicos, pero no es solo eso, también lo es que constituye un férreo garante de la seguridad jurídica, pero siendo esta concebida como la realización plena del negocio y no como divorcio entre realidad y apariencia. Siendo así, se hace urgente un análisis de cómo el notario latino valora y pondera la causa en el negocio jurídico que instrumenta.

Siguiendo a Vallet, la labor del notario en el negocio jurídico ocurre tanto en el *actum* como en el *dictum*. Así, según el autor, su introducción en el *actum* le confiere una doble y principal función: de *respondere* y de *cavere*, mientras que en el *dictum* estas funciones se amplían a interpretar, calificar,



redactar y autenticar. Veamos pues el rol de la valoración de la causa final del negocio en dos de estas funciones: la asesora y la redactora.

1. *La causa final del negocio y la función previa de respondere*

“En el *actum* –continuamos con Vallet– tenemos (los notarios) una función de consejo, de adecuación de lo empírico a lo jurídico -a través de los cauces posibles-, de previsión, de aproximación mediadora, en la que debe guiarnos un ponderado criterio de equidad”.

De ahí se deriva el primer cometido del notario: la función previa de *responderere*, que se identifica con el deber de asesoramiento que el notario realiza, deber que además de ser inherente a su función le viene impuesto por la ley.

Mucho se ha escrito, no sin un aire romántico, de esta labor asesora del notario. Se ha dicho que es pedagogo de los usuarios que vienen a él en busca de su consejo, el confesor que escucha las intenciones de las personas para luego darles el cauce por donde deben dirigir sus pasos. Pero la labor de asesorar es fundamentalmente una labor técnica. Al notario se va en busca de consejo porque es un profesional del Derecho calificado y especializado en su rama privada y, por lo tanto, como conocedor puede desde su sapiencia brindar las soluciones más apropiadas para lo que buscan los usuarios. Así lo entiende también Cáceres García, quien explica este deber de asesoramiento en “el interés del Estado por la conservación del orden jurídico” y fundamenta este interés en que “no basta el conocimiento de las leyes (que se presume), sino que necesitamos recurrir para su interpretación a la ciencia del Derecho, donde se encuentran los elementos técnicos”.

Es así, que no me parece errado decir que

la labor notarial de asesoramiento en sede negocial será ayudar para alumbrar la causa final del negocio. O sea configurarles a los agentes el tipo negocial genérico apropiado para guiar al negocio concreto que los llevará a satisfacer sus intereses. ¿Cómo se manifiesta esto?

Pues bien, puede que los agentes vengan ante el notario habiendo concebido solamente la causa impulsiva del negocio, o sea con los móviles o motivos, sean individuales o consentidos, que ellos quieren alcanzar. En este caso los agentes acuden al notario para que les asesore sobre qué negocio hacer. El notario en esta fase, o al menos

La escritura, al absorber la *stipulatio* y la *traditio per chartam*, ha suplantado al viejo formulismo romano

en la primera parte de la fase, no propondrá un negocio concreto, sino que valorará las causas finales que sean más afines a la razón impulsiva de los agentes y les hablará desde este campo finalístico. Recuérdese que el fin del negocio es realizarse a plenitud y solo mediatamente alcanzar el propósito empírico de los agentes. Ilustremos un poco: dos personas llegan a una notaría con la intención de una transmitirle el dominio de su vivienda a la otra sin más idea; el notario lo primero que les muestra es la multiplicidad de causas finales (tipos negociales genéricos) que pueden servir para configurar un negocio que les permita alcanzar ese objetivo. Así, les dirá, esa transmisión puede hacerse a cambio de otra prestación hecha por el adquirente, sea esta dar algo a cambio o hacer o abstenerse de hacer algo, o bien realizarlo sin recibir nada a cambio, o puede hacerse a fin de extinguir una deuda previa, o bien como una liberalidad para después de la muerte del actual propietario.

Solo tras ayudar para alumbrar la causa final, los agentes podrán querer (manifestación de

voluntad) negociar y entonces el notario ya asesora sobre los pormenores negociales a fin de configurar un negocio concreto, según los dictados de la causa final elegida.

Puede ser también que las personas no solo tengan concebida la causa impulsiva, sino que consideren previstas ya varias opciones de causas finales sin decidirse por una. Por ejemplo, una madre quiere transmitir una vivienda a su hija, pero duda si hacerlo a través de una donación o por vía de herencia. Aquí ella ya concibe a la liberalidad como causa final, solo que no tiene claro si desea una *causa donandi* o unir esa liberalidad a una *causa mortis*. ¿Cuál es aquí la función asesora del notario? Pues explicar en qué consisten ambas causas finales, sobre todo cuáles son los efectos que una u otra causa configuran para el negocio concreto que guía. Así con esta explicación el notario ayuda a que la voluntad de su cliente se vea atraída más por una causa final que por otra (es el explicado efecto de la causa final sobre la causa eficiente).

Por último, puede suceder que las personas vengán ante notario con la causa final determinada, sabiendo exactamente qué negocio quieren configurar a partir de ese fin (arquetipo negocial) que tienen concebido con antelación. ¿Es necesaria la función de *respondere* en esta situación? Pues sí y también vinculada con la causa final. Aquí es deber del notario, aunque no se le solicite, explicar en qué consiste esa causa final elegida, qué consecuencias trae un negocio



Naranja cálida,
Coatepec, Ver.
Por Kelly Fernández

que se configura con esa causa final, y también causas finales alternativas.

Tras ese asesoramiento los agentes negociantes podrán bien cuestionarse la causa elegida, desecharla o reafirmar su elección. Es a lo que Vallet se refiere cuando sostiene que “(a)l acudir al notario para otorgar un negocio jurídico -e, incluso para formalizar alguno previamente concertado o incluso consumado privadamente de



palabra o por escrito-; suele consultársele acerca del propio negocio o de sus particularidades y respecto de las cláusulas que sea preciso incluir en él, o de algunas de ellas específicamente.

Pero, aunque nada le pregunten quienes soliciten su intervención, cabrá que el notario se haga y deba hacerse a sí mismo algunas preguntas acerca de cuál debe ser la conveniencia de la realización negocial propuesta y de su más adecuada configuración jurídica”.

Como puede verse, el problema de la causa final es eje esencial del asesoramiento notarial en sede negocial, y es lógico si, como hemos sostenido el negocio jurídico no se comprende si no es a la luz de su causa; entonces la explicación, el asesoramiento, el consejo del notario a sus clientes no podrá ser otra cosa que explicar la causa final del negocio, concebida esta como tipo negocial genérico, o sea la elaboración abstracta, como la síntesis lógico-jurídica, de la estructura y efectos de un tipo negocial.

2. La causa final del negocio y la redacción notarial

Llegamos al punto central de la cuestión: que la causa final se valora en el asesoramiento es algo digamos pacífico; no crea grandes conflictos doctrinales. Cosa distinta es la importancia de la mención de la causa en el instrumento notarial, lo cual es tema conflictivo a tal punto de ser resuelto por la jurisprudencia del más alto foro español.

La sentencia número 1394/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo español, cuyo ponente es Gullón Ballesteros, resuelve un asunto sobre una donación

simulada por una compraventa. Al efecto lo que se debate es si la escritura de compraventa puede ser válida para cumplir el requisito de forma que exige la legislación sustantiva para hacer válido

el negocio disimulado de donación de inmuebles. Pero va más allá de eso: en sí de lo que habla la sentencia es de la necesidad de que el instrumento notarial exprese la causa del negocio. O sea que la escritura no se considere como un documento legitimador sin más, sino como un documento legitimador del *actum* específico que instrumenta tomándolo en referencia a su causa. Al respecto señala la sentencia: “Esta Sala considera que la nulidad de la escritura pública de compraventa impide que se considere válida la donación de inmuebles que se dice encubría. Aunque se probase que hubo *animus donandi* del donante y aceptación por el donatario del desplazamiento patrimonial, lo evidente es que esos dos consentimientos no constan en la escritura pública sino en los autos del pleito seguido sobre la simulación. El art. 633 Cód. Civ., cuando hace forma sustancial de la donación de inmuebles la escritura pública, no se refiere a cualquier escritura, sino a una específica en la que deben expresarse aquellos consentimientos, y ello es totalmente diferente de que se extraigan de los restos de una nulidad de la escritura de compraventa como resultado de una valoración de la prueba efectuada por el órgano judicial. En consecuencia, una escritura pública de compraventa totalmente simulada no cumple los requisitos del art. 633, pues el negocio disimulado de donación que se descubre no reúne para su validez y eficacia aquéllos”.

Esta resolución llama la atención sobre el supuesto carácter abstracto de la escritura como

En los poderes no será necesario consignar los antecedentes del acto

instrumento. Este carácter abstracto de la escritura ya lo defiende Núñez Lagos, para quien el instrumento notarial es el digno continuador de la *stipulatio* romana: “La firma de la escritura –dice el



La mirada,
Coatepec, Ver.
Por Kelly Fernández

ilustre notario— constituye válidamente la relación jurídica de fondo. La escritura, al absorber la *stipulatio* y la *traditio per chartam*, ha suplantado al viejo formulismo romano en el primer momento de la vida de una relación jurídica: en el instante de nacer”.

A *contrarii*, Rodríguez Adrados puntualiza la importancia de afianzar la causa en la redacción notarial de las contraescrituras. Al respecto afirma: “(m)ás importancia tiene la causa, que ha de ser verdadera y lícita; la nulidad entre las partes de la contraescritura, originada por la ilicitud de la causa, está fuera de toda discusión; pero conviene insistir también en la verdad de la causa, pues frecuentemente se ven en las contraescrituras causas falsas”.

La concepción de una escritura de valor abstracto es la que viene a desechar el alto foro; la escritura como «forma solemne» no es suficiente *per se* para legitimar un negocio, no tiene la

cualidad de validar la abstracción. La escritura ha de contener la causa del negocio, ha de estar expresada. Ahora bien, ¿qué significa la expresión de la causa en el instrumento? Si tenemos en consideración todo lo que hemos sostenido como naturaleza de la causa, entonces deberíamos concluir que la causa final se expresa en todo el instrumento desde ese *nomen iuris* que lo encabeza hasta el clausulado y las estipulaciones que conforman su parte dispositiva.

En este sentido la única manera en que una escritura puede prescindir de la causa en su redacción es la que señala la sentencia citada, o sea que se pretenda que una escritura contiene y valida un contrato de donación cuando está redactada para instrumentar uno de compraventa. Eso sí sería abstraer la escritura del negocio. De otra manera podríamos estar en presencia de negocios eficientemente abstractos, pero no finalísticamente abstractos.

No obstante, este último particular también es merecedor de una pequeña glosa. La instrumentación de negocios abstractos, entendidos por estos no los que carecen de causa final, sino aquellos que rompen su vínculo con su causa eficiente, va de la mano con lo permitido expresamente por el ordenamiento. Hay una realidad, ni siquiera en los ordenamientos más anticausalistas como el alemán los negocios abstractos son una regla, sino una excepción validada por el imperio de algún precepto del propio ordenamiento.

Siendo así, los notarios debemos ser conscientes que los únicos negocios que se pueden instrumentar, sin referencia a su vínculo causal son aquellos que el ordenamiento expresamente permita. En nuestro Derecho esta autorización está en el primer párrafo del artículo 69 del Reglamento notarial, limitada al negocio de apoderamiento: “En los poderes no será necesario consignar



El notariado latino como baluarte de la seguridad jurídica no es un defensor de las apariencias

antecedentes del acto, bastando que en su redacción consten las facultades que el poderdante confiere a sus apoderados, los nombres y apellidos de estos y demás generales, si el Notario las conociere”.

