



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO

**FACULTAD DE DERECHO
POST-GRADO DE NOTARIO PÚBLICO**

**“INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM VÍA
NOTARIAL”**

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
NOTARIO PÚBLICO**

PRESENTA

ADRIANA CARLÍN ANDRADE

GUANAJUATO, GTO.

OCTUBRE DE 2018

INTRODUCCIÓN

Estos últimos años hemos estado observando, paulatinamente cambios en ciertos procedimientos en diferentes ámbitos esto con el fin de hacer más eficaces y ágiles los servicios solicitados y por consiguiente ofrecidos a los ciudadanos en los diferentes ámbitos del Derecho ejemplo de ello es ante los tribunales penales y mercantiles con el Sistema de Oralidad, el propósito de este estudio de Tesis consiste precisamente en agilizar de cierto modo y quitar carga de trabajo a los juzgados Civiles, refiriéndome en este caso exclusivamente al Juicio de Informaciones Testimoniales Ad perpetuum, con el fin que ese juicio conlleva a acreditar la posesión de un bien inmueble bajo las misma bases y normas con el que se lleva en los tribunales civiles, pero con la salvedad de que este procedimiento se llevaría por Vía Notarial, con este cambio se pretende descongestionar la carga de trabajo en los precitados tribunales, aunado al ya existente que es el de Apeo y Deslinde que ya se realiza por esta vía, donde no esté presente el elemento de contenciosidad o del conflicto, ni el efecto de la cosa juzgada. Este planteamiento surge del hecho de que el juicio una vez terminado ante los tribunales se concluye definitivamente con la Escrituración del inmueble motivo del juicio con un Notario Público y su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

No se pretende de ninguna forma que el Abogado Litigante quede completamente fuera de prestar éste servicio, reitero una vez habiendo conflicto se remitirá ante el Juez pertinente en el que tendrá que intervenir un abogado.

Por otra parte queda la libertad del cliente decidir por cual vía tramitar la acreditación de la posesión del inmueble, tal como sucede en las Sucesiones Testamentarias.

Es sabido, además, que aún cuando debe haber un Notario por cada quince mil habitantes, la carga de trabajo de cada notaría no es homóloga, de esta manera se trataría de balancear los servicios que presta una Notaría.

Este trabajo comprenderá de cuatro capítulos, donde se hará un análisis de los bienes, la propiedad, la posesión, el notario, algunos asuntos no contenciosos, las bases

legales con las que se cuentan actualmente y que se proponen reformar y que van relacionados entre sí para la finalidad de esta tesis.

En los capítulos restantes, se analizarán diferentes puntos que nos faciliten a entender la propuesta de este estudio de tesis, con reformas a las leyes a que nos referiremos y que son parte del procedimiento en estudio, así como un análisis comparativo del procedimiento que se lleva actualmente en nuestro Estado y el procedimiento por la vía Notarial, que se lleva en el Estado de Nayarit.

INDICE

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I PRIMERO

LA PROPIEDAD Y POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES

1.1 PATRIMONIO

1.2 CONCEPTO DE BIEN Y SU CLASIFICACIÓN

1.3 LA PROPIEDAD Y MEDIOS PARA ADQUIRIRLA

1.4 POSESIÓN Y SU CLASIFICACIÓN

1.4.1 ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN

1.4.2 REGLAS GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN

CAPITULO II SEGUNDO

EL NOTARIO

2.1 LA FUNCIÓN DEL NOTARIO

2.2 LA FE PÚBLICA DEL NOTARIO

2.3 COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS

CAPITULO III TERCERO

INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM

3.1 GENERALIDADES

3.2 COMPARATIVO DE PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM VIA JUDICIAL Y VIA NOTARIAL

CAPITULO IV

TRAMITACIÓN NOTARIAL DE ASUNTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

4.1 TRAMITACIÓN DE INFORMACIONES TESTIMONIALES AD PERPETUAM EN
EL ESTADO DE NAYARIT.

4.2 TRAMITACIÓN DE INFORMACIONES TESTIMONIALES AD PERPETUAM EN
EL ESTADO DE GUANAJUATO.

4.3 EJEMPLO DE UNA ESCRITURA PÚBLICA REALIZADA PARA LAS
INFORMACIONES TESTIMONIALES AD PERPETUAM, YA EN VÍA NOTARIAL.

PROPUESTA

CONCLUSIÓN

REFERENCIAS

CAPITULO PRIMERO

LA PROPIEDAD Y POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES

Para comenzar con el estudio de esta tesis en este primer capítulo se hará referencia a los bienes, particularmente de los bienes inmuebles, como uno de los elementos esenciales para nuestro estudio, que va íntimamente ligado con la propiedad o en su caso con la posesión de los mismos, se analizará por separado lo que son los bienes en general, los bienes inmuebles, el derecho de propiedad y la posesión.

Para ahondar en este tema nos estamos refiriendo a la segunda parte del Derecho Civil, según la división más común de esta materia, que forma parte del conocido Derecho Privado, el que regula los hechos, situaciones y actos que entran en el campo de la autonomía privada, aquí se persigue el interés particular no el bien común como en el Derecho público.

Se dice que:

El Derecho Civil es el Derecho Privado General que tiene por objeto la relación de las persona en su estructura orgánica, en los derechos que le corresponde como tal y en las relaciones derivadas de su integración en la familia y de ser sujeto de un patrimonio dentro de la comunidad.¹

Además, como refiere Hernández Gil, es el Derecho Civil el que da primero que otras ramas del Derecho conceptos que se manejan en éstas, por ejemplo el de patrimonio, de bien, de propiedad, el de la división de bienes y derechos, el de derecho real y de crédito, el de posesión, el concepto de derechos reales, de acto jurídico, de prescripción, etcétera, así pues este capítulo comprende a la persona como sujeto de un patrimonio, la composición de ese patrimonio y la clase de elementos que lo integran, que es precisamente la materia de los bienes, y la manera de hacerse de ellos o de adquirirlos que en algunos casos la vía de adquirirlos es más fácil en algunas circunstancias que en otras.

¹ Cit. por Arce y Cervantes, José, "De los bienes" p. 5, 2008.

Las cosas, los bienes, son tomados en cuenta por el Derecho en cuanto el hombre puede sacar provecho de ellos. Todo hombre tiene a su disposición diversas cosas sobre las cuales tiene derechos privativos, el conjunto de estas cosas es su patrimonio, sin olvidar que también tiene obligaciones y los bienes que tiene responden de esas obligaciones.²

Para que el hombre pueda sacar provechos de ellos, de los bienes, primero tiene que adquirirlos y es en la manera de adquirirlos, donde surgen una amplia gama de situaciones a las que se puede llegar a enfrentar, dependiendo de la forma en que pueda llegar a adquirirlos.

A continuación y por separado se hará un breve estudio de lo que significan el patrimonio, los bienes y la clasificación de éstos que relacionados entre sí, damos paso a la propiedad, la posesión y formas de adquirirlas.

1.1 PATRIMONIO

Castán Tobeñas define al patrimonio como: *“conjunto de derechos o, mejor aún de relaciones jurídicas activas y pasivas, que pertenecen a una persona y son susceptibles de estimación pecuniaria”*.³

Rojina Villegas lo define de la siguiente manera: *“Como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derecho (universitas juris)”*.

A su vez Rojina Villegas cita la definición que da Planiol en su Tratado Elemental de Derecho Civil y que dice: *“Se llama patrimonio al conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero”*.⁴

Existen derechos que forman parte del patrimonio que son:

- 1º Los relativos a la apropiación o derecho sobre cosas (derechos reales);
- 2º Los que permiten exigir servicios a otro (derechos de crédito u obligaciones); y
- 3º Los provenientes de la posesión.

² Cit. *Idem*

³ Cit. *Idem*

⁴ Citado por Rojina Villegas, *Compendio de Derecho Civil II*, p.7, 1983.

La Sociedad últimamente se ha visto preocupada por tener un patrimonio, llamémoslo así, y en la práctica se viven un sinnúmero de circunstancias o acontecimientos donde a veces es muy complicado hacerse de un bien inmueble, también de forma particular he observado en la práctica notarial, la necesidad de que las personas quieran contar con un patrimonio, ya que eso les da mayor seguridad para un futuro y no ya para ellos mismos, sino para sus descendientes.

Y a los bienes a que me refiero en este estudio es específicamente a los bienes inmuebles, ya que como mencione poseer un bien da una seguridad muy importante sobre todo a largo plazo.

1.2 CONCEPTO DE BIEN Y SU CLASIFICACIÓN

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación.

Esta apropiación se encuentra regulada bajo ciertas normas que hay que seguir, pero esas normas a veces se restringen y dificultan o entorpecen un procedimiento que debería ser no tan complicado.

Las cosas llegan a ser bienes no porque sean útiles al hombre sino porque cuando éste se las apropia. La palabra bien se reservó en un principio a las cosas corporales pero hoy se extiende a todo lo que es un elemento de riqueza susceptible de apropiación y que forma el activo del patrimonio. Como vimos en párrafos anteriores junto a los bienes corpóreos, se tienen los derechos, éstos pueden versar sobre cosas corporales (propiedad de una casa), o sobre incorpóreos como por ejemplo la propiedad artística y literaria o derechos de autor, propiedad industrial.⁵

⁵ Cfr., Arce y Cervantes José, p.21

CLASIFICACIÓN DE BIENES

El Derecho clasifica y divide para distinguir categorías, ya que las mismas reglas de derecho no son aplicables a toda clase de bienes.

Para nuestro estudio de tesis en general nos ocupa los BIENES INMUEBLES, y que a diferencia de los bienes muebles están destinados a la circulación rápida y son objeto principal del comercio; los Inmuebles forman parte estable del patrimonio esta clasificación es la que tiene mayor importancia porque se manifiesta en los siguientes puntos de vista:

- I. Formalidades.- Las operaciones sobre inmuebles y derechos reales sobre éstos requieren escritura pública, esto da seguridad jurídica a las personas que desean adquirir un bien inmueble.
- II. El régimen de los inmuebles es un régimen jurídico especial, su ventaja es la inmovilización para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es factible tratándose de muebles. En principio el Registro Público de la Propiedad es para inmuebles.
- III. La naturaleza inmueble establece reglas para fijar la competencia de acuerdo en el fuero de ubicación de la cosa. Es juez competente el de la ubicación del inmueble si se ejercita una acción real sobre éste.
- IV. En conflictos internacionales o de una confederación, se aplica el principio de que la ley del lugar del inmueble es la que rige la situación del mismo.
- V. Enajenación por menores incapaces.- Para la enajenación de bienes raíces o inmuebles de menores incapaces sólo puede hacerse con autorización judicial.
- VI. Prescripción adquisitiva.- Para la adquisición de inmuebles se requiere una posesión, apta para prescribir, por un plazo mayor que para los muebles.
- VII. Impuestos.- El impuesto de adquisición sobre inmuebles, sólo se causa en la transmisión de la propiedad o derechos reales sobre estos bienes.
- VIII. Delitos.- El delito de robo sólo procede por desposesión de bienes muebles, en caso de inmuebles estamos hablando de despojo.⁶

⁶ Arce y Cervantes pp. 22 y 23.

En consecuencia en esta parte y a groso modo vimos lo que es el patrimonio, los derechos reales y la parte que nos interesa de la clasificación de los bienes, esto con el fin de darle preámbulo al siguiente tema el de un derecho real que es la propiedad.

1.2 LA PROPIEDAD Y MEDIOS PARA ADQUIRIRLA

DEFINICIÓN

Se dice que:

La propiedad como un derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata. En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporeales. El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aun cuando jamás se ejecuten.⁷

Es el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión de lo ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro.⁸

Es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.⁹

La propiedad privada es la prolongación de la persona individual en el mundo material orientada a la satisfacción de los cometidos exigidos por los fines existenciales.¹⁰

Considero que desde que el hombre se volvió sedentario, ha buscado la forma de permanecer, lógicamente, en un solo lugar y para ello lo más importante ha sido tener un lugar propio donde vivir, hasta nuestros tiempos muy poco ha cambiado, ya que el hombre busca la manera de asegurar su futuro siendo propietario del lugar donde vive. Y como se

⁷ Cfr., *Rojina Villegas*, p. 78, 79

⁸ *Pallares, Eduardo p.*

⁹ *Pina Vara,*

¹⁰ *Messner, Johannes*

ha mencionado con anterioridad el hombre se ha hecho más responsable o a tomado con más seriedad el ser dueño de un bien inmueble.

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Los medios o modos de adquirir la propiedad son los hechos o actos jurídicos a los cuales el Derecho reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, es decir, la incorporación a un patrimonio de un bien que estaba fuera de él. A este modo de adquirir se le llama “título”. A continuación se nombrarán algunos modos de adquirir la propiedad.¹¹

- 1) Adquisiciones a título universal (abarca todos los bienes del patrimonio de una persona) y a título particular (que se refiere a uno o varios de esos bienes determinados).- Se define como la que se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Cuando es a título universal se le conoce en nuestro derecho como la herencia ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen herederos. Cuando se instituyen legatarios, hay transmisión a título particular.
- 2) Adquisiciones de modos originarios y derivados:
 - a) Originarios.- No hay relación jurídica anterior (son *ex novo*). No tienen como base un derecho antecedente; la adquisición no procede jurídicamente de nadie: operan por la sola voluntad del adquirente apoyada por una permisión legal. Se refieren a *res nullius* (cosas de nadie) o a *res derelictae* (cosas abandonadas). Es cuando la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma. Entre estos modos están: la ocupación, ésta supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual no hay transmisión de un patrimonio a otro, el hallazgo de tesoro, la accesión y la usucapión, aunque en estos dos últimos se puede adquirir cosas que sí tienen dueño.

¹¹ Arce, pp. 55-56, 2008.

- b) Derivados: Sí hay relación jurídica o derecho anterior. Exigen: 1) un derecho anterior en la persona que transmite llámese antecesor, *tradens, autor, causante*; 2) un adquirente llamado sucesor, *accipiens, causahabiente*; 3) que el primero transmita al segundo, la voluntad de este último siempre es totalmente libre, sin embargo la del primero puede ser forzada por orden de la autoridad (adjudicaciones por remate, expropiaciones).

Los modos de adquirir derivados, son *a)* los nacidos de convenio: dación en pago, compraventa, permuta, donación, mutuo. *b)* por coacción de la ley: adjudicación por remate judicial (venta judicial), o remate administrativo. *c)* por disposición de la autoridad: expropiación (para el Estado que adquiere).

- 3) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.- En la primera el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, como los contratos onerosos, la compraventa, la permuta, la sociedad, en los cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación. Los contratos a título gratuito traslativos de dominio, como la donación, es cuando el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.¹²

ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD

1. CONTRATO.- El contrato es un medio eficaz para la transmisión del dominio por sí solo, respecto de cosas ciertas y determinadas; es decir, la propiedad se transfiere como consecuencia directa e inmediatamente del contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna formalidad. El contrato puede ser oneroso o gratuito.
2. HERENCIA.- Esta transmisión se estudia en el derecho hereditario.- De esta transmisión se destaca que las relaciones jurídicas de una persona no se extinguen con su muerte, sino que se transmiten a otros que sustituyen al difunto. El Derecho Hereditario, en su caso el conjunto de normas que regulan la transmisión de bienes del difunto a la persona que le suceda, encuentra su fundamento racional en la necesidad de que la muerte no rompa las relaciones de quien cesa de existir, ya que la interrupción de tales relaciones repercutiría perjudicialmente en la economía general.

¹² *Idem, Arce.pp 55-56*

3. PRESCRIPCIÓN.- Constituye otro medio de adquirir la propiedad. Es una forma adquisitiva mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por cierto tiempo. Este punto es el que se resaltará en el estudio de esta Tesis, analizando detalladamente su procedimiento en capítulos posteriores.
4. LEY.- Caso que concurre en todas las formas de transmisión. Es importante su fundamento ya que para transmitir la propiedad en sus variantes como adquisición, herencia, prescripción, ocupación, accesión concurre la ley.
5. ADJUDICACIÓN.- Esta no es una forma atributiva de dominio, sino simplemente declarativa. Por virtud de la adjudicación el juez simplemente declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa. Por eso la adjudicación no tiene efecto atributivo, sino sólo declarativo. Ocurre en la Herencia y en la Venta judicial y remate.¹³

Existen otras formas pero para el estudio de esta tesis, estas son las que nos interesa mostrar.

En cuanto al Derecho Romano los modos adquisitivos de la propiedad fueron clasificados en modos adquisitivos del derecho civil y modos adquisitivos del derecho natural.

Los modos adquisitivos del derecho civil son; la *mancipatio*, la *in iure cessio*, la *usucapio*, la *adiudicatio* y la *lex*.