Esta redacción es conforme con la naturaleza jurídica del poder, el cual es uno de los paradigmas de los negocios abstractos por la necesidad de su diferenciación con el mandato. De esta manera el poder se concibe como negocio abstracto al desligarlo de aquel sobre el que tiene origen, al no tener que narrar los antecedentes el poder seguirá derroteros diferentes a los del contrato de gestión que le sirve por base. Esta abstracción del poder, comenta Gordillo, “se la intenta justificar por la necesaria atención a la seguridad del tráfico y a la protección del tercero y citando a Flume señala que “la autonomía del poder no es un dogma, sino un postulado de <practicabilidad> del mismo a favor del tráfico negocial y ello hasta el punto de que dicha *practicabilidad* jugará al mismo tiempo como fundamentadora y delimitadora de aquella autonomía (...)”.

Pero con esta honrosa excepción los notarios cubanos no podemos instrumentar

otros negocios jurídicos relacionados sin hacer alusión a su causa eficiente. Caso de especial mención es el reconocimiento de deuda que bajo ninguna circunstancia podrá instrumentarse sin aludir en la parte expositiva de la escritura al negocio que dio origen a esa deuda que ahora se reconoce.

3. *A modo de cierre*

El notariado latino como baluarte de la seguridad jurídica no es un defensor de las apariencias y de su complemento, la abstracción. La seguridad jurídica que promueve el notario y el documento notarial se basan en la certeza y no resulta errado decir que esa certeza es de naturaleza finalística y causal. En su función el notario indaga sobre la causa final, la valora en busca de vicios, interpreta y califica al negocio en pos de ella, redacta el instrumento siguiendo sus dictados y es precisamente por eso que al llevar el *actum* al *dictum* este le aporta a aquel las notas de veracidad, de certeza y de perdurabilidad. El instrumento notarial no favorece la abstracción, como tampoco la favorece el notario que busca en su actuación más la justicia que el acelerado desarrollo del tráfico.



Pedro Luis Landestoy Méndez

es notario en La Habana y profesor universitario.

E-mail: pllandestoy@gmail.com

Derecho del tanto

Por Isidro Rendón Bello

El notario Rendón Bello examina el derecho del tanto y sus diferencias con otras figuras afines.

The notary public Rendón Bello examines preferential rights and its differences with other legal figures.

Con motivo de que en el Derecho agrario se ha establecido el derecho del tanto en favor de los familiares, ejidatarios y vecindados del mismo ejido, tanto en la venta de parcela en dominio pleno como en parcela sujeta al régimen ejidal, ha surgido la inquietud para saber qué es, en qué consiste y qué efectos tiene dicho derecho.

También se ha manifestado la desazón por saber qué es –además del derecho del tanto- el retracto, la preferencia por el tanto y la subrogación.

1. *Retracto*. También llamado “retroventa”. En nuestro Derecho actual está prohibido. En el Código Civil de Veracruz, publicado el 17 de diciembre de 1868, también llamado Código de Corona, ya se reglamentaba el contrato de compraventa con la condición de retroventa y el retracto legal en los artículos 1858 al 1874.

Aquí empiezan la confusión entre la retroventa o retracto, con el derecho del tanto y la subrogación.

El retracto o retroventa es una modalidad

del contrato de compraventa en que solo hay dos partes: el vendedor, que puede readquirir, y el comprador, que debe devolver. El derecho del tanto lo establece la ley y los legisladores han inducido la confusión, desde el Código de Corona, al llamarle “retracto legal” con el efecto de subrogarse en el lugar del comprador.

En el derecho del tanto hay tres partes: el vendedor, el comprador y el demandante. El derecho del tanto lo establece la ley y es sancionado hasta con la nulidad, lo que es otro absurdo, ya que en la práctica, el fin que persigue la ley es la subrogación y no la nulidad.

La nulidad de la venta por violar el derecho del tanto no da al titular del derecho la propiedad, pero la subrogación sí le da la propiedad.

También en el Código Civil que entró en vigor el 2 de abril de 1897, se reglamentaba el retracto, limitándolo a los bienes raíces y ampliando el término para ejercitarlo a cinco años. El vendedor que readquiere, no responde de los gravámenes que hubiesen sido impuestos por el

comprador.

El Código mencionado anteriormente usa la palabra “retracto” en los artículos 2749, 2750, 2753, 2754, 2755 y 2759. En consecuencia, el legislador usa las palabras “retroventa” y “retracto”, con el mismo significado.

Es un derecho real, un derecho principalmente sobre una cosa, sin que importe quién la tiene, ya que se trasmite por herencia del vendedor y subsiste aunque el comprador haya vendido el inmueble, esto, mientras esté dentro del término e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Se entiende por retraer, volver a traer, traer otra vez, traer de nuevo, reintegrar una cosa al estado en el que ya se ha encontrado. Si -según la Real Academia de la Lengua- la preposición “re” denota ordinariamente repetición, reiteración; entonces unida al verbo “traer,” denotará una repetición en la tracción, es decir, que lo que se hace al retraer es traer de nuevo, por segunda vez, con repetición. Retrayendo se recupera un objeto que salió del mismo patrimonio.

En el retracto solo hay dos partes. En el derecho del tanto hay tres partes.

2. *Derecho de preferencia por el tanto.* En la compraventa se puede pactar que cuando quiera vender el adquirente, le dará derecho de preferencia por el tanto al vendedor inicial como una oportunidad de recuperar lo que ha vendido por necesidad. Este derecho no puede transmitirse ni heredarse. Puede establecerse en favor de persona distinta del vendedor, por ejemplo en favor del hijo del vendedor (artículos

2236-2241, CCV).

Este pacto de preferencia por el tanto se establece por voluntad de los contratantes y es distinto al derecho del tanto, que es establecido por la ley.

Siempre ha habido dificultad para diferenciarlos, porque no se ha establecido una denominación especial para cada derecho.

En este caso en que se pacta el derecho de preferencia por el tanto, si el vendedor, obligado a avisar su intención de vender la cosa, no cumple con avisar al que tiene la preferencia y enajena





Primario,
Coatepec, Ver.
Por Kelly Fernández

el bien, o lo enajena antes de que se cumpla el término para ejercer el derecho, solo da lugar al pago de daños y perjuicios, pero la venta es válida. La voluntad de las partes no puede establecer la nulidad, solo la ley.

El pacto -entre vendedor y comprador- de preferencia por el tanto, es un derecho personal, ya que nace de un acuerdo entre los contratantes.

Estos derechos implican la palabra “tanto” debido a que, quien tiene el derecho, adquiere la cosa “por el mismo tanto” que el tercero ha ofrecido o ha pagado (de allí la denominación de “tanto”). Como en la donación no hay contraprestación, no existe el tanto que ha de pagar el derecho y en consecuencia en la enajenación por donación no existe el derecho del tanto, ni de preferencia por el tanto.

3. *Derecho del tanto*. Cuando el derecho del tanto lo establece la ley, sus efectos son más graves para el que incumpla. Pueden ser nulidad, subrogación o el pago de daños y perjuicios. Es un derecho real.

Es irrenunciable mientras no se conozcan las condiciones de la venta y el precio, pero al notificar el precio y condiciones a los que tienen el derecho del tanto, sí se puede renunciar a este derecho, lo cual es importante, sobre todo en materia agraria.

Si la esencia de este derecho consiste en la sustitución de una persona por otra en el lugar que ocupa el adquirente en un contrato, si no hay anulación de la venta ni reversión y si el contrato se mantiene eficaz, podrá llamársele derecho de subrogación, derecho de sustitución, derecho de adquisición preferente o derecho de preferencia en la adquisición. Todo lo anterior es adecuado, a diferencia de llamarle retracto.

En el derecho del tanto, el adquirente, al ser privado de su propiedad, tiene derecho a exigir al vendedor la restitución del precio pagado y demás gastos. Se convierte en acreedor y el vendedor se convierte en deudor.

Conforme al artículo 1991, fracción II, del Código Civil, la subrogación se verifica por ministerio de ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados. El titular del derecho del tanto, al pagar al adquirente el precio y los gastos, por ministerio de ley queda subrogado sin necesidad de declaración alguna de los interesados.

Si el adquirente se convierte en acreedor en contra del vendedor como deudor del precio y demás gastos, conforme al artículo 1965 el adquirente, al ceder su crédito al titular del derecho del tanto, le cede todos los derechos que son



accesorios, incluyendo el de propiedad del objeto.

4. *Copropietarios*. El Código Civil no da al copropietario el derecho del tanto, evitando así varios litigios e inseguridad a los adquirentes (artículo 984, CCV).

Muchos otros códigos sí dan a los copropietarios el derecho del tanto. También los hay que dan el derecho a los colindantes de fincas rústicas, como en España, en donde hasta hubo un programa de concentración parcelaria debido a que una persona podía tener seis o más parcelas de entre 200 o 600 metros cuadrados cada una, sin que sean colindantes, ya que las ha recibido de diversos parientes, sea por vía materna o paterna y en aplicación del sistema hereditario de la legítima.

5. *Origen*. El derecho del tanto surge en la parte final de la Edad Media y se da no solo a los copropietarios, sino también a los parientes del vendedor cuando se trata de una propiedad que ha pertenecido a la familia por generaciones. Se trata de los llamados “bienes de abolengo”, es decir, que si el que vende heredó el objeto materia de la venta, el hermano, el primo o el sobrino, que pertenecen a la misma estirpe del vendedor, tiene el derecho del tanto, y pueden rescatar el bien

el mayor hereda los títulos y los bienes, los otros no reciben nada, pero siguen siendo “de origen noble” (cuya abreviatura es “DON”, término que se antepone al nombre, denotando así que no es un plebeyo).

Se reglamenta en las Siete Partidas, en las Leyes de Toro, y en las Leyes de Enjuiciamiento Civil. En el Código de Napoleón no se le da importancia.

6. *Usufructuarios*. Los usufructuarios tienen derecho del tanto, pero el Código Civil no establece las consecuencias de su cumplimiento. Considero que debe ser la subrogación del usufructuario por el tercero adquirente y que el legislador debe dar al nudo propietario el derecho del tanto en la enajenación del usufructo.

7. *Arrendatario*. El inquilino tiene derecho del tanto, pero su incumplimiento solo da lugar al pago de daños y perjuicios -no menores al diez por ciento del valor comercial del inmueble-. Esta mención del “inmueble” y de “la finca” limita la aplicación del derecho a esta clase de bienes, quedando fuera los muebles y los animales o semovientes.

Las complicaciones surgen cuando se trata de un edificio de varios departamentos. Pongamos,

por ejemplo, un edificio de ocho departamentos. Si el dueño quiere venderlo, para empezar tiene que notificar a todos los inquilinos, y si el tercero comprador ofrece pagar un millón y medio de pesos,

un yate de doce metros con dos motores diésel de cuatrocientos caballos de potencia cada uno y que está en la isla de Cozumel, porque el vendedor del edificio quiere retirarse de los negocios e irse a vivir en el yate, va a ser difícil para los inquilinos igualar la oferta.

Otra complicación surge si, en cuanto a nuestro ejemplo, de los ocho inquilinos tres

El Código Civil concede al coheredero el derecho del tanto

para que siga perteneciendo a la familia. Esto explica que el Código de Corona disponga que la ley no reconozca retractos de sangre, abolengo o gentilicios (artículo 1874).

Es una época en que también existía el mayorazgo, el cual consiste en que todos los bienes del padre pasan al hijo mayor, para que no se dispersen. Por ejemplo, si hay siete hijos, solo

ejercitan sus derechos del tanto. He aquí la complicación, ¿a cuál deberá escriturar el edificio, sin que los otros dos no lo demanden? Podría ser al primero en aceptar comprar el edificio, porque la notificación de la intención de vender es una policitud y cuando un primer inquilino acepta comprar, hay acuerdo sobre el precio y la cosa, por lo que la venta se realiza, aunque no se haya pagado el precio ni entregado la cosa. Lo más aconsejable

con la subrogación transmitiendo al inquilino la propiedad en las mismas condiciones de la enajenación anterior.

Considero que no debe la ley obligar al retracto, sino solo a la subrogación, ya que generalmente el vendedor del condominio dispone inmediatamente del precio, por lo que no puede devolverlo y el inquilino no querrá que el juzgado entregue al vendedor el precio que ha exhibido

para que este lo entregue al comprador, porque puede no cumplir con entregarlo. Es más conveniente y seguro que el comprador del condominio transmita al inquilino la propiedad y reciba del juzgado el

En esta vida, la comodidad y la seguridad siempre cuestan

es que sea un juez el que decida a quién realizar la venta del edificio de departamentos.

Lo primero será levantar un acta notarial que haga constar quiénes, de los que aceptaron comprar, comparecen a la notaría a formalizar la venta y con base en esa acta demandar ante el juez competente al primer inquilino que haya aceptado comprar, dando vista a los que aparezcan en el acta notarial para que deduzcan lo que a su derecho convenga, y con la resolución del juez, determinar a quién se vende el edificio.

8. *Condominios*. La Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Veracruz establece para el inquilino de un departamento, vivienda, casa o local sujeto a condominio, el derecho del tanto.

Si el dueño del condominio lo vende sin respetar el derecho del tanto que tiene el inquilino, este puede subrogarse en el lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que exhiba el precio dentro de los quince días siguientes al día en que tenga conocimiento de la venta y demande el retracto.

El efecto del retracto es que la propiedad vuelva al enajenante, quien deberá cumplir

precio exhibido, cobre y demande al vendedor el pago de daños y perjuicios (en los que quedan comprendidos los impuestos de la compraventa).

9. *Coherederos*. El Código Civil concede al coheredero el derecho del tanto, y si no lo respeta no haciendo la notificación de la venta a sus coherederos, la venta de sus derechos hereditarios al extraño es nula. Si esto es así, cualquiera puede invocar la nulidad y obtener la declaración judicial, aunque ninguno de los coherederos tenga dinero y voluntad para adquirir los derechos hereditarios. Simplemente por no notificar a los coherederos la venta es nula, aunque ningún coheredero tenga interés en adquirir.

El artículo 1225 dice que si “la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula”. Es una disposición imperativa y los actos ejecutados en su contra son absolutamente nulos, todo interesado puede prevalerse de ella y no es susceptible de confirmación.

El Código concede al coheredero la subrogación en el lugar del adquirente, con obligación para el coheredero de transmitir la propiedad de los derechos a su coheredero, quien adquirirá los derechos por el mismo tanto que



A través de los barrotes,
Coatepec, Ver.
Por Kelly Fernández

hubiere ofrecido el extraño. Sin embargo, nuestro Código no prevé expresamente que a pesar de la notificación el coheredero venda su participación al extraño, antes de que venza el término, o a pesar de que su coheredero haya hecho uso del derecho del tanto. Es innegable que el efecto es

la subrogación, ya que la nulidad ocurre solo cuando no hay notificación.

10. *Bienes ejidales*. En materia agraria hay dos casos de aplicación del derecho del tanto.

El primer caso, la enajenación de derechos sobre la parcela sujeta al régimen ejidal, regido por el artículo 80. La venta de derechos parcelarios en favor de un hijo implica la notificación al cónyuge, quien puede ejercer el tanto, por esas tres palabras (“en ese orden”), en virtud de las cuales el cónyuge es primero en gozar del derecho del tanto.

La mención de que “la venta podrá ser anulada” implica que se trata de una nulidad relativa, por lo que es susceptible de convalidarse. En la venta sin notificación, el acto jurídico no adolece de objeto o de consentimiento y no hay ilicitud, por lo que es susceptible de convalidarse.

Creo que la convalidación se realiza notificando la venta y esperando que transcurran los 30 días, o bien que los que tienen derecho del tanto, después de la notificación, manifiesten ante notario que no tienen interés en adquirir la parcela.

El derecho del tanto es irrenunciable, por desconocerse las condiciones de la venta al extraño, pero una vez que se notifica al derechoso las condiciones de la venta y se conocen el precio y demás circunstancias de la venta, puede renunciarse válidamente a reclamar su derecho del tanto.

El segundo caso es de la primera enajenación de la parcela sobre la que se ha adoptado el dominio pleno. Este segundo caso de aplicación del derecho del tanto es el más interesante desde el punto de vista notarial.

11. *Notificación*. a. Debe constar por escrito de conformidad con el artículo 310 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria.

b. Esta notificación debe ser hecha antes de la venta. A partir de la notificación empieza a correr el término de treinta días naturales para ejercitar el derecho del tanto. Es un derecho no renunciable con anterioridad a la notificación: después de la notificación, su titular puede manifestar que no tiene interés en adquirir la parcela en dominio pleno, ya sabiendo las condiciones de la venta.

Uno de los requisitos que ayudan a que no ejerciten su derecho del tanto, es el precio de venta, por las siguientes razones:

El precio de venta de la parcela en dominio pleno, debe ser el más alto posible, ya que el adquirente la va a enajenar, en fecha próxima o remota, pero la va a vender.

Si le pone un valor de adquisición alto, el ISR será bajo, porque la tarifa del ISR es progresiva, y si la ganancia es poca, la tarifa es baja. En el impuesto de traslado de dominio, la tarifa es fija -del uno por ciento-; en cambio el ISR es progresivo y puede ser de hasta el treinta y cinco por ciento. Es preferible pagar el uno por ciento de un valor de adquisición alto y pagar poco por ISR sobre una pequeña ganancia al vender, que pagar poco al uno por ciento y pagar 35 por ciento de ISR sobre una gran ganancia al vender. Siendo costeable poner el valor más alto posible al adquirir del ejidatario la parcela en dominio pleno, ese precio no lo van a poder pagar los familiares del ejidatario y demás personas con el derecho del tanto.

Otra ventaja es que el ejidatario que vende su parcela puede acreditar ante el SAT el origen de su ingreso para evitar que lo acusen de lavado de dinero. Es muy recomendable poner el precio que realmente se paga por la parcela.

La mención de que “la venta podrá ser anulada” implica que se trata de una nulidad relativa, por lo que es susceptible de convalidarse. En la venta sin notificación, el acto jurídico no carece de objeto o de consentimiento y no hay ilicitud, por lo que es susceptible de convalidarse.

Considero que la convalidación se realiza notificando la venta y esperando que transcurran los treinta días; o bien, que ya conociendo el gran precio y demás condiciones, los que poseen derecho del tanto manifiesten ante notario que no tienen interés en adquirir la parcela.

En esta vida, la comodidad y la seguridad siempre cuestan, por lo que es recomendable para el adquirente de parcela con dominio pleno, que el notario certifique que se hacen del conocimiento del comisariado ejidal las condiciones de la venta. Además, que certifique que el comisariado pegó en los lugares públicos del ejido las condiciones de la venta, y que a los treinta días certifique que siguen pegadas en los lugares públicos del ejido las condiciones de la venta y que el comisariado manifestó que no hubo quién se interesara en adquirir la parcela.

¹Tesis 2ª./J. 155/2013, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. II, febrero de 2014, p. 1119.



Isidro Rendón Bello
es notario en el Puerto
de Veracruz.
E-mail: [rendonot@
gmail.com](mailto:rendonot@gmail.com)



Resolución de conflictos en sede notarial

Por Jorge Vladimir Pons y García

Un estudio prospectivo de la función notarial y sus nuevos derroteros.

A prospective study of the notarial function and its new directions.

1. *Las principales características de los MASC*

Como se ha señalado (Pérez:2014), los principales Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) son la negociación, la mediación, la conciliación y arbitraje. Como características de ellos, podemos destacar las siguientes:

a. *Especialización.* Se requiere de cierto conocimiento para cubrir el perfil del prestador de los servicios –por llamarlo de cierta forma– de métodos alternativos. Se debe ser experto en técnicas de comunicación, litigio y formalidad.

b. *Voluntariedad.* La mediación, la negociación y el arbitraje son absolutamente voluntarios, las partes son libres de acogerse al proceso, y por lo tanto libres de desistir en caso que así lo consideren en todo momento, en tanto que la voluntariedad de la conciliación extrajudicial está limitada a la decisión unilateral de la parte citada de asistir o no a la audiencia, puesto que como institución la conciliación extrajudicial preproceso es obligatoria.

c. *Formalidad.* La mediación y la negociación no tienen una estructura formal determinada, en tanto que en el arbitraje y en la conciliación extrajudicial sí tienen formas y etapas que cumplir.

d. *Control de las partes sobre el proceso.* En la mediación y en la negociación las partes ejercen sobre el proceso un control alto; en la conciliación extrajudicial ejercen un control medio y en el arbitraje un control menor.

e. *Intervención de terceros neutrales.* En la negociación no se produce la intervención de terceros neutrales (pues el negociador representa una de las partes), en tanto que en los otros medios alternativos sí. En la mediación al tercero neutral se le denomina *mediador*; en la conciliación extrajudicial se denomina *conciliador extrajudicial*; y en el arbitraje se le denomina *árbitro*.

f. *Duración del proceso.* En la negociación y en la mediación, la duración del proceso es también generalmente corta, dependiendo de las partes y del tercero neutral, en tanto que en la conciliación

extrajudicial la duración del proceso es corta, estando sujeta al legislador.

g. *Obligatoriedad de cumplimiento del acuerdo o laudo*. En la mediación y en la conciliación extrajudicial el acuerdo es voluntario, de producirse este es obligatorio. En tanto que en el arbitraje el laudo arbitral es decisión exclusiva del tercero neutral y es obligatorio para las partes.

h. *Confidencialidad*. En la mediación y en la negociación la confidencialidad está en poder de las partes, en la conciliación extrajudicial, tanto las partes como el conciliador deben guardar absoluta reserva de todo lo sostenido o propuesto, en tanto que en el arbitraje la excepción a la confidencialidad se produce en el supuesto de que se pida la nulidad del fallo.

i. *Economía*. En la negociación, salvo nombramiento de negociadores, es posible que no se produzca desembolso alguno de dinero en tanto no participe un tercero neutral; por otra parte en la mediación, en el arbitraje y en la conciliación extrajudicial intervienen terceros neutrales cuyos servicios privados deben ser remunerados.

j. *Flexibilidad*. El procedimiento se adapta al conflicto de las partes, y estas se pueden aplicar con libertad o ser modificadas –siempre y cuando las partes estén de acuerdo–.

2. Los MASC y el papel de los notarios

El notario de tipo latino (Pons:2011) es al mismo tiempo un fedatario y un licenciado en Derecho cuya actividad consiste en escuchar, interpretar, aconsejar e ilustrar a las partes, preparar, redactar, autorizar y certificar el documento. Su función no tiene más límites que los que abarca el ordenamiento jurídico. Siempre revestido de la inmediatez, la cual como sabemos es indelegable, pues quien está investido de la fe pública es el notario, no su colaborador. Aunado a esto, están los elementos o

principios jurídicos de veracidad, exclusividad e imparcialidad.

En la mayoría de los casos, estos –las partes– desconocen suficientemente las leyes y reglamentos correspondientes, así como los medios legales adecuados para finalizar su voluntad. Por este motivo es necesario que se les brinde el asesoramiento, informando sobre la materia, los medios y las consecuencias legales. Un notario no puede redactar documentos relativos a cosas

El asesoramiento notarial y la redacción del documento –por complicado que sea– se incluyen en la consulta en forma gratuita

ilegales, actos jurídicos inválidos, o negocios jurídicos revocables por incapacidad. En el caso de que se requiera el consentimiento de alguna otra parte, será necesario obtener el documento que consienta previamente la autorización.