La *usucapio*.- El jurista romano Modestino define la usucapión como: “la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley”. Para la usucapión debían reunirse cinco requisitos: *res habilis*, *titulus*, *fides*, *possessio* y *tempus*.

1. *Res habilis*. Era un requisito que tenía que ver con la cosa que se iba a usucapir, que debería estar en el comercio, puesto que las cosas que estaban fuera del comercio no podían ser apropiadas por los particulares.

¹³Cfr., *Rojina*, pp. 91 a 93.

2. *Titulus*. El título era aquel que justifica la posesión; es decir, la posesión debe estar fundada en una justa causa de adquisición, ya sea como comprador, donatario, en virtud de la dote, como legatario, por haber recibido un pago o por haber ocupado una cosa que se pensó abandonada.

En los casos anteriores existió un título que debió haber sido suficiente para justificar la adquisición y, en su caso, la propiedad, pero por un vicio de fondo (que el transmitente no fuera el propietario de la cosa), o de forma (no haber realizado la *mancipio* o la *in iure cessio*), no se adquirió la propiedad y sólo se justificó el comienzo de la posesión.¹⁴

3. *Fides*. Existe la buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión. Sólo el poseedor de buena fe puede convertirse en propietario por usucapión; en el Derecho Romano, el ladrón no podía usucapir.
4. *Possessio*. La posesión debería ser continuada, pues una interrupción hacía necesario el comienzo de una nueva usucapión con todos sus requisitos.
5. *Tempus*. La Ley de las XII Tablas fijó el plazo necesario para la usucapión, que era dos años para inmuebles.

En cuanto a los modos adquisitivos de derecho natural, el derecho romano también reconoció como modos de adquirir la propiedad a: la *traditio*, la ocupación, la accesión, la especificación, la confusión y conmixtión, la *praescriptio longi temporis* y la adquisición de frutos.

Para el estudio que nos ocupa me referiré solo a la *praescriptio longi temporis*.- Como vimos en el modo adquisitivo del derecho civil, la usucapión sólo la podían invocar los ciudadanos romanos cuando los inmuebles se estaban ubicados en suelo itálico, por tal motivo la legislación imperial creó una institución análoga aplicable a los fundos provinciales. En un principio sólo se le dio una defensa al poseedor de un terreno provincial

¹⁴ Cfr., Morineau e Iglesias, pp. 124 a 126.

para rechazar la acción del propietario, una excepción que se hacía valer como *praescriptio*, y de ahí el nombre de esta institución *praescriptio longi temporis* o prescripción de largo tiempo.

Con el tiempo la *praescriptio longi temporis* se equiparó a la usucapión, tanto por sus efectos como porque se exigieron para ella, los mismos requisitos, pero el término debía ser diez años entre presentes, y de veinte entre ausentes, según que el propietario o poseedor vivieran o no en el mismo lugar.

Justiniano fusionó la usucapión y la *praescriptio longi temporis*. Fijó el plazo en tres años para muebles y cosas inmuebles, un plazo de diez años entre presentes y veinte entre ausentes.¹⁵

Es por eso que se puede decir, que las circunstancias que se llegaren a presentar, hacen que el hombre busque la manera de acreditar la propiedad de un bien que desea poseer.

Hemos visto a lo largo de los tiempos cómo ha ido cambiando la adquisición de la propiedad.

Actualmente el ser propietario de un bien, especialmente un bien inmueble, se acredita con documentación fehaciente, que ha sido reconocida, siguiendo los lineamientos que marca la ley, a esto se le reconoce como antecedente de propiedad legalmente acreditado, de esta manera es más fácil y viable poder, en su momento, transmitir esa propiedad mediante los diversos modos que existen para tal caso, como se ha visto en párrafos anteriores.

El problema surge cuando no hay documentación que acredite la propiedad, pero sí hay posesión y en consecuencia se imposibilita la manera de transmitirla como marca la ley. De esta manera se busca que esa situación de poseedor pase a la de propietario de una manera más rápida, pero sin que esto afecte a terceros y es lo que trataremos de analizar en el siguiente capítulo.

¹⁵ Cfr. *Ibidem* p. 129

1.4 POSESIÓN

DEFINICIÓN DE LA POSESIÓN

La palabra *possidere*, de donde *possessio* se deriva, contiene a su vez la palabra *sedere* o sentarse, sentarse o asentarse en una cosa, de ahí la definición de posesión como el poder de hecho que una persona ejerce sobre un cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuera propietario.¹⁶

En la doctrina pura romana, poseer es estar en contacto con una cosa material, tenerla a su disposición, ejercer sobre ella actos de dueño, comportarse con ella como propietario.¹⁷

Definición de acuerdo al Código Civil Federal: Artículo 798.-

La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales.

El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus domini* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.¹⁸

Elementos de la posesión.- Se han reconocido dos elementos en la posesión: uno material llamado *corpus* y otro psicológico denominado *animus*.

El *corpus* comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva. Este elemento engendra por sí solo un estado que se llama detentación o tenencia, que es la

¹⁶ Morineau e Iglesias, p. 114, 2006.

¹⁷ Petit, p. 238, 1984.

¹⁸ Rojina, p. 182, 1983

base de la posesión; pero no implica la posesión; puede existir la tenencia y si no concurre el elemento psicológico llamado *animus*, no hay posesión.

Animus.- Este segundo elemento de la posesión, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio, siendo éste de carácter psicológico.¹⁹

Al estudiar el *animus* en la posesión, consideran que basta que se tenga en concepto de dueño o en provecho propio, para que se pueda denominar a ese estado como verdadera posesión; que sólo cuando se ejerce el corpus en nombre y por cuenta de otro no habrá *animus*, y el caso debe designarse como de simple detentación. (Planiol y Ripert).

Ihering, dice que también hay posesión cuando se tiene la posibilidad de ejercer ese poder físico. Esta posibilidad requiere ciertos requisitos:

1. Debe haber una disponibilidad absoluta de la cosa, para que en cualquier momento el poseedor puede ejercer el poder físico.
2. Esa posibilidad debe ser presente, es decir, no debe estar subordinada a una condición para que en el futuro, a partir de un plazo, pueda ejercerse ese poder, sino que en cualquier momento el poseedor pueda ejercerlo. Debe ser inmediata en el sentido de que no haya obstáculo de orden material que impida al poseedor ejercer su poder físico, y debe ser exclusiva para que ningún tercero pueda interponerse entre el poseedor y la cosa y disputarle la posesión, o bien concurrir con él en el ejercicio de actos posesorios.²⁰

Para Saleilles la posesión es un fenómeno económico de apropiación de una riqueza y los requisitos que deben existir para que la apropiación económica constituya el corpus en la posesión son:

- 1º Deber ser permanente.
- 2º Debe ser actual. El contrato o acto jurídico por el cual se estipule una posible apropiación de la cosa, no de la posesión.

¹⁹ *Ibidem.*, p 184-185.

²⁰ *Ibidem*, p. 186

- 3º Debe ser indiscutible, es decir, el poseedor debe presentarse ante los demás como el único dominador de la cosa;
- 4º Debe ser pública; ostentarse el poseedor ante todo mundo ejerciendo los actos materiales de explotación económica que revelen su propósito de adueñarse de la cosa.

CLASES DE POSESIÓN

Los romanos distinguieron varias clases de posesión: la posesión justa e injusta, y la posesión de buena y mala fe.

La posesión es justa cuando se adquiere sin perjudicar a un anterior poseedor, esto es, que se adquiere sin vicios. Por eso se le llamaba posesión no viciosa.

La posesión injusta implica lo contrario: al adquirirla se dañó a otro poseedor; esta posesión también se conoce como posesión viciosa, y aparecía cuando se adquiría violentamente (*vi*), clandestinamente (*clam*); o en virtud de un precario, cuando el que tiene una cosa que se le había concedido en uso se negaba a devolverla.

La posesión también puede ser de buena o mala fe. Es de buena fe cuando el poseedor cree tener el derecho a la posesión, y es de mala fe cuando se sabe que no lo tiene (un ladrón).²¹

El poseedor de buena fe con el transcurso del tiempo puede convertirse en propietario, por usucapión; además se hace dueño de los frutos hasta el momento en que el verdadero dueño le reclame la cosa poseída.²²

1.4.1 ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN

Son objeto de posesión los bienes susceptibles de apropiación; como los derechos reales o personales.

²¹ Ibidem, Morineau p. 118

²² Petit, p. 268

La posesión se adquiere normalmente cuando se reúnen en una misma persona el *corpus* y el *animus*. Este es el caso perfecto de la posesión.