Cuando los otorgantes se presentan ante el notario para la autorización de un contrato, él trata de conocer la voluntad de los otorgantes proporcionando la información necesaria sobre los efectos o consecuencias que produce el otorgamiento del instrumento. El asesoramiento notarial y la redacción del documento –por complicado que sea– se incluyen en la consulta en forma gratuita. El notario debe proporcionar asesoramiento y fundamento legal. Este concepto de consejo indica que el notario otorga a los interesados el conocimiento legal apropiado para redactar un instrumento público adecuado, conforme a lo que las partes tratan de realizar, explicando su valor y fuerza legal.

3. Actuaciones del notario ante los MASC

La mediación y arbitraje notarial (Hudabiunigg:2001) se pueden definir como la intervención del notario en la resolución de los



conflictos entre los interesados, proponiendo o recomendando la transacción o conciliación. El notario es un fedatario público, formalmente acreditado (Picot:2001), quien ejercerá entonces la función preventiva de los litigios a través de su asesoramiento, intervención, arbitraje o mediación.

Hemos estado en la creencia de que está prohibido al notario dedicarse a otro oficio, incluyendo la práctica de la abogacía, a fin de mantener su imparcialidad de acuerdo con la ley. La intervención notarial en la mediación o en el arbitraje de conflictos entre los interesados pertenece a la función del notario. Por consiguiente el notario está autorizado para realizar la mediación o el arbitraje en ejercicio de la función para prevenir litigios.

Asimismo en caso de que los otorgantes acudan ante notario por una escritura,¹ podría considerarse permisible que el notario intervenga en la mediación o el arbitraje de hecho en el marco del asesoramiento notarial, proponiendo un proyecto apropiado, persuadiendo de forma imparcial para alcanzar la transacción que resulte de la escritura adecuada.

La comunidad tiene confianza en el notariado que se dedica a ejercer correctamente su profesión, de una manera ética y moral, que cuenta con experiencia práctica conseguida en su larga trayectoria profesional legal, y sobre todo que posee prestigio social. Por consiguiente, si la misión del notario se entiende mejor y se utiliza más por las personas, se puede llegar a considerar que los medios alternos de solución de conflictos se desempeñarán cada vez más para prevenir litigios sin alterar las normas actuales.

Se cuenta actualmente con una penetración o conocimiento insuficiente en el público usuario general -falta de conciencia social-, pero eso no es motivo para que en la

actualidad la función notarial no se limite a la autenticación de hechos y actos jurídicos, sino que sus nuevas funciones le permitan transformar el concepto clásico de su profesión, mediante un papel o desempeño más dinámico conservando en todo momento la seguridad jurídica, así como otros valores sociales.

Como experto y profesional del Derecho, el notario puede utilizar su experiencia y conocimientos:

a. *En material contractual.* Interpretación del contrato, cláusulas de cumplimiento, pena convencional, responsabilidad de las partes. En casos de divorcio que contienen pago de indemnización por perjuicio moral, la partición de propiedad, el desembolso de gastos para la manutención de menores, la patria potestad, etcétera. En estos casos se redacta por el notario de manera imparcial un proyecto de conformidad con la voluntad de las partes a través de entrevistas con ellas, y si se ponen de acuerdo con dicho contrato, un notario –no el mismo que actúa como mediador- lo autoriza.

Pueblo Mágico,
Coatepec, Ver.
Por Andrei Bermejo



b. *En redacción de contratos de indemnización por causas diversas.* Por regla general, el notario después de recoger la información necesaria a los interesados, redacta por su cuenta un proyecto de dicho contrato, actuando como mediador entre las partes, para lo cual trata de coordinar los intereses eligiendo el contrato más adecuado. Esta es la conclusión de un acto de mediación.

c. *En contratos específicos.* Promesa de compraventa, donación, mutuo, asociación en participación, comisión mercantil, convenio de colaboración profesional, acuerdos laborales.

d. *En inmuebles.* Brindar fe pública con relación a dar validez del título, transmisión, uso, gravámenes, limitaciones de dominio, servidumbres, superficie, linderos, apeo y deslinde, paredes medianeras.

e. *En sucesorios.* En este rubro se pueden presentar situaciones tales como los conflictos de herederos y legatarios, e inclusive el nombramiento de albacea, realización de inventario y avalúos, así como la debida orientación en la partición de los bienes.

f. *En sociedades mercantiles.* Derecho corporativo, conflicto entre socios en personas morales -asociaciones, sociedades civiles, mercantiles, agrarias-, derechos y obligaciones de los socios y el órgano de representación, así como la nulidad de las actas de asamblea.

g. *En tributación.* En este aspecto, dadas sus facultades de retenedor y responsable solidario, puede actuar para solucionar algún conflicto que quizá se presente entre el contribuyente y la autoridad fiscal. Por ejemplo los Acuerdos

Conclusivos que tramita la Procuraduría de Defensa del Contribuyente (PRODECON).

4. *Los colegios de notarios y su función como administradores de MASC*

Ahora bien, si las leyes estatales del notariado definen al Colegio como una asociación civil cuyo fin es -palabras más, palabras menos- un medio necesario para dar cumplimiento a la garantía institucional de la actividad notarial, siendo sus miembros parte de él, estos pueden apoyar a la institución y brindar la correcta función de administrador de arbitraje, mediador y conciliador para la solución de controversias entre particulares. Para este efecto podrá designar entre sus asociados las personas capacitadas e idóneas que así lo deseen.

El Colegio de Notarios puede ser un instrumento para tal fin con la debida capacitación y respaldo de un instituto de justicia alternativa, o de un tribunal estatal, dado que es una persona moral reconocida por las leyes que puede brindar estos servicios. Y sobre todo con la garantía, probidad y honradez que la función requiere. Por todo ello se considera un ente idóneo para salvaguardar la integridad de las partes con la neutralidad necesaria.

¹Situación que se puede presentar en Canadá, dado que desde el 13 de junio de 1997 la Asamblea Nacional adoptó un proyecto de ley que convierte en obligatoria la mediación familiar en los casos de divorcio, novedad introducida en el país desde los años setenta.

“El árbitro considera la equidad, el juez la ley”
Aristóteles.



Jorge Vladimir Pons y García

es notario en Paraíso y profesor universitario.
E-mail: ponsygarcia@gmail.com

Tuvieron lugar en Cancún, México, las Reuniones Institucionales de la UINL del 10 al 12 de noviembre de 2017 y presididas esta vez por el notario José Marqueño de Llano, de España, con una asistencia total de 56 países y 128 consejeros.

Uno de los primeros asuntos tratados fue el reporte de una delegación del notariado francés de visita en Costa de Marfil, con el propósito de concertar acciones específicas con las autoridades del Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF, por sus siglas en inglés), de modo que se agilice la expedición de actas de nacimiento. Ello debido a las irregularidades que se padecen no solamente en dicho país, sino en todo el continente africano en cuanto a registros de nacimiento. El video mandado a hacer ex profeso con este objeto puede encontrarse en la siguiente dirección: <https://www.youtube.com/watch?v=nnXiissLP6I>.

Este es, entre otros, uno de los más lacerantes problemas en Costa de Marfil, el de los denominados “niños fantasmas” o “niños invisibles” que tienen negado el acceso a los sistemas escolares, de salud, alimentos, patria potestad, custodia física, padeciendo incluso violencia familiar, etcétera.

El vicepresidente de la UINL para Europa, el notario Sigrun Erber-Faller, destacó en su informe por escrito la necesidad de la elaboración de un texto fundamental en el derecho de sociedades europeo, dirigido a precisar la utilidad de la intervención notarial en este ámbito. Todo ello debido a los constantes ataques sufridos en contra del gremio profesional, según se afirma por las altas autoridades de Bruselas, con relación a las crecientes medidas desreguladoras en contra del principio *numerus clausus*, así como también de la tendencia a suprimir los aranceles profesionales y a disminuir la rigurosidad legal en el acceso a la profesión.



En el seno de la Comisión de Asuntos Americanos (CAA), presidida por el notario David Figueroa Márquez, de México, se discutió largamente la necesidad de un pronunciamiento por parte de la UINL para apoyar al notariado anfitrión, es decir, México, en el proceso de renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte con los países vecinos (Estados Unidos de América y Canadá), principalmente en el aspecto puntual de conceder más facultades al gremio de los corredores públicos, una medida a la cual el notariado mexicano se ha opuesto en forma decidida.

En el ámbito de la Comisión de Asuntos Europeos (CAE), oficina presidida por el notario Franco Salerno Cardillo, de Italia, se informó de la redacción de un cierto número de fichas técnicas en materia de herencias, colectivos vulnerables, derecho inmobiliario y parejas afectivas, todo ello en colaboración con el Consejo de Notarios de la Unión Europea (CNUE). Se busca con ello proporcionar al público en general, a otras profesiones semejantes y, desde luego, al notariado, información práctica y útil en estos temas delicados. Estas fichas pueden consultarse en la página web de la UINL (www.uinl.org) en el rubro “herramientas”.

El presidente del CNUE, el notario español García Collantes, hizo también referencia al Convenio sobre Reconocimiento y Ejecución de Sentencias Extranjeras en Materia Civil y Comercial de la Conferencia de La Haya, en el punto específico de la inclusión del documento notarial. Además, el presidente García Collantes admitió el problema conceptual que plantea una definición consensuada acerca de la figura jurídica de la escritura pública, un instrumento desconocido en los sistemas anglosajones y orientales. En efecto, se presentó en esta misma asamblea un proyecto de resolución denominado “Definición de *acte authentique*”, compuesto de siete breves párrafos, que fue adoptado en lo general y por mayoría, en la Asamblea de Notariados Miembros (ANM) y de Consejo General (CG).



UINL

Noticias Internacionales

El presidente del CNUE dio a conocer asimismo que se está discutiendo en el seno del Parlamento Europeo un proyecto legislativo que tiene la intención de modificar la Cuarta Directiva en Materia de Blanqueo de Capitales, así como el Reglamento denominado Bruselas II *bis*, que trata de la ejecución de sentencias en países del extranjero, a través de un programa denominado Company Law Package, un sistema informático de constitución de sociedades mercantiles por vía digital que elimina la participación del fedatario. El CNUE ha mostrado ya su posición desfavorable al respecto.

La Comisión Europea expidió el documento con fecha mayo de 2017. El documento relaciona los problemas específicos que se busca solucionar, las bases legales y los objetivos, así como su probable impacto social, económico, ambiental, administrativo y de derechos humanos.

Esta iniciativa es complementaria para algunas otras en el campo general de la digitalización, en particular la relativa al gobierno electrónico, el mercado único digital y la economía de la información y del conocimiento. Se trata de una compleja situación que causa, hasta ahora, incertidumbre legal, cargas administrativas y costos superfluos en el comercio transfronterizo europeo, lo cual afecta principalmente a las compañías mercantiles, inversionistas, accionistas, notarios, abogados, auditores, contadores, bancos e intermediarios financieros.

El esquema operativo parte del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), en particular de los artículos 50, 50 (2)(f), 50 (2)(g), 81 (2)(c), 114 y 292 que tratan acerca de la abolición progresiva de las restricciones legales a la libertad de establecimiento y a las medidas protectoras de los socios inversionistas en el mercado interno europeo, así como a la solución de conflictos de leyes.

Se espera que en unos pocos años esta iniciativa pueda resolver en gran medida los problemas de incertidumbre legal y altos costos económicos de frente a la economía digital en el marco de las compañías mercantiles.



El presidente del Consejo Superior del Notariado francés (CSNF), el notario Didier Coiffard, advirtió de la creciente política de desregulación en su país en el contexto general de la doctrina del neoliberalismo, específicamente con la eliminación del principio *numerus clausus*, los obstáculos de acceso a la profesión, la supresión de tarifas, el aumento de notarías y un régimen más permisivo de publicidad.

Almudena Castro-Girona, presidenta de la Comisión de Derechos Humanos (CDH), propuso a su vez la creación de un premio para ensayos científicos en el tratamiento de temas sobre personas con discapacidad, senectos, inmigrantes, infantes, mujeres, refugiados y otros grupos en situación de vulnerabilidad.

El premio se entregaría cada tres años, precisamente en la fecha de celebración de los congresos internacionales de la UINL y alcanzaría un monto económico por un total de nueve mil euros.

En la Comisión de Temas y Congresos (CTC), presidida por Wolfgang Ott, se decidieron los temas “La presencia física ante notario” y “El papel del notario en el desarrollo de la economía digital” para tratarse en las próximas reuniones institucionales en 2018 y 2019, respectivamente, que tendrán lugar en Abiyán, Buenos Aires y Veracruz.

En el Grupo de Trabajo Nuevas Tecnologías, encabezado por el notario Thierry Vachon, se dedicó especial importancia a los proyectos tecnológicos de *blockchain* y a la posibilidad de crear un programa notarial internacional sobre este tema. El programa tendría los siguientes objetivos: primero, crear una herramienta de comunicación e intercambio desmaterializado entre los notarios del mundo; y segundo, apropiarse de la imagen de modernidad vinculada por el concepto de *blockchain* aprovechándola en beneficio de la profesión notarial.

Este *blockchain* notarial utilizaría la tecnología *GoogleForm* y permitiría el acceso virtual a todos los notarios del mundo.

El presidente del Grupo de Trabajo Participación con los Organismos Internacionales, el notario Lionel Galliez, anunció que se encuentra en análisis un documento bajo el título “Principios sobre la identificación para el desarrollo sostenible: hacia la era digital”. El propósito de dicho instrumento es explorar la posibilidad de que la UINL pueda adherirse institucionalmente al mismo, así como a los trabajos de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL, por sus siglas en inglés) relativos al registro rápido de empresas.

En el Grupo de Trabajo Titulación Masiva, el presidente Didier Nourissat anunció la elaboración de una ficha técnica bajo el título “Kit sobre la copropiedad” (ley modelo sobre la copropiedad) y VEFA (venta de bienes en estado futuro de determinación).

La resolución número N.12 ANM/CG ratificó el ingreso del Colegio de Notarios de Australia y Nueva Zelanda como “miembro observador”, aunque solo ante el Grupo de Trabajo *Task Force Civil Law-Common Law*, y no ante la Asamblea General.

Se publicó en Perú el Decreto Legislativo número 1310 de Simplificación Administrativa, que incluye la materia notarial y registral. Debe recordarse, al efecto, que el notariado peruano se encuentra a la vanguardia en la tramitación de procesos de jurisdicción voluntaria o no contenciosos. Hasta la fecha, un total de trece procedimientos pueden realizarse en sede notarial.

Perú



Este nuevo decreto legislativo autoriza ahora la designación de curatela especial para personas adultas mayores en ciertos casos precisos de cobro de pensiones. El nuevo procedimiento facilita, sin duda, la constatación de la incapacidad y la designación de un curador con facultades específicas en un cierto grado de relación de pareja, o parentesco en el grado admitido por la ley.

The economic relevance of notarial authentic instruments*

(Estudio preparado especialmente para la UINL por el Dr. Rolf Knieper)

1. Se dio a conocer en días pasados el documento denominado *The Economic Relevance of Notarial Authentic Instruments. Study commissioned by the International Union of Notaries (UINL)*, preparado por el profesor Rolf Knieper, doctor en Derecho por la Universidad de Frankfurt y catedrático en la Universidad de Bremen, investigador visitante del Banco Mundial, asesor legal de la República Centroafricana y árbitro en algunas disputas internacionales bajo las reglas de la CNUDMI. Colaboraron en este documento la doctora Julie Francastel, Directora de la Cámara Federal de Notarios de Alemania y Christian Schall, notario en Marktheidenfeld.

El documento alcanza un total de 86 páginas, divididas en los siguientes siete capítulos: Prólogo; Sobre la interrelación entre el Estado y el mercado; La ideología de los orígenes legales; La importancia de los costos de transacción; ¿Digitalización?; Producción alternativa de certeza legal, y Conclusiones, con el anexo de un lacónico cuestionario para contestar “sí”, “no”, o “parcialmente”, con un tache o marca de verificación al respecto.

2. El profesor Rolf Knieper concluye su estudio con las afirmaciones siguientes:

- “El mundo legal se encuentra dividido entre los países de sistema jurídico latino-germánico y los países de sistema anglosajón. Los primeros enfatizan el concepto de justicia preventiva y de certeza legal; los segundos preconizan la ausencia de intervención estatal, la prevalencia del mercado libre y la justicia sustantiva a través del litigio. [...] Esta distinción no puede servir de argumento para reclamar la supremacía de los sistemas de *common law*” (página 67).

*Resumen y traducción por la Dirección Editorial.



- “En ambos sistemas los costos de negociación son inevitables, ya se trate *ex ante* o *ex post*. Los primeros, con costos de un profesional especializado e imparcial que actúa con la representación gubernamental; los segundos con costos de gestión del título, seguros, consultas legales y certificados registrales” (página 67).

- El autor afirma que la crisis *sub prime* de los Estados Unidos de América en 2008 pudo haber sido previamente advertida en un sistema latino-germánico, por lo menos en el caso de negocios inmobiliarios: “Es cierto –dice– que ninguno puede escribir una historia alternativa, pero parece plausible afirmar que los efectos acumulativos de los abusos del poder del mercado y la explotación indebida de información asimétrica pudieron haber sido atenuados en un sistema notarial desarrollado” (página 68).

- Y concluye “puede haber una convergencia entre ambos sistemas en el futuro, pero que esta convergencia deba ser el resultado de una comparación regresiva y sumamente informada. La mera unificación de algunos tipos de instituciones jurídicas no es decisiva” (página 68).

- “La autenticación garantiza la exactitud del registro. Este solo podría ser reemplazado si los oficiales de registro estuvieran preparados y fuesen competentes para asumir los deberes notariales de identificación, verificación y asesoramiento” (página 69).

3. El informe, si bien en gran medida original, valioso y oportuno, se basa en otros documentos previos que discurren por el mismo sentido. Estos informes son los de los profesores Peter L. Murray, B. Arruñada, H. Berrer, Yun-Chien Chang y N. Garoupa, además del producido por el Dual Conseil francés (*Etude sur la Pertinence Economique du Notariat*) y Banco Mundial.

Se aclara que fueron pocos los países que contestaron el cuestionario correspondiente de forma más o menos completa (un total de 28 países). Por alguna razón México no contestó el cuestionario.

4. Ahora bien, unas pocas afirmaciones han suscitado la inquietud de algunos altos directivos de la Unión Internacional del Notariado. Por su orden de presentación en el documento, son las siguientes:

- “Predominan las propuestas críticas (al notariado de *civil law*). Abarcan desde la completa abrogación de la institución pública del notario de

¹ Hace algún tiempo realicé una traducción íntegra al español bajo el título “Las ventajas de los sistemas de Derecho Civil en la transmisión de bienes inmuebles”. Apareció en *Escribano* 47 y 48, 2009, pp. 32-38 y pp. 31-39, respectivamente.

derecho civil hasta la abdicación de sus áreas de práctica actuales, tales como la compraventa y la protección del consumidor” (página 4).

- “El efecto de generación de riqueza del mecanismo de mercado se basa en la suposición de que ningún participante en las transacciones puede forzar un precio y que ninguna intervención de un tercero puede perturbar el mecanismo” (página 7).

- “La doctrina de los antecedentes históricos legales intenta demostrar que el *common law* es más económico, de libre mercado y más favorable a las empresas que el derecho civil. En una serie de artículos básicos, cuatro economistas estadounidenses alegan que el derecho civil está asociado con una mayor intervención gubernamental que conduce a la corrupción, las economías sumergidas y el alto desempleo, mientras que el *common law* se asocia con una protección más eficiente de la propiedad privada, un menor formalismo de procedimientos judiciales, una mayor independencia de los tribunales y jueces, una mayor protección de los accionistas y mayores ingresos per cápita, mejores reacciones a las crisis económicas y mayores ganancias de productividad” (página 19).

- “La declaración [de *Doing Business*] en la edición de 2016 del *Informe* [afirma] que los servicios de terceros como notarios para iniciar una empresa lleva a los empresarios al sector informal de la economía y son una razón que explica la corrupción y el soborno. Por ejemplo, en Alemania la ley considera a las jurisdicciones de derecho civil como propensas a la corrupción, sin proporcionar ninguna evidencia empírica” (página 20).

- “Incluso los autores que quieran apoyar la tesis deben llegar a la conclusión de que la tradición jurídica inglesa (el *common law*) es superior a la tradición francesa (el derecho civil), no por diferencias sustantivas en las normas jurídicas, sino por suposiciones diferentes sobre los roles del individuo y el Estado” (página 22).

- “Murray afirma que para las transacciones más grandes, las tarifas de enajenación en el Reino Unido se encuentran entre las más bajas de todas las jurisdicciones consideradas” (página 54).

- “En resumen, cuando comparamos las tarifas y los costos de enajenación en las cinco jurisdicciones cubiertas por el estudio de Murray, podemos afirmar que la rentabilidad es aún mayor en Estonia y Alemania en comparación con el Reino Unido y el norte de Nueva York, pero es menor en Francia. Con respecto a Francia, el estudio de *Dual Conseil* explica que la excepción francesa se debe a los costos de los servicios adicionales, como la recaudación de impuestos y la indexación de los instrumentos, que asume el notario francés” (páginas 55 y 56).



- “En todos los países que han enviado respuestas al *Cuestionario*, los montos y porcentajes respectivos de las tarifas notariales y de registro varían ampliamente” (página 56).
- “Es imposible extraer conclusiones claras y comparaciones en cuanto a la rentabilidad en los sistemas notariales y no notariales” (página 56).
- “Murray y Stürner concluyen que se puede afirmar que el estudio CNUE ha demostrado que no hay una ventaja aparente de costo inmediato que sea inherente a cualquier sistema en particular. Por ejemplo, para las transacciones de valor moderado, los países con los costos de transacción más bajos fueron las jurisdicciones notariales de Estonia, Alemania, Inglaterra, Francia y los EE. UU. [...] Las jurisdicciones no notariales tendían a tener costos más bajos para las transacciones que implican mayores valores” (página 59).
- “En primer lugar, no hemos encontrado que la rentabilidad sea un elemento inherente en uno u otro sistema” (página 59).
- “[Es necesario]...definir la creación y el mantenimiento de la seguridad jurídica más como el deber privado de los participantes del mercado y confiar más en la justicia curativa y el litigio” (página 67).
- “Francia es un ejemplo perfecto de que diversos sistemas de transmisión de bienes inmuebles en diferentes regiones pueden coexistir sin fricción durante largos periodos de tiempo” (página 68).

En suma, estas son las razones que se han esgrimido en el documento preparado por el doctor Knieper a favor, o en contra, del notariado de *civil law* y de su contraparte en los sistemas de *common law*. Cautelosamente el autor evita pronunciarse por la preeminencia de uno u otro, enumera antecedentes individuales e institucionales, puntualiza problemas, exhibe datos –si bien parciales-, relaciona sus evidencias con sus razones históricas, filosóficas y políticas y, en fin, rehúye las conclusiones tajantes.