LA PRESCRIPCIÓN (USUCAPIÓN).-

El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos USUCAPIÓN, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión, en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por tiempo que marca la ley.

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición *sine qua non* para adquirir el dominio.²³

Artículo 826 del Código Civil: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.

Animus domini. – Justo título.- Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria.

Este requisito consiste en poseer *animus domini*; poseer, como dice el código vigente, en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener determinadas cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción.

Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta.

POSESIÓN PACÍFICA.- A la cualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia. Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho sólo el momento de la adquisición, exige esta cualidad; es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

²³ Rojina, p. 219

POSESIÓN CONTINUA.- La posesión debe ser continua si no lo es adolece del vicio de interrupción.²⁴

En el antiguo derecho español se advirtió la dificultad para acreditar la continuidad de la posesión, y se consideró que como el poseedor debe justificar para adquirir el dominio, una continuidad a través de años, se le exigía una prueba muy rigurosa, como en el derecho francés, y que difícilmente se lograba el objeto de adquirir por prescripción, pues se podían probar las otras características de posesión pacífica, pública; pero la continuidad exigía medios difíciles de prueba, que prácticamente hacía imposible la justificación de este requisito.

Entonces se optó por sacrificar la lógica en vista de intereses prácticos, y se invirtió la situación para determinar que es posesión continua aquella que no es interrumpida, y que sólo podía interrumpirse la prescripción por determinados medios específicamente enumerados en la ley. El poseedor no tenía que justificar la continuidad, la permanencia en la posesión. Se presumía la continuidad, salvo prueba en contrario que demostraba la interrupción, y quien tenía que rendir esa prueba era aquel que impugnaba la posesión.

POSESIÓN PÚBLICA.- La posesión debe ser pública. El vicio que afecta a la posesión pública se denomina clandestinidad. La posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla, cuando no se tenga a la vista de todo el mundo.²⁵

El código vigente estima que: “Artículo 825.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.”

El Código regula un procedimiento para registrar la posesión, acreditando que se adquirió pacíficamente, así como el título de la posesión, mediante una información testimonial, con vista al ministerio público. Este hecho por sí solo ya justifica el carácter público de la posesión.

²⁴ Rojina, pp. 222, 224.

²⁵ Ibidem. 225, 226

POSESIÓN CIERTA.- Esta cualidad no está señalada expresamente en la ley, pero se deriva de la misma. La posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad, por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño. Cuando no se presenta esta característica, se dice que está viciada la posesión de equivocidad o que es equívoca; es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene.²⁶

CONDICIONES DE LA POSESIÓN

Además del requisito esencial y de las cualidades mencionadas, la posesión debe tener una condición más que influye solo respecto al tiempo, y consiste en la buena fe. No se trata de una cualidad propiamente dicha, porque la buena fe solo influye para reducir el tiempo de prescripción, y la mala fe, por consiguiente, para aumentarlo. La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es, simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión.²⁷

1.4.2 REGLAS GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN

Nos enfocaremos, como le he manifestado anteriormente siguiendo al autor Rojina Villegas, la prescripción adquisitiva llamada por los romanos Usucapión.

Como hemos estudiado en líneas anteriores por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el tiempo que fije la ley.

La prescripción negativa o liberatoria, solo como dato informativo, es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real.

El estudio de la prescripción adquisitiva está relacionado con la propiedad y la posesión, porque es una forma de adquirir el dominio mediante una posesión originaria con las cualidades legales.

Las reglas de la prescripción son las siguientes:

²⁶ Ibidem, p.227

²⁷ Cfr. Ibidem p. 229

- 1º Sólo los bienes y derechos susceptibles de apropiación lo son de prescripción, porque la prescripción adquisitiva tiene como finalidad adquirir el dominio y si las cosas o derechos no son susceptibles de apropiación, no se podrá lograr su objeto.
- 2º Sólo los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio la tienen para adquirir por prescripción. Los que por algún precepto legal tienen incapacidad para adquirir el dominio, no pueden adquirir por prescripción.
- 3º Los que tienen incapacidad de ejercicio pueden adquirir por prescripción, por conducto de sus representantes legítimos. La incapacidad de ejercicio supone la capacidad de goce, es decir, la aptitud de ser titular de derechos; pero la imposibilidad de ejercitar esos derechos directamente, por sí mismos.
- 4º Se presume que el que comenzó a poseer con determinado carácter, continúa poseyendo en esa misma forma. Entre tanto no se cambie la causa de la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.
- 5º La posesión del causante aprovecha al causahabiente, quien puede sumar aquella al tiempo que haya poseído, siempre y cuando ambas posesiones reúnan los caracteres iguales.
- 6º El derecho para prescribir en lo futuro es irrenunciable: sólo puede renunciarse la prescripción ya consumada o el tiempo transcurrido.²⁸

INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN

Una vez transcurrido el plazo necesario para prescribir, a efecto de que se declare que el poseedor se ha convertido en propietario. Comprende dos hipótesis:

- a) El bien aparece en el Registro Público de la Propiedad a favor de determinada persona. Entonces es necesario seguir un juicio ordinario para justificar que se ha poseído con todos los requisitos legales contra aquel a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble. Si prospera la acción, el efecto será declarar que el poseedor se ha convertido en propietario, cancelándose

²⁸ Rojina, pp. 234-235

la inscripción de propiedad anterior, para que se registre el dominio a favor del poseedor.

- b) El bien no aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de determinada persona. El procedimiento, entonces, para inscribir el dominio a favor del poseedor, ya no será un juicio contencioso, sino un procedimiento en jurisdicción voluntaria para justificar, primero, con el certificado del Registro Público de la Propiedad, que esos bienes inmuebles no están registrados a favor de determinada persona, y, segundo, con una información testimonial con personas de notorio arraigo, que ha poseído con todos los requisitos legales.²⁹

El primordial propósito de este estudio de tesis, es precisamente lo que hemos visto en este capítulo, La Posesión, porque hay varias circunstancias, algunas muy simples otras más complejas, que motivan al poseedor, a cambiar de este estado a convertirse en propietario de cierto bien, porque precisamente esta calidad de propietario es la que le da certeza jurídica a un individuo, sin olvidar que hay que cumplir con los requisitos que la misma ley ordena, básicamente la buena fe.

Así mismo en este capítulo podemos constatar que básicamente la posesión, la propiedad, los bienes inmuebles, giran en torno a la función notarial y que, prácticamente la transmisión de los inmuebles es lo que mayormente se desarrolla en una notaría y para que esto se pueda llevar a cabo, o para que esto realmente suceda, se debe contar con la propiedad plena, llamémosle así, para que quede garantizado y conforme a la ley dicha transmisión y así el cliente quede satisfecho con que cuenta con el dominio pleno de su inmueble.

Es por eso que sería importante que el Notario lleve a cabo las Informaciones Testimoniales, porque sabe de antemano, por su actuación y de primera mano, todo lo que este procedimiento conlleva haciéndose llegar de todos los elementos posibles para alcanzar su fin.

²⁹ Cfr. *Ibidem*, p. 236

CAPÍTULO II SEGUNDO

EL NOTARIO

Personaje central en este estudio de Tesis y en este capítulo se señalarán algunos conceptos relativos a su investidura, su función, su fé pública, sus facultades, su competencia y su intervención.

DEFINICIÓN

Notario es el profesional del derecho a quien se ha investido de fe pública para ejercer la función notarial.

El Artículo 3º de la Ley del Notariado de Guanajuato, lo define de la siguiente manera: “El notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria.”

Notario.- “Es el funcionario público, que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del Poder del Estado, y por lo mismo revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, autentica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del Derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene.”³⁰

2.1.- LA FUNCIÓN DEL NOTARIO.-

Corresponde a los Notarios recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos

³⁰ Bañuelos, p. 101

y hechos pasados ante su fe a través de la consignación de los mismos instrumentos públicos de su autoría.³¹

El Notario al recibir a una persona en primera audiencia escucha lo que desea celebrar, esta persona plantea ya sea algún conflicto o cierta situación, el notario trata de conocer todas las circunstancias que le puedan dar la oportunidad de entender la inquietud de las partes y sus alcances. En el transcurso de la audiencia se van precisando detalles, aclarando dudas, interpretando voluntades, se buscan motivos y causas para así el notario poder asesorar y satisfacer voluntades en el ámbito jurídico.

Una vez que los problemas han sido establecidos por las partes y asimilados por el notario, este se encuentra en condiciones de dar una asesoría eficaz, la capacidad, preparación jurídica, conocimientos y experiencia del notario, son fundamentales para dar una solución y aconsejar lo más adecuado ante los hechos presentados por sus clientes.

Para la preparación y redacción de una escritura pública o privada, necesitan complementar requisitos previos a la firma, estos requisitos varían, dependiendo del acto que se quiera formalizar, una vez satisfechos éstos, se está en condiciones de redactar el documento.

Para la redacción es necesario expresarse con propiedad claridad y concisión, además el notario debe utilizar lenguaje jurídico, demostrando su calidad de jurisconsulto.

Si la redacción de clausulado, es jurídicamente correcta y se usa propiedad y sencillez en el lenguaje, no habrá conflicto entre las partes.

Existe una parte dentro de la redacción del documento a escriturar, que es la certificación, el notario da fe adecuando la función notarial al caso particular, es la parte donde se asienta su fe pública, que es; fe de existencia de los documentos relacionados con la escritura, fe de conocimiento de las partes, fe de lectura y explicación del instrumento, fe de capacidad de los otorgantes, y finalmente, fe de otorgamiento de la voluntad.³²

³¹ Cfr., Ávila, p. 17.

³² Cfr. Ríos, p. 55.

La autorización de la escritura, es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico, quien ejerce sus funciones como fedatario público, da eficacia jurídico al acto de que se trata, permite, en el caso de un hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena.

El notario satisface plenamente a los ideales de seguridad jurídica, no solo por la actividad examinadora que integra su función, sino también porque responde a los principios de conservación del documento.

El instrumento notarial es su gran obra, su causa final; es lo que significa la sentencia al juez o la ley al legislador.³³

A. EL NOTARIO COMO FUNCIONARIO.- Al dar forma y autenticar los actos y negocios jurídicos de los particulares, el Notario sirve al interés de aquellos, pero al mismo tiempo y prevalentemente, sirve al interés público o general de que se conserve la paz social mediante la afirmación del Derecho. La ley del Notariado lo define como funcionario ya que el Notario desempeña una función pública o de interés público, y el reglamento Notarial atribuye al Notario, desde que toma posesión de su Notaría, el carácter de funcionario público.

Se trata de un funcionario especial que ofrece las siguientes particularidades:

1. Independencia. No se trata de un funcionario jerarquizado, sometido en su actuación a las normas de sus superiores, sino de un funcionario independiente que decide por sí y ante sí un ulterior recurso, sin que ello obste el que, como miembro de una Corporación, esté sometido a una disciplina, ni que en algunos casos pueda recurrirse ante la Superioridad no de su actuación, sino de su no actuación.
2. Elección. La actuación, el trabajo de cada Notario, no lo fija la Superioridad. Las Leyes establecen la órbita de actuación del Notariado, pero son los particulares los que (salvo excepciones) eligen el miembro del Notariado que haya de intervenir en cada caso concreto.³⁴

³³ Cfr. *Ibidem*, p. 29

³⁴ Cfr. *Ibidem*, Ávila pp. 18-20

3. Retribución. Estos funcionarios tienen, por tratarse de un cargo de confianza y de carácter técnico, una forma especial de remuneración: los honorarios o derechos satisfechos por los particulares a quienes inmediatamente sirven.

B. EL NOTARIO COMO JURISTA

- a) Carácter de tal. El Reglamento Notarial destaca el carácter de jurista, de profesional del Derecho, del Notario, y señala la misión que en tal concepto compete a éste: asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquellos se propongan alcanzar.
- b) Necesidad del mismo. Es indispensable que el Notario sea a la vez jurista, sin que la complejidad y dificultad de los intereses confiados al Notariado permita comparación con otros funcionarios similares. El asesoramiento técnico de los particulares que solicitan el ministerio notarial es cada día más necesario.

C. ACTUACIÓN. La actuación del Notario como jurista no se limita a la mera información sino que se puede desarrollar en otras direcciones como buscando nuevas soluciones a los problemas nuevos que la vida y su evolución van presentando, soluciones que llegan a tomar carta de la naturaleza en el cuadro de las instituciones jurídicas, forzando la interpretación de las normas para extraer de ellas todo su contenido para la solución de los casos concretos, para la defensa de la libertad y autonomía³⁵ de los individuos en sus relaciones de Derecho privado y desterrando fórmulas e instituciones arcaicas o caducas que no responden a las necesidades actuales.³⁶

2.2.- LA FE PÚBLICA DEL NOTARIO

El vocablo *fe* es sinónimo de certeza o seguridad, esto es, *creer* en algo que no nos consta y que no hemos percibido por alguno de los sentidos.

³⁵ Cfr. *Ibidem* pp. 18-20

³⁶ Cfr. *ibidem* pp. 18-20

Desde el punto de vista jurídico, el concepto de fe es obligatorio, debido a que los instrumentos públicos son expedidos por fedatarios o autoridades, lo que los convierte en auténticos, y el Estado obliga a tenerles por ciertos, obligándose de igual forma a ello el propio Estado.³⁷

A continuación me permito transcribir el concepto de un notario cubano llamado Pedro C. Verdejo Reyes, que dice: *“El fundamento de la fe pública notarial lo constituye a necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado pueda proteger los derechos dimanantes de éstos garantizándolos contra cualquier violación, y en tal sentido, la fe pública notarial llena una misión preventiva al construir actos que ella ampara en una forma de prueba preconstituida suficiente para resolver e impedir posibles litigios”*.

Se dice además que la fe pública está dirigida a una colectividad, y por tanto es obligatoria, debe constar siempre en forma documental, y el Estado crea la fe pública con el fin de brindar seguridad jurídica, es por eso que se debe tener por cierto y verdadero lo que emana de ella.³⁸

El fundamento de la fe pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin del que el Estado pueda garantizarlos contra cualquier violación.³⁹

CONCEPTO DE FE PÚBLICA.- Es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al Derecho son ciertos y existen varias clases:

1º FE PUBLICA LEGISLATIVA.- Se atribuye al Poder Legislativo de manera intrínseca en su ámbito de competencia, la cual surte efecto en los actos de publicación y promulgación de las leyes. Es por eso que el texto de las disposiciones contenidas en el Diario Oficial de la Federación y en las gacetas o periódicos oficiales de las entidades federativas deberá tenerse por cierto, verdadero y obligatorio.

³⁷ Ríos, p. 49.

³⁸ Ibídem, p. 50

³⁹ Ibídem, p. 50

- 2° FE PUBLICA JUDICIAL.- La tienen los secretarios de los órganos jurisdiccionales (y no el juez) para dar seguridad jurídica. Esta fe pública se tiene tanto al interior (como en el caso de expedición de copias certificadas o al dar fe de que el juez decretó en tal o cual sentido) como al exterior (al realizar diligencias diversas fuera del juzgado).⁴⁰
- 3° FE PUBLICA ADMINISTRATIVA.- Son los actos de ejecución del Derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones, atribuida el Poder Ejecutivo, que ejerce por medio de las secretarías de Estado, y que por técnica legislativa se les concede habitualmente a los oficiales mayores de cada una de ellas; se ejerce con base en certificaciones.⁴¹
- 4° FE PUBLICA DEL REGISTRO CIVIL.- Se deposita en cada uno de los oficiales del Registro Civil, para los actos en que por ley tienen que intervenir, referentes al estado civil de las personas, nacimiento, matrimonio, adopción.⁴²
- 5° FE PUBLICA REGISTRAL.- Esta se encuentra depositada en los directores de los registros, tanto locales como federales, ya que la esencia de los registros es dar publicidad a los actos, y sus certificaciones tienen fe pública. El registrador no tiene fe pública ni le puede ser delegada en materia de propiedad.⁴³
- 6° FE PÚBLICA MINISTERIAL.- El Ministerio Público, ya sea local o federal, también tiene fe pública en relación con las diligencias en que debe intervenir, como representante de la sociedad en su carácter civil encargado por ejemplo, de proteger los intereses de los menores).⁴⁴

⁴⁰ *Ibíd*em, p. 68

⁴¹ *Ibíd*em, pp. 74-75

⁴² *Ibíd*em, p. 75

⁴³ *Ibíd*em p. 70

⁴⁴ *Ibíd*em, p. 70

7º FE PUBLICA DE LOS ARCHIVOS NOTARIALES.- En donde exista un Archivo General de Notarías, su titular cuenta con fe pública para regularizar instrumentos incompletos que ya estén en su poder, autorizarlos y reproducirlos como si fuera el propio notario, además de reproducirlos como si lo hiciera éste.