El documento ha sido aprobado por las altas autoridades de la UINL para su divulgación en todos los notariados que forman parte del organismo.



Directiva 2017/1132 del Parlamento Europeo (sociedades)

La Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de fecha 14 de junio de 2017, busca modernizar el contexto general del derecho de sociedades, en particular de las sociedades por acciones y de responsabilidad limitada europeas.

La Directiva trata, por su orden, de la constitución y funcionamiento de las sociedades de capital y especialmente de la publicidad e interconexión de los registros centrales, mercantiles y de sociedades, así como del mantenimiento y modificación de capital y, por último, de las fusiones, en especial de las fusiones transfronterizas. Consta de un total de tres títulos y 168 artículos –a la manera latina–.

El documento inicia con un total de 81 *Considerandos* breves y precisos, que sirven no solamente de justificación o exposición de motivos, sino de un excelente resumen del documento.

Entre las disposiciones más importantes de esta Directiva se encuentran las siguientes:

- Se limitan los casos de nulidad a unos pocos, se regula su efecto retroactivo y se disminuye el plazo para su ejercicio. Se enfatiza el hecho de que las sociedades no están sometidas a causas de inexistencia, nulidad absoluta o nulidad relativa, excepto en algunos pocos casos expresamente previstos (artículos 11, 108 y 153).
- En cuanto a la oponibilidad, el ejercicio de esta acción solo es admisible en un plazo de seis meses a partir de la publicidad de la resolución judicial (artículos 11, 12 y 14).
- Se permite el cumplimiento de formalidades tanto en papel como en medios electrónicos (artículos 16.2 y 16.4).
- Se facilita la información transfronteriza con el registro voluntario de las empresas en otros idiomas (artículos 14, 17.3, 21.1 y 32).
- Se establece la declaración obligatoria de los datos esenciales de las empresas:
 - a) La forma y la denominación de la sociedad;
 - b) El objeto social;
 - c) El importe del capital suscrito;

- d) La modificación del capital autorizado;
 - e) La representación ante terceros;
 - f) La duración de la sociedad (artículos 3 y 4)
- En toda correspondencia de las empresas debe consignarse obligatoriamente esta información básica, así como el número de registro societario (artículos 35 y 39).
 - Se regula el control de sociedades filiales (artículo 33).
 - Se exige como capital mínimo la cantidad de 25 mil euros (\$574,000 MXN) y como importe de cada acción su valor nominal o su valor par contable (artículo 47).
 - Se obliga a la adopción de un Código Identificativo Único (CIU) de cada empresa, además de su registro nacional (artículo 16).
 - Se exige la actualización de toda información esencial en un plazo no mayor a 21 días (artículo 15).
 - Se invita a terceros países, es decir, a países fuera de la Unión Europea, a participar en este sistema de interconexión de registros (artículo 22).
 - Se limitan los casos de adquisición de acciones propias (artículos 59.1 y 61).
 - Se protegen mayormente los intereses de socios y terceros en fusiones, nulidades (artículo 153) y escisiones (artículos 135 y siguientes), especialmente de las transfronterizas, así como de datos personales, incluida la transmisión electrónica (artículos 87 y siguientes, 108).
 - Se previene como formalidad necesaria la escritura pública de constitución ante notario (artículos 10, 61, 102.2 y 148).
 - Se regula la aceptación en prenda de las acciones propias (artículo 66).

La Directiva es una versión codificada y expedida por el Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea, previa consulta de todos los parlamentos nacionales y con el dictamen favorable del Comité Económico y Social Europeo. Actualiza las directivas 82/891/CEE y 89/666/CEE del Consejo y las Directivas 2005/56/CE, 2009/101/CE, 2011/35/UE y 2012/30/UE.

El documento fue firmado en Estrasburgo el 14 de junio de 2017 y publicado en el *Diario de la Unión Europea* el 30 de junio de 2017.



¿Testamentos marítimos?

Querétaro: artículos 1475-1476,
CCQRO

Hidalgo: artículos 1564-1573,
CCHGO

Tlaxcala: artículo 2867,
CCTLAX

Puebla: artículo 3318, CCPUE

Durango: artículos 1467 y 1476,
CCDGO

Zacatecas: artículo 778, CCZAC
Aguascalientes: artículo 1479,
CCAGS

San Luis Potosí: artículo 1428,
CCSLP

Distrito Federal: artículos 1583 y
1592, CCCDMX

Guanajuato: artículo 2757,
CCGTO



El presidente Enrique Peña Nieto anunció la puesta en marcha del proyecto “Tu acta en línea”, que consiste en la instalación virtual del nuevo formato único de las partidas de nacimiento y su acceso inmediato desde cualquier dispositivo móvil. La tecnología actual permite, en efecto, descargar, pagar e imprimir cualquier tipo de acta de nacimiento. La forma de acceso es muy sencilla y se resume en los siguientes pasos: primero, entrar a la página www.gob.mx/ActaNacimiento/ y seleccionar el servicio; segundo, ingresar los datos personales; tercero, agregar los datos de los padres; cuarto, seleccionar el método de pago, y quinto, confirmar el pago.

Su costo es de apenas 138 pesos, es decir, unos siete dólares americanos.

Inmediatamente el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) aceptó la validez de los formatos y su aprobación sin reservas para todos los trámites y servicios de los derechohabientes del Instituto.

Se reforman y adicionan los artículos 229 a 249 *bis* 1, relativos al nombramiento del liquidador y a la liquidación de una empresa por resolución judicial o administrativa; al seguimiento de la Norma Oficial Mexicana sobre digitalización y al plazo de conservación de los documentos; a ciertos casos específicos en que la sociedad puede disolverse y liquidarse, y especialmente a la no exigencia del requisito de escritura pública (artículos 249 *bis* y 249 *bis* 1, I).

El decreto fue publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 24 de enero de 2018.

Funciona con probada eficacia el nuevo Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) expedido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), el cual suple la expedición de la factura o recibo fiscal anterior.

El nuevo CFDI consiste en un sello digital o Firma Electrónica Avanzada (FEA) que guarda las cualidades de integridad, autenticidad, unicidad y verificabilidad en formato XML. El procedimiento es muy rápido y se reduce a unos pocos minutos, dependiendo del proveedor de internet.

Los notarios en México y especialmente en Veracruz, ya pueden tramitar adopciones, de conformidad con el artículo 24 de la Ley de Adopciones para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Adopciones de 2011.

El procedimiento consta de cuatro fases. La primera es la fase administrativa, donde debe obtenerse el denominado “Certificado de idoneidad”, expedido por el DIF a través del Consejo Técnico de Adopciones. En esta fase es cuando interviene el notario, recibiendo la documentación, evaluando preliminarmente los requisitos, certificando en contenido y firma los documentos y remitiendo el expediente al organismo Desarrollo Integral de la Familia (DIF). En esta misma fase tiene lugar una entrevista personal con las autoridades y con un psicólogo certificado.

La segunda fase es la judicial, a cargo de un juez que decreta, en su caso, un “período de adaptabilidad”, previa acta de entrega del menor, lo cual tiene lugar en un lapso de tres semanas. A continuación el Consejo expide el dictamen correspondiente (tercera fase) y con base en este documento el juez pronuncia resolución decretando en su caso la adopción (cuarta fase).



1818

Los genios están más cerca
de lo que aparentan

2018



RNV se une al homenaje por la conmemoración de los 200 años del nacimiento del jurista veracruzano Fernando de Jesús Corona y Arpide. Con este motivo *RNV* da noticia de los datos más importantes de la saga legislativa que bajo el nombre de *Códigos Corona* ha hecho famoso el pueblo de Coscomatepec y con ello, el estado de Veracruz.

El risueño y frío pueblito de Coscomatepec, en la región de las altas montañas en el centro del estado de Veracruz, ha sido nombrado como “Pueblo Mágico”, gracias a los reconocidos encantos de su riqueza natural, artesanal, histórica y gastronómica. Además, por si fuera poco, Coscomatepec está enclavado en las exuberantes faldas del Pico de Orizaba.

Hay en especial otra razón igualmente importante para considerar que Coscomatepec es un pueblo que vale la pena visitar. En este lugar nació un genio, el eminente jurista veracruzano Fernando de Jesús Corona y Arpide, cuyo busto –no podía ser para menos- adorna el parque central del pueblo. En efecto, Corona y Arpide fue el redactor de los llamados “Cuatro códigos” del estado de Veracruz, es decir, el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles, el Código Penal y el Código de Procedimientos Penales, todos de 1868.

Los códigos elaborados por Corona y Arpide constituyen una magnífica muestra de técnica legislativa, precisión conceptual, sobriedad en el estilo y elegancia en la expresión.

Pablo Enrique Barradas Anchondo, a la sazón presidente del Colegio de Abogados de Veracruz, A.C., ahora difunto, fue promotor de la moderna edición de los códigos, pues gestionó con el gobernador del estado de esa época, Patricio Chirinos Calero, un tiraje de mil ejemplares que



fueron repartidos en todo el país. Los Códigos Corona son incluso anteriores a los primeros códigos civiles del Distrito Federal (de 1870 y 1884) y como tales marcaron, según lo decía Barradas Anchondo, “el principio de la unidad legislativa de nuestro país”.



Coscomatepec,
(pueblosmexico.com.mx)

Elías Rivera Sánchez, notario del ahora pueblo mágico, señala de Corona y Arpide: “en forma visionaria, creó la estructura legal que norma la convivencia de los veracruzanos y construyó al mismo tiempo el andamiaje jurídico que es el sostén de las instituciones públicas actuales”.

La placa del parque central dice: “El pueblo de Coscomatepec de Bravo a su ilustre hijo Lic. Fernando J. Corona Arpide (1818-1891), jurisconsulto y ciudadano ejemplar (2-X-1959)”. Hay otra placa en la vieja casa de su nacimiento con la leyenda: “Esta fue la casa de cuna de Fernando de Jesús Corona, quien dictó las primeras leyes para el estado de Veracruz”. Incluso, la biblioteca del Tribunal Superior de Justicia del Estado en la ciudad de Xalapa, lleva su nombre.

Por este valioso servicio prestado al Estado, un decreto del 17 de diciembre de 1868, expedido en el Puerto de Veracruz por el gobernador de entonces, Francisco Hernández y Hernández, recompensaba a don Fernando de Jesús con un “voto de gracias” y un cuantioso premio de cinco mil pesos con un interés del nueve por ciento anual hasta que se hiciera efectivo el pago.

Corona y Arpide aceptó con toda humildad la promesa del premio, aclaró que era mayor el honor de servir a la patria y esperó ilusionado por su entrega. Como en el cuento de García Márquez, Corona y Arpide aguardó una carta que nunca llegó. Entonces, como ahora, la patria estaba pobre. La hacienda del estado nunca pagó la recompensa ni a él, ni a sus herederos, ni a sus beneficiarios, ni a nadie más.

Corona y Arpide murió el 1 de junio de 1891. O sea, muchos años después de recibir un “voto de gracias” y una promesa cuantiosa, cuyo impago calculado hasta el día de su muerte, es decir, exactamente 22 años, 5 meses y 12 días después, haría una pequeña fortuna de 15 350 pesos.

Los restos de Corona y Arpide yacen en la misma casa en que nació, en el alegre y fresco pueblito de Coscomatepec. Así, Coscomatepec es un pueblo sin duda mágico, por estas y por otras razones. Y se ubica cerquita, muy cerquita de todos por estar exactamente en el centro del estado de Veracruz.

“Sepan cuantos esta carta vieren y oyeren ...”