45

8º FE PUBLICA NOTARIAL.- Es la fe delegada a los notarios. El notario es el fedatario que más amplia gama de facultades tiene, debido a que casi la totalidad de las materias jurídicas requieren de su intervención. Su actuación tiene una sola limitante, que es la de intervenir en algún acto que esté reservado a otro funcionario, servidor o fedatario.⁴⁶

FE NOTARIAL

Los actos públicos por lo general llevan consigo la garantía de su propia certidumbre y legalidad, lo que no ocurre con asuntos privados. Es por tal razón que adquiera mayor amplitud la Fe Pública en los actos privados, los cuales constituyen la zona de actuación más apropiada a la fe notarial. Por ello la Fe Pública por antonomasia es la fe notarial para llegar a constituir una disciplina especial.

La fe notarial se halla vinculada a la estructura lógica que adoptan determinados preceptos jurídicos: aquellos que confieren derechos. Las normas jurídicas, no son generalmente preceptos concretos dirigidos a personas determinadas, o constituyen proposiciones singulares, sino proposiciones dictadas en forma general e hipotética. Otorgan derechos e imponen obligaciones a quienquiera que sea, si se realizan los supuestos que la propia norma determina. Los derechos que se atribuyen a los particulares son derechos condicionados a la realización de ciertos hechos. Y la función notarial tiene por objeto la fijación y autenticación de estos hechos condicionados.

⁴⁵ *Ibíd*em, p. 79

⁴⁶ *Ibíd*em p, 67

La fe notarial, se dice, que a pesar de su carácter autenticador, recorre al igual que las otras funciones públicas todo el ciclo de la vida del Derecho, desde su normación hasta su ejecución. En resumen se plantea lo siguiente:

- a) La función notarial es ESENCIALMENTE autenticación de hechos. En caso de que el hecho no se presenta como auténtico, el juez comprueba y determina el hecho concreto.
- b) La función notarial se extiende POR NATURALEZA a la legalidad de las relaciones jurídicas. La legalización es una operación lógica consistente en encajar dentro de la proposición general de la ley el negocio jurídico particular que pasa ante notario, en investir y constatar la validez del acto.
- c) La función notarial es asimismo función de dirección o configuración de las relaciones jurídicas.
- d) No puede decirse que la función notarial sea ejecutiva, pero si puede afirmarse que se presenta en algunos casos como reguladora de cierto poder ejecutivo que se otorga a los particulares que por su sola virtud y mediante fórmulas que la práctica sugiere, el derecho se cumple sin contención y como por modo automático y que tiene como virtud de dar a los documentos a ellos sometidos, mediante circunstancias prevenidas, la calidad de títulos que llevan aparejada ejecución. (Art. 1391, Frac. II del Código de Comercio).

La fe notarial en los distintos grados de su desarrollo y desenvolvimiento tiene una clara finalidad: se encamina a evitar cuestiones litigiosas. Los particulares acuden al notario para que les arregle bien sus asuntos y no surjan dudas y dificultades en la interpretación y aplicación de los negocios jurídicos.

FE PÚBLICA NOTARIAL.- Equivale a la necesidad de aceptar por todos los ciudadanos cuanto el Notario autorice y afirme por su propia autoridad, a la cual va unido el conocimiento científico y, por lo mismo, verdadero y cierto de lo autenticado y dado por válido y existente.

La Fe Pública Notarial, se puede definir diciendo que es “EL ASENTIMIENTO QUE CON CARÁCTER DE VERDAD Y CERTEZA PRESTAMOS A LO MANIFESTADO POR EL NOTARIO DENTRO DE LA ORBITA DE SUS PROPIAS FUNCIONES”.⁴⁷

La función notarial es una función pública a cargo de un particular.

2.3.- OBJETO DE LAS FUNCIONES NOTARIALES

El objeto de las funciones en el ejercicio notarial podría abarcar lo siguiente:

- Por su implementación social y distribución territorial constituye el medio del cual se vale el Estado para hacer llegar a todos los ciudadanos que lo soliciten, asesoramiento técnico jurídico de alta calidad.
- Protege libertades individuales en las relaciones personales y patrimoniales mediante la labor de asesoramiento, consejo, información, bajo el principio de imparcialidad en su actuación.
- Es un elemento de paz social al servicio de la justicia y de la seguridad en las relaciones jurídico privadas, permitiendo el control de la legalidad que está obligado a realizar.
- Contribuye al logro de la seguridad jurídica mediante su misión de redacción del documento público donde quedan plasmados con las formalidades de ley los hechos apreciados por el notario o los actos jurídicos ante él formalizados una vez observada la legalidad, dando fijeza a todo ello conservando originales para prueba de ello.
- Coadyuva a la prevención de conflictos judiciales.
- Contribuye al avance de la ciencia del derecho y colabora fielmente a la realización de la justicia. Al lograr el bien común y de los fines del derechos, en especial el de dar a cada uno lo suyo.⁴⁸

⁴⁷ Bañuelos, p. 110.

⁴⁸ Revista Derecho Notarial núm. 122, p. 141

FUNCIÓN JURISDICCIONAL

Ya hemos visto hasta ahora, de acuerdo a nuestro estudio, con respecto al Notario, tanto su fe como su función, ahora pasemos al plano jurisdiccional definiendo la palabra JURISDICCIÓN, que etimológicamente proviene del latín “*jus*” (derecho) y “*dicere*” (aplicarlo o decidirlo), lo que significa decir el derecho y que de acuerdo a Becerra Bautista, jurisdicción es la facultad de decidir con fuerza vinculativa para las partes una determinada situación jurídica controvertida.

La función jurisdiccional se inicia mediante el ejercicio del derecho de acción, que es la facultad que tienen las personas para acceder a los órganos de justicia y conseguir la satisfacción del interés jurídico, protegido por el legislador a su favor, en la norma abstracta violada o no cumplida, que en forma pacífica las partes no pudieron conciliar.⁴⁹

Existen diversas clases de Jurisdicción que en general serían las siguientes: la Judicial, la Civil, la Penal, la Administrativa, la Laboral, la Fiscal, la de Amparo, la Militar y la Eclesiástica, pero concretamente a lo civil y para los fines de este estudio, la jurisdicción se puede clasificar en contenciosa, voluntaria y concurrente.

Muy importante sería definir la Judicial, que es la que corresponde a los tribunales, ajeno a los servicios públicos y a las cuestiones administrativas del Estado ejercida por el poder judicial que actualizan la protección de la norma que había quedado insatisfecha o declaran una situación jurídica incierta. En cuanto a la Civil se afirma que, cuando se trata de la satisfacción de los intereses particulares o privados, de la aplicación de las leyes civiles generales a los casos concretos y a la necesidad social de resolver los litigios.

Referente a nuestro estudio la Jurisdicción Contenciosa, que de acuerdo al diccionario de Pallares nos dice: *es la que ejerce el juez sobre intereses opuestos y contestaciones contradictorias entre particulares, determinándolas con conocimiento legítimo de causa o por medio de la prueba legal.* Ésta se inicia mediante el ejercicio de una acción; en ella se trata de componer un litigio y admiten que puede tener lugar no sólo entre particulares, sino también entre el Estado y los particulares. El juez en este tipo de jurisdicción ejerce los cinco elementos de la función jurisdiccional que son: la *notio*, que es la facultad que

⁴⁹ *Ibíd*em, Revista.

permite al juez conocer válidamente la controversia en el proceso; la *vocatio*, que es el derecho de ser llamados a juicio, para que el demandado y demás interesados comparezcan ante el juez, bajo pena, en caso de no comparecer, de seguir el juicio en su rebeldía, la confesión ficta, que los hechos de la demanda se presumen confesados por el hecho de no contestar; la *coertio*, facultad que se le concede al juez para ejercer fuerza sobre las partes para que comparezcan o para lograr el cumplimiento de las resoluciones dictadas durante el juicio; el *judicium*, facultad de decidir la controversia; dictar sentencia sobre el caso controvertido con fuerza vinculativa sobre las partes, con autoridad de cosa juzgada y la *executio*, que es la facultad de ejecutar lo sentenciado; el imperio, que la sentencia dictada sea cumplida aún contra la voluntad del condenado, restituyendo el derecho violado o no cumplido, imponiendo la voluntad de la ley al caso concreto y manteniendo de esa forma el orden jurídico creado por el estado.⁵⁰

En cuanto a la Jurisdicción Voluntaria, es la que ejerce el juez, sin las solemnidades del juicio, por medio de su intervención en un asunto, que o por su naturaleza o por el estado en que se halla, no admite contradicción de parte.⁵¹

Los órganos jurisdiccionales no realizan actos propiamente de jurisdicción, pues no hay controversia sino que únicamente realizan actividades administrativas, aquí el juez no ejerce propiamente los elementos de la función jurisdiccional, antes citados.⁵²

Es importante resaltar que la jurisdicción voluntaria entraña e incluye las informaciones Ad Perpetuam y sobre estas es muy importante aclarar y establecer que pueden recibirse y promoverse ante el Juzgado cuando se pretenda:

I.- Justificar algún hecho o acreditar un derecho.

II.- De justificar la posesión como medio de acreditar el dominio pleno de un inmueble.

III.- De comprobar la posesión de un derecho real.⁵³

⁵⁰ Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil

⁵¹ Ibídem Pallares

⁵² Ibídem Revista

⁵³ Reyes Retana, El Juicio Ordinario Civil, p. 122

La Jurisdicción Concurrente es la que permite conocer de una misma materia a dos o más órganos jurisdiccionales de esferas jurídicas distintas.

DIFERENCIAS ENTRE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y LA CONTENCIOSA

En contenciosa se han de resolver situaciones jurídicas ya existentes y controvertidas en la voluntaria, el Estado interviene para la formación o creación de nuevas situaciones de derecho para darles eficacia, pero no resuelve nada, pues no hay conflicto de intereses y por ello no se requiere de la autoridad del juez.

En la Jurisdicción Voluntaria no hay cuestión entre partes y, más aún, ni siquiera hay partes, sino promoventes o solicitantes, en este tipo de jurisdicción no se aplican sanciones como sucede en la contenciosa.

A modo de analogía, tanto la función notarial como la judicial, tienen un objeto común, que es a aplicación del derecho, ya que tanto una como la otra son funciones de justicia, son órganos de ella, cuya misión es el triunfo de la misma, su moralidad que va unida la justicia en las relaciones civiles.

De acuerdo al notario Francisco Xavier Arredondo Galván, señala también como analogías las siguientes:

- a) Por su gestión de jurisdicción en sentido lato.
 - Tanto el juez como el notario, declaran el derecho.
 - Tanto el juez como el notario, aplican la ley al caso concreto de acuerdo o sin la conformidad de los interesados.
- b) Por su ciencia y experiencia en el derecho.
 - Tanto el juez como el notario requieren de igual ciencia para el conocimiento de la ley, el mismo arte para ligar a ella la voluntad expresa de las partes o presunta de la ley.⁵⁴

Diferencias señaladas por Vázquez Campo y por Castán, serían las siguientes:

- a) Por el caso o supuesto que da lugar a la intervención de uno y de otro.

⁵⁴ Revista Derecho Notarial, núm. 122 p.141

- El notario actúa sólo cuando las normas objetivas del derecho hallan en las voluntades privadas la adhesión debida.
 - El juez intervine solamente cuando se presume o demuestra que alguna de dichas voluntades se separó de tales normas vulnerándolas o desconociéndolas.
- b) Por la forma en que intervienen
- El notario interviene en forma preventiva.
 - El juez interviene en forma reintegradora.
- c) Por los distintos efectos que las respectivas intervenciones producen
- El acto notarial no produce la autoridad de cosa juzgada, lleva sólo consigo en cuanto al contenido de las declaraciones una presunción de legitimidad y autenticidad.
 - El juez, al dictar la sentencia que es el acto jurisdiccional por excelencia, lleva en sí plenamente la autoridad de cosa juzgada una vez que queda firme.⁵⁵

A modo de síntesis y pequeño análisis con referencia a la Función Jurisdiccional, el que los órganos jurisdiccionales conozcan de la Jurisdicción Voluntaria es por tradición judicial y es por ello que se plantea que sean otros órganos administrativos los que realizan todo lo relacionada a ella como son los Notarios ya que cumple una función más social que jurídica y al existir coincidencias entre la función judicial y la notarial sobre la materia, se justifica que la misma sea también de competencia notarial y que ambos, jueces y notarios participen en el ejercicio de esta actividad ya que el notario mexicano y en general el Notariado latino, reúne las condiciones de probada honorabilidad, formación suficiente, alta capacidad jurídica, medios técnicos (escrituras y actas), responsabilidad, implantación social y estructura territorial suficiente para poder asumir los retos de Jurisdicción Voluntaria compatibles con la propia esencia de la función notarial, con absolutas garantías de legalidad y eficiencia.

De esta manera restituir la Jurisdicción Voluntaria al notario, modernizando el sistema jurídico mexicano y cambiando la frase de: “*Notaría abierta, Juzgado cerrado*” a “*Notaría*

⁵⁵ *Ibíd*em Revista pp. 142 y 143

abierto Juzgado descongestionado”. Así los jueces se dedicarán exclusivamente a las materias en las que es indispensable su intervención, y no lo hacen en aquellos casos en los que no hay *litis*, no hay controversia, su facultad de administrar se hará más rápida y eficiente; la intervención notarial tiene además raíces históricas y fundamentos de orden práctico, como que no existe egreso alguno para el Estado y los usuarios tienen certeza de los plazos en que tendrán resueltos sus trámites.

En varios países de América, el Notario cuenta con la facultad de llevar a cabo asuntos de Jurisdicción voluntaria pero sólo en algunos están autorizados para llevar a cabo las Diligencias de Información Testimonial Ad Perpetuum como son: Perú, el cual cuenta con una Ley Especial llamada Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos (Ley número 26662 y su Ley complementaria), Costa Rica, Honduras y Guatemala.⁵⁶

En lo que respecta a nuestro país y a su función notarial, ésta es privativa y exclusiva del Estado de la República existiendo 32 legislaciones notariales, que regulan su actividad, que como poseen semejanzas también presentan diferencias entre sí con respecto al ámbito de la jurisdicción no contenciosa.

2.4.- COMPETENCIA NOTARIAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS.

Dado que el Notario es un Licenciado en Derecho y que por consecuencia conoce de Asuntos Contenciosos, al estar investido de fe pública tiene la facultad de intervenir en asuntos como se comentó en el capítulo anterior así como de interpretar, dar forma legal a la voluntad de las personas, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe.

LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN EL ÁMBITO DE LA JURISDICCIÓN NO CONTENCIOSA:

La Comisión Primera del XX Congreso del Notariado Latino, después de largo debate en torno de la naturaleza jurídica de la institución que se ha denominado

⁵⁶ Carlos Enrique Becerra Palomino, Análisis Crítico de la Legislación Peruana p. 59.

comúnmente “Jurisdicción no Contenciosa o Voluntaria”, así como la aplicación de esta materia en los diversos países, ha constatado:

PRIMERO: Que en realidad la “Jurisdicción Voluntaria o no Contenciosa”, no es una verdadera y propia jurisdicción, en sentido propio y estricto, porque en ella no está presente el elemento indispensable de la contenciosidad o del conflicto, ni el efecto de la cosa juzgada.

SEGUNDO: Que existe la preocupación, compartida por todos los representantes, de la necesidad de descongestionar las actividades y casos no jurisdiccionales a las oficinas de los juzgados y tribunales, para lograr uno de los bienes hoy en día más deseados en todos los países, como es la agilización de la justicia.

TERCERO: Que en el curso de los último año ha venido sucediendo un acrecentamiento cultural y social de la función y servicio notarial que conduce y coloca al notariado latino a la vanguardia de las distintas categorías profesionales y lo sitúa en el lugar preferente entre ellas, como intérprete de primer grado tanto de la norma, como de los hechos y de la voluntad de los ciudadanos.

CUARTO: Que el notariado latino cuenta con la formación adecuada (profesionales de derecho), se halla investido de fe pública (encargados de una función pública), dispone de los medios técnico-jurídicos necesarios (instrumento público) y desempeña ya en varios países miembros, algunas funciones que forman parte de la denominada “Jurisdicción Voluntaria o no Contenciosa”.⁵⁷

Por lo tanto la precitada Comisión auspicia y recomienda que al notariado le sean encomendadas por los diversos ordenamientos nacionales las más amplias funciones en el ámbito de la tradicionalmente denominada “Jurisdicción Voluntaria o no Contenciosa”, respetando la naturaleza de la función notarial, tal y como ha sido definida por precedentes congresos internacionales del notariado latino.

Con referencia a lo anterior entre otras cosas se propugna lo siguiente:

⁵⁷ Revista de Derecho Notarial núm. 113 pp. 174-175

PRIMERO: Que se restrinja el término “Jurisdicción Voluntaria o no Contenciosa” a la actividad judicial y se acoja para el derecho notarial el término “COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS”.