Las Siete Partidas conforman un monumento de técnica legislativa medieval. Se trata de una magnífica colección de leyes y costumbres recopiladas probablemente a iniciativa del rey Alfonso X el Sabio en los años 1256-1263 y publicadas por alguna razón hasta 1348. Reeditadas por la Academia de Historia Española en 1807, llevan el moderno apodo de “pandectas castellanas”, pues su composición es magistral, tanto desde el punto de vista literario, cuanto de la técnica legislativa, y poseen una elocuencia castellana precisa, florida y elegante. Reciben el nombre de Partidas porque, en efecto, están divididas en siete partes (*e partimoslo en siete partes*). Y, por cierto, cada una inicia con una letra sucesiva del nombre Alfonso.

Para los fines de la doctrina notarial, la Tercera Partida es la más importante (*que fabla de la justicia*) y, en especial, el título XVIII que trata de las escrituras (*De las fcrituras, porque se prueuan los pleytos*), del modo de redactarlas, de las características del sello, y de las formas de perfeccionamiento de las enajenaciones en las escrituras.

De las fcrituras, porque se prueuan los pleytos.

El antigüedad de los tiempos, es cofa que faze a los omes olvidar los fechos paffados. E porende fue menesfter que fueffe fallada fcritura, porque lo que ante fuera fecho, non fe olvidaffe, e fupieffen los omes por ella las cofas, que eran eftablefeidas, bien como fi de nuevo fueffen fechas. E mayormente, porque los pleytos, e las posfturas, e las otras cofas que fazen, e ponen los omes cada dia entrefi, los vnos con los otros, non pudieffen venir en dubda, e fueffen guardadas en la manera, que fueffen pueftas. E pues que de las fcrituras tanto bien viene, que en todos los tiempos tiene pro, que faze membrar lo olvidado, e afirmar lo que es de nuevo fecho, e muefra carreras por



do fe endereçar, lo que ha de fer: derecho es, que fe fagan lealmente, e fin engaño: de manera, que fe puedan, e entiendan bien, e fean cumplidas, e feñaladamente aquello, de que podria nacer contienda entre los omes [...].

El inicio seguía la fórmula ritual “Sepan cuantos esta carta vieren y oyeren...”. Esta frase todavía era muy común en los instrumentos notariales de mediados del siglo XVIII. Por ejemplo, en los registros notariales de una ciudad como Orizaba, la frase en cita no desaparece sino hasta el año de 1746, última vez en que figura escrita exactamente así en los archivos conservados. Una escritura diecisiete años posterior, de 1763, consigna todavía una frase muy similar en la variante “sea a los que la presente vieren”. A partir de 1839 la frase de rutina que ya es de aceptación general, reza en cambio: “En la ciudad de Orizaba a los 13 de agosto de 1839 ante mí el escribano y testigos”.

Un último detalle curioso son las maldiciones que acompañaban la parte final del clausulado de las escrituras:

E despues desto puede poner qual maldicion quisiere, a aquellos que fueren contra aquel preuillejo, o le quebrantaren, e que le pechen en coto tanto quanto aquel Rey que le diere, o le confirmare, touiere por bien, e mandare escreuir señaladamente en el preuillejo. E esta maldición puede fazer Emperador, o Rey, quanto en los fechos seglares que a ellos pertenescen: porque tienen logar de Dios en tierra, para fazer justicia [...]. (Siete Partidas, 3, 18, 2)

Un valioso ejemplar de estas Siete Partidas, en excelente estado de conservación, se encuentra en la biblioteca de la escuela de bachilleres Benito Juárez, en la ciudad de Xalapa, donde efectivamente se puede consultar.

De rúbricas y rayones

Es costumbre que en los juzgados y tribunales se rayen con una media firma o con una rúbrica –o rasgo ininteligible–, cada uno de los folios que forman los autos civiles o las carpetas de investigación. Se trata, sin duda, de una medida de precaución para evitar la eventual falsificación de los folios.

En efecto, el Código de Procedimientos Civiles de Veracruz dispone de una norma expresa al respecto. Dice que los secretarios llevarán los expedientes foliados, rubricados -“en el centro de los escritos”- y sellados -“en el fondo del cuaderno”-, a manera de abarcar las dos caras del expediente (artículo 47, CPCV). Luego se limita a decir que las actuaciones judiciales hacen prueba plena siempre y cuando las diligencias se consignen en los folios de rutina con la mecanografía o la captura informática usual, se enumeren cada una de las hojas en el ángulo superior derecho, se tachen los espacios inutilizados y se glosen cosidas, en fin, al expediente respectivo (artículo 326, CPCV).

Es cierto que el abrogado Código de Procedimientos Penales aclaraba expresamente que el secretario debía foliar y rubricar las hojas respectivas y poner el sello del tribunal en el fondo del cuaderno, de manera que abrazara las dos caras (artículo 32, CPPV); sin embargo, el moderno Código Nacional de Procedimientos Penales de 2014 no trata más la cuestión, excepto de manera muy marginal, cuando aclara que las resoluciones serán firmadas por los jueces o magistrados (artículo 70, CNPP).

No se acostumbra en las escrituras de los notarios hacer algo semejante, ni aun en las actuaciones de jurisdicción voluntaria en sede notarial. No obstante, cada foja del testimonio debe ser de papel seguridad, autenticada con el escudo del Estado, uniforme en sus medidas y con imposición de sello en el anverso (artículo 122, LNV). En la Ley del Notariado de la Ciudad de México se añade expresamente que las firmas del fedatario y otorgantes se impondrán únicamente “al final del escrito” (artículo 101, LNCDMX).



Asignación de culpas

Imagínese usted que en la fiesta de la Candelaria en Tlacotalpan o en la de San Fermín en Pamplona, salga usted a correr con los toros.

Ya se trate de deportes, rituales religiosos o simplemente por diversión, el riesgo suele ser de cuidado, pero ni el gobierno del Estado, ni el municipio, ni el comité organizador de las juntas, ni el dueño del toro y menos aun la propia bestia, le responderían del daño causado. Es inútil que usted contrate un seguro.

¿Qué pasaba en la antigüedad si un buey mataba o hería a una persona que pasaba por la calle? Pues sucedía que no había ninguna causa de indemnización legal, pues el dueño no era responsable y el animal tampoco, desde luego. A menos, claro, que hubiere concurrido culpa en el dueño. Esto sucedía en la antigua Babilonia.

Siglos después, en Israel y Egipto, si un buey mataba a una persona, sorprendentemente ¡el culpable era el buey! Entonces se le mataba a pedradas y aun su carne se despreciaba. El dueño de la bestia, por otra parte, no era molestado, excepto si hubiese mediado culpa (en cuyo caso también lo apedreaban a él).

¿Qué dicen actualmente nuestras leyes modernas? Pues dicen, contrariamente a la tendencia histórica, dicen que resulta responsable el dueño o poseedor del animal, ya a título doloso o de culpa y, por tanto, este –o sea el dueño- debe pagar todos los daños y responder penalmente. Al animal no se le molesta.

Ante todo esto, uno se pregunta si finalmente hemos avanzado en la asignación de culpas. Hace muchos siglos ni el buey ni el dueño eran responsables a menos que mediara culpa –no en la bestia, sino en su propietario-. Luego apedreábamos al buey, pero no al dueño. Finalmente en el Estado moderno castigamos al dueño haciéndolo pagar una indemnización. Al buey ya no le hacemos nada.

Las claves secretas de las leyes

¿Se ha preguntado usted el por qué de algunos términos legales?

Por ejemplo, la ley exige que la viuda avise del hecho de haberse quedado encinta para los efectos hereditarios correspondientes (artículo 1571, CCV). El mismo precepto le concede un término de cuarenta días para hacerlo. Es la denominada “cuarentena”.

▶ Pues bien, el término proviene de “cuaresma”, es decir, el periodo de cuarenta y seis días que inicia con el Miércoles de Ceniza y llega hasta la víspera del Domingo de Resurrección.

Otro término que asimismo guarda una razón religiosa es el de los nueve días necesarios para contestar una demanda (artículo 210, CPCV) o para pedir que el juez le fije un plazo al heredero con el fin de que acepte o repudie la herencia (artículo 1602, CCV). El término responde, aunque

parezca inverosímil, a la necesidad de espera del novenario, es decir, el término en que se guardaba el luto por causa de muerte y tenía su razón de ser en viejas leyes medievales.

Por último, en materia mercantil, algunos notarios todavía acostumbran fijar el plazo de duración de una empresa a los 99 años. Es que el artículo 1844 del Código de Napoleón equiparaba la extensión de la vida probable de una persona moral a la de una persona física. Era de experiencia común suponer que este término muy probablemente no rebasaría los 100 años.

De hecho, aun el *Corpus Iuris Canonici* conserva algunos preceptos donde todavía se constriñe a este largo, larguísimo plazo: se trata de los cánones 76.2 y 1270 que previenen la posesión y prescripción centenarias (o de “carácter inmemorial”).



10 casos de “dueños chafas” (propietarios aparentes)

En alguna entrega anterior, RNV trató el tema de los instrumentos que algunas instituciones bancarias consideran como “dudosos” y merecedores de rechazo para los trámites de otorgamiento y constitución de hipotecas¹. Se trata de un caso muy relacionado con la figura del propietario aparente.

He aquí diez casos de este tipo de “dueños chafas”:

Caso número uno:

El del comprador en contrato privado o venta consensual (artículos 1729, 2181, 2182, 2936 y 2940, CCV): ¡la venta sucesiva no se invalida en cuanto a tercero de buena fe!

Caso número dos:

El del comprador en escritura pública, pero con pago del precio en abonos (artículos 2243, 2244 y 2936, CCV): ¡el comprador puede vender; el vendedor ya no puede!

Caso número tres:

El del comprador con reserva de dominio (artículos 2247 y 2248, CCV): ¡el comprador no puede enajenar; el vendedor tampoco!

Caso número cuatro:

El del donatario cuya donación ha sido, sin embargo, revocada (artículo 2296, CCV): ¡el contrato de hipoteca con un tercero, subsiste!

Caso número cinco:

El del consorte donatario, sin haber fallecido aún el cónyuge donante (artículo 221, CCV): ¡el donatario no puede enajenar ni hipotecar!

Caso número seis:

El del heredero poseedor que deviene incapaz para

heredar (artículo 1276, CCV): ¡si hubo buena fe, el contrato con el tercero subsiste!

Caso número siete:

El del heredero falso (artículo 1723, CCV): ¡el bien se distribuye a los demás coherederos!

Caso número ocho:

El del heredero preterido en la legítima (artículos 1535 y 1722, CCV): ¡la partición es nula en cuanto a él, y se le devuelve su porción!

Caso número nueve:

El del evicto por sentencia judicial (artículos 2052, 2059 y 2060, CCV): ¡el contrato no subsiste y se devuelve el precio íntegro!

Caso número diez:

El del vendedor de “chueco” (artículos 835 y 836, CCV): ¡el contrato subsiste en favor del comprador!

¿Qué sucede si en cada uno de estos casos el propietario aparente celebra venta o hipoteca con un tercero?

Respuesta: el principio general es que la venta o hipoteca no valen, por simple vía de consecuencia. Excepto:

- que haya concurrido buena fe en el comprador o acreedor hipotecario;
- que los vicios no resulten ostensibles;
- que su adquisición haya sido resultado de un título oneroso, y
- que la operación haya sido pujada en almoneda o propalada y concertada en mercado público (artículo 835, CCV).

¹GARCÍA JUÁREZ, José Gregorio, “Las [escrituras] indeseables”, en: *Revista Notarial de Veracruz*, año 13, número 27, pp.14-17.

Apariencia jurídica

La teoría de la apariencia de derecho sostiene que la apariencia es susceptible de producir el mismo efecto que la realidad, es decir, dar efectos jurídicos a lo que no es real, sino aparente. Esta teoría ha sido reconocida en el Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, en el Código de Comercio y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Tesis I.8o.C.50 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, l. 50, t. IV, enero de 2018, p. 2233.

Al establecer la fracción X del artículo 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que, en los casos en que la naturaleza del acto lo permita, los jueces decidirán sobre la suspensión con base en un análisis ponderado sobre la apariencia del buen derecho y el interés social, dicha norma constituye un mandato de optimización de un fin perseguido constitucionalmente [...].

Tesis IV.2o.A.71 K, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, l. 8, t. II, julio de 2014, p. 1105.

La apariencia del buen derecho se traduce en un estudio previo de la cuestión planteada para realizar un juicio de probabilidad sobre la procedencia de lo solicitado.

Tesis I.3o.C.15 K, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, l. 12, t. III, septiembre de 2012, p. 1510.

[...] con base a la teoría de la apariencia del buen derecho existe la posibilidad de conceder la suspensión del acto reclamado cuando es evidente que en relación con el fondo del asunto asiste un derecho al quejoso que hace posible anticipar con cierto grado de acierto que obtendrá la protección federal que busca [...] Así pues, si en el caso de que se trate no es tan claro preestablecer con solo “echar un vistazo” a la apariencia del buen derecho si la actuación de la autoridad está apegada a la ley, o bien, si es el peticionario de garantías quien tiene razón en cuanto la tilda de inconstitucional, no cobra aplicación la teoría en comento.

Tesis VI.3o.A. J/21, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XVI, diciembre de 2012, p. 581.

La aplicación de la teoría del buen derecho y peligro en la demora debe circunscribirse a la concesión de la suspensión de los actos reclamados.

Tesis VIII.5o.2 K, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXVII, enero de 2008, p. 2755.

Hay innumerables ejemplos de actos (presumiblemente ilegales) contra los que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha estimado procedente la medida cautelar [...] están inspirados sin lugar a dudas, en el principio doctrinal *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho, esto es, que el derecho legítimamente tutelado de quien solicita la suspensión existe y le pertenece, aunque sea en apariencia.

Contradicción de tesis 3/95 (Considerando), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. III, abril de 1996, p. 17.



El dueño aparente

Posee como tal heredero, el que cree que es heredero.

Digesto, 5, 3, 11.

No importa para este interdicto que la posesión sea justa o sea con vicio respecto a otras personas, pues cualquier poseedor, por el hecho de serlo, ya tiene más derecho que el que no posee.

Digesto, 43, 17, 2.

A buena fe, decimos; que compra, o gana el ome la cosa, quando creya que el gela da, o gela vende, auia derecho, o poderío de lo fazer.

Las Siete Partidas, 7, 33, 9.

El que afirma que una cosa es suya debe estar en posesión de ella.

Aquel que quiere afirmar que tiene una cosa como suya debe hallarse en posesión de ella; si no se hallara, no podría recibir perjuicio por el uso que otros hicieran de ella sin su consentimiento, porque, si alguna cosa que no está jurídicamente relacionada con él afecta a este objeto, el sujeto no puede decirse afectado por ello, ni recibir injuria.

KANT, Emmanuel, *Principios Metafísicos de la Doctrina del Derecho*, Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México, 1978, p. 53.

La posesión centenaria o inmemorial hace que se presuma la concesión de un privilegio.

Código de Derecho Canónico, 76, §2 y 1270.

Si el poseedor actual de la cosa robada o perdida la ha comprado en alguna feria o mercado, o en alguna venta pública, o de un mercader que vende tales cosas, el dueño originario no puede hacer que se la vuelvan sino pagando al poseedor el precio que le costó.

Código de Napoleón, artículo 2280.

Una declaración jurídica de amor

Amor de mis amores, Norma mía,
Causal de mi legítima emoción,
por tu culpa mi Juicio está perdido,
sin ti no tengo Amparo y protección.

En mis noches tan negras de desahucio
me coacciona una amarga decepción
y me siento en verdad improcedente
ante la saña tan cruel de tu excepción.

Yo quiero estipularte en este escrito,
que lleva implícita una confesión,
que mi amor, en verdad, no está sujeto
ni al plazo fijo ni a la prescripción.

Si tú atiendes mi súplica te ruego
que me mandes la notificación,
para hacer constar en autos tu deseo,
correr traslado y hacer la anotación.

Porque he de hacer de tu conocimiento
que si aceptas tú ser mi Federación,
no buscaré jamás otros estados
que estén ajenos a tu jurisdicción.

Sin más por el momento me despido
Esperando des vistas a mi acción
Sin olvidar decirte que tú has sido
más que mi Norma, mi Constitución.

Autor: Vicente Montemayor (cortesía de la notaria
Georgina Kawas Hernández, de Coatepec).

Soneto ripioso y barbero a Pepe Campillo

Perdona, buen Campillo, al que se atreve
en esta tarde machetera y fría
a musitarte en voces de agonía;
¡Pregúntame la ficha diecinueve!

Si esta mi pena cruel mi pecho mueve
y tu piedad me otorga en este día
un “seis” que alivie mi amargura impía,
yo lo agradeceré como se debe.
¡Repara en mi semblante cabizbajo!
¡Las lágrimas me salen *a fortiori*!
¡Apruébame en Derecho del Trabajo!

¡Calificame *a priori*!
¡Piensa que pide un “seis”, por lo muy bajo,
Este tu amigo y servidor, Liguori!

Respuesta a Liguori, del maestro Campillo

Sé muy bien que en Derecho del Trabajo
aun a pesar de tu amargura impía
y tus tristes lamentos de agonía
buen Liguori, no cortarás ni un gajo.

Un “seis” sería demasiado bajo
para aprobar tu pena o tu poesía
aunque, respecto a la materia mía,
no te pondré más ni de relajo.

Estudia el “de la Cueva” con unción,
por días y por noches *a fortiori*,
si quieres ese “seis” de aprobación.

Pues cierto estoy, *a priori* y *posteriori*
que solo es un taimado lambiscón
mi buen amigo y servidor Liguori.

DÍEZ DE URDANIVIA, Fernando, *Pancho Liguori. Presencia de un poeta en el mundo del humor*, Luzam, Cuernavaca, 2009, p. 30.

Memorial a un juez (*Décimas*, II7)

Una viuda desdichada
por una casa pleitea;
y basta que viuda sea,
sin que sea descansada.
De vos espera, amparada,
hallar la razón propicia
para vencer la malicia
de la contraria eficacia,
esperando en vuestra gracia
que le habéis de hacer justicia.

DE LA CRUZ, Sor Juana Inés, *Obras completas*, Porrúa, Ciudad de México, 1992, p. 121.

Diurno

¡Pues bien! Yo necesito decirte, padre mío,
que estoy modorro y lánguido de tanto parrandear;
que ya se acerca octubre, que ya se siente el frío;
que tengo las materias volando en el vacío
y dicen que, seguro, me van a reprobear.

De noche cuando pongo mis sienes en la almohada,
y muy abrigadito me empiezo a revolver;
pensando en los exámenes, digo: ¡si no es nada!
¿Por qué te asustas chico? Si al fin de la jornada
con ceros o sin ceros ¿qué te ha de suceder?

Saavedra está furioso y creo que es necesario
matarme como un burro para poder pasar...
Encuentra en cada alumno un mozo perdulario,
y en esto fundo el triste y funesto corolario
que en jerga de estudiantes se llama “reventar”.

Comprendo que a estas horas diréis allá en la casa:
ya pronto viene el niño, muy guapo y muy feliz.
¡Arréglenle su cuarto! ¡Cuidado quien se atrase!
Y yo me digo a solas: “no saben lo que pasa
ignorán que soy bruto, y el mal es de raíz”.

A veces pienso daros la eterna despedida,
largarme de Orizaba; largarme al Militar,
la vida de soldado es vida divertida;
lucir el uniforme y con la frente erguida
subir, bajar y a todas, constante, enamorar.

¡Qué hermoso hubiera sido el estudiar Derecho!,
con sin igual empeño y ruda aplicación;
de sol a sol estarse pegado en el barbecho.
¡Qué grande es la distancia que va del dicho al hecho!
¡Qué triste y vergonzoso el magno reventón!

DELGADO, Rafael, *Obras* (selección), Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México, 1993, pp. 141-144.

Sentencia Piringer

El Tribunal de Justicia de Austria (Sala Quinta) dictó con fecha nueve de marzo de 2017 sentencia en un procedimiento prejudicial relativo al problema de la libre prestación de servicios por los abogados y a la posibilidad de que los estados miembros reserven solamente a determinadas categorías de abogados, la expedición de documentos auténticos, siempre que se refieran a la creación o a la transferencia de derechos reales inmobiliarios. Como es natural, algunos estados miembros de la Unión Europea (UE) exigen que la solicitud de inscripción en el registro se encuentre certificada por un notario.

Al respecto, se recibieron alegatos de agentes de los gobiernos austriaco, checo, alemán, español, francés, letón, luxemburgués, polaco, esloveno y de la propia Comisión Europea.

La sentencia examinó el contenido del artículo 1, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva 77/249/CEE del Consejo, de 22 de marzo de 1977, dirigida a facilitar el ejercicio efectivo de la libre prestación de servicios por los abogados (DO 1977, L 78, p. 17; EE 06/01, p. 224), y del artículo 56 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE). Dicha petición se presentó en el contexto de un litigio entre la señora Leopoldine Gertraud Piringer, de nacionalidad austriaca, y el Bezirksgericht Freistadt (Tribunal de Distrito de Freistadt, Austria), en relación con la negativa de este último a inscribir en el Registro de la Propiedad austriaco una promesa de venta de un bien inmueble.

La resolución estudió asimismo la Directiva 98/5/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de fecha 16 de febrero de 1998, que facilita el ejercicio permanente de la profesión de abogado en un Estado miembro distinto de aquel en el que se haya obtenido el título, así como la Ley Federal del Registro de la Propiedad que afirma que “solo

podrá practicarse la inscripción en el Registro de la propiedad [...] en virtud de documentos públicos o de documentos privados en los que las firmas de las partes hayan sido legitimadas judicial o notarialmente y el testimonio de legitimación indique, en caso de personas físicas, la fecha de nacimiento”.

En su resolución la Corte respondió a la petición en el sentido de que la Directiva “no se aplica a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que reserva a los notarios la legitimación de las firmas que consten en los documentos necesarios para la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios y excluye, por consiguiente, la posibilidad de que en ese Estado miembro se reconozca tal legitimación cuando la haya efectuado un abogado establecido en otro Estado miembro”.

Además, decidió que “en tales circunstancias, las disposiciones nacionales que exigen que se recurra a profesionales fedatarios, como los notarios, para verificar la exactitud de las inscripciones practicadas en un Registro de la Propiedad contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y el buen funcionamiento del Registro de la Propiedad, y entroncan, en términos más generales, con la protección de la buena administración de justicia, la cual, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, constituye una razón imperiosa de interés general”.

La Corte añadió que “la actividad de los abogados consistente en certificar la autenticidad de las firmas que consten en unos documentos no es comparable a la actividad de autenticación que efectúan los notarios y que el régimen de la autenticación está sometido a disposiciones más estrictas”.



**Reuniones Institucionales
de la UINL**

Abiyán, Costa de Marfil
9 al 12 de mayo de 2018



CXIX Jornada Nacional
del Notariado Mexicano
Acapulco
17 al 19 de mayo de 2018



Coloquio Notarial – Jornadas
del Mediterráneo
Madrid, España
22 y 23 de junio de 2018



... en *tu* línea

<http://notariosveracruz.mx/rnv/>



 comparte

tus ideas y las hace perdurar en el tiempo.

¡Te invitamos a suscribirte con solo un click!

Desde la comodidad de tu oficina, domicilio particular ¡o el lugar donde te encuentres!



RNVeracruz