SEGUNDO: Que no se atribuya a los notarios competencias inherentes a la fe pública judicial, ni se invada el ámbito de la potestad jurisdiccional en función juzgadora.

TERCERO: Que el proceso de “desjudicialización” comprenda no solamente el aspecto relativo a su terminología sino al propio tratamiento procesal de las instituciones, debiendo ser reguladas por la legislación notarial de cada país, de acuerdo con sus peculiaridades socio-jurídicas y sus instituciones.⁵⁸

A lo largo de este capítulo, como se pudo ver, me he referido al Notario, desde la definición que se le da, su función, su facultad, su actuación, la fe pública con la que cuenta, su fe notarial, sus alcances, todo desde el punto de vista legal, pero ¿cómo lo define o lo percibe la gente en general?, en el tiempo en el que he tenido la oportunidad de laborar en Notarías, dos para ser precisos, las personas que acuden a ellas, definen al Notario como una persona seria, la persona que hará, que un documento tenga la validez, la seriedad y la certeza jurídica que se requiere para su tranquilidad, esperan de él, que sus asuntos o sus documentos los pongan “en orden”. Es por eso, que el Notario de acuerdo a su función, puede ampliar sus facultades en más actuaciones debido al carácter de su investidura.

⁵⁸ Revista de Derecho Notarial, núm. 113 p. 175

CAPITULO TERCERO

INFORMACION TESTIMONIAL AD PERPETUAM

3.1 GENERALIDADES

Existe en nuestro sistema legal lo que denominamos Procedimiento Voluntario, del que se empezó a plantear en el capítulo anterior y que se tramita en la Vía de jurisdicción voluntaria, donde no hay partes, sino promoventes y en donde es especial vinculado con la posesión, se necesita de la intervención judicial u oficio del Juez, dándole en algunas ocasiones injerencia al Ministerio Público.⁵⁹

La jurisdicción voluntaria comprende todos aquellos actos en que se requiere la intervención del juez, a petición de los interesados, sin que esté promovida cuestión alguna, entre partes determinadas.⁶⁰

En este proceso voluntario o de jurisdicción voluntaria no se realiza lo que se denomina cuando hay una disputa, juicio, sino que se trata de un proceso voluntario y que a gestión de parte se llevan a cabo diligencias, que son las diversas actuaciones que culminan con una resolución judicial aprobatoria o reprobatoria en relación con los hechos que se han pretendido demostrar en la recepción de testimonios y documentales como probanzas.⁶¹

Para este capítulo se tendrá que distinguir fundamentalmente tres situaciones, derivadas de las tres fracciones que integran el Artículo 731 del Código de Procedimientos Civiles de Guanajuato.

La primera fracción habla de la necesidad de la intervención del Juez cuando se trata de acreditar un hecho o justificar un derecho, es decir, acreditar el hecho de la posesión civil, o sea la tenencia del bien con las cualidades que exige la ley, algunos consideran que al estar acreditando el hecho de la posesión, se está justificando también el derecho, como cuando esta posesión es calificada o sea con las características de conducirse como dueño, de ser

⁵⁹ Ctr. Reyes Retana, pp. 463-464.

⁶⁰ *Ibidem*, p. 464.

⁶¹ *Idem*, p. 464

pública y que aparte de ser ante todos, reúna los requisitos que la harán susceptible de prescripción, y además bastante para poder ser inscrita en la Oficinas Catastrales, con la copia certificada de la sentencia debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o la protocolización que se lleva a cabo ante Notario Público y que también se inscriba.⁶²

La segunda fracción es la práctica de las diligencias de información testimonial, para acreditar ésta, como medio de adquirir la propiedad por la posesión prolongada (antigua usucapión), ahora posesión, que reúna los requisitos sustantivos para prescribir.

En esta segunda fracción, se le debe dar publicidad y deben publicarse edictos, darle injerencia al Ministerio Público y citación a los colindantes que, de resultar posiblemente afectados, puedan hacer uso del derecho de oposición.

Una tercera postura es la de acreditar un derecho real, lo que realizamos con las formalidades previamente citadas.

Por último cuando una persona considera que por su posesión, calidades y cualidades opera la prescripción positiva, podrá demandar al titular de la inscripción registral como propietario para ser reconocido como titular de esa prescripción, esto se realiza obviamente en una acción en juicio ordinario y contenciosa, donde hay cognición, disputa y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1252 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, que dice:

“Artículo 1252.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público previa su protocolización.

⁶² *Ibíd.* 464.

⁶³ *Ibíd.*, p. 465

Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el Juez competente, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.”

En consecuencia de lo establecido en este capítulo estos son los medios legales que la doctrina y el legislador han dado para dar formalidad a las hipótesis que resultan vinculadas a la posesión y mencionar algunas cuestiones y criterios aceptados en la doctrina y fundamentalmente convertidos en jurisprudenciales:

1. Los efectos de las Diligencias de Información Voluntaria, sólo surten efectos en la relación a quien las promueve. Tomo XVII, página 689, Quinta Época.
2. Confirmación de que los juicios voluntarios constitutivos de la jurisdicción no son verdaderos juicios, Semanario Judicial de la Federación, tomo XLVI, Pág. 83, Sexta Época, y otros.
3. Cualquier acto procesal fundado en diligencias de jurisdicción voluntaria debe respetar las garantías que otorga el artículo 14 Constitucional, por lo que no pueden ser usadas para privar de propiedades o posesiones sin que se siga el procedimiento establecido por la ley. Quinta Época, Semanario Judicial de la Federación LVII, pág. 1848.
4. No se puede negar la distinción entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria en que no hay conflicto entre dos partes, ni disputa ni contención, así como que, no hay partes sino solicitantes o promoventes. Análisis de Jurisprudencia XXXIX, página 896.
5. “Requisitos de las informaciones de dominio y de posesión de acuerdo con los artículos 3023 y relativos del Código del DF, el bien materia de la información, se requiere que no se encuentra inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad” (Seminarios Judicial de la Federación, Tomo CIV, Pág. 2346, Quinta Época).⁶⁴

⁶⁴ Citado por Reyes Retana pp. 465-466

Cabe destacar que en este capítulo y dado el tema de exposición de este trabajo de Tesis, sólo se hace referencia dentro de los llamados Asuntos de Jurisdicción Voluntaria o Jurisdicción no Contenciosa, a las Informaciones Testimoniales Ad Perpetuam, para acreditar la posesión de un inmueble, que no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, existen más Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, que se pueden llevar a cabo en vía notarial, y que en varios países de América Latina se realizan por este conducto algunos ejemplos son: Apeo y Deslinde (que en nuestro Estado y a partir de la reforma hecha al Código de Procedimientos Civiles, de fecha 13 de Agosto de 2004, se pueden llevar vía Notarial), Divorcios por mutuo consentimiento, cambio de nombre, Disposición de bienes de menores, incapaces y ausentes, en este caso el Notario inicia y termina las diligencias pero es necesario que el Estado proteja la tramitación de bienes de las personas a que se hace referencia, ya que éste es protector de la propiedad privada, pues la disposición de los bienes de menores, etcétera causaría graves daños en el patrimonio de los mismos, la tramitación notarial se haría llenando las formalidades de ley, y la resolución final la decida el juez competente.

3.2 COMPARATIVO DE PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM VIA JUDICIAL Y VIA NOTARIAL

VIA JUDICIAL:

- 1.- El promovente mediante escrito solicita al juez en turno se inicie un procedimiento para acreditar la posesión de un inmueble, este escrito debe contener las generales del promovente, además la descripción del inmueble a promover, con sus medidas y colindancias y fundar sus hechos y derechos.
- 2.- Acreditar con constancia expedida por el Registro Público de la Propiedad que el inmueble no cuenta con un propietario.
- 3.- Una vez que se dio entrada la promoción inicial, asignando Juzgado de partido, en su caso, se ordena la publicación de Edictos en el periódico oficial del estado, así como el desahogo de la prueba testimonial que se ofrece.
- 4.- Se da vista al Agente del Ministerio Público Adscrito al Juzgado.
- 5.- Se dicta Sentencia y se ordena remitir el expediente a la Notaría que el promovente designe.
- 6.- Muchas de las veces el promovente desconoce los impuestos a pagar, sobre todo el impuesto de adquisición.

VIA NOTARIAL

- 1.- El promovente mediante escrito, solicita al Notario la Protocolización de un bien inmueble cuya posesión ha detentado, en la solicitud mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuvo, del causante de aquella si fuere conocido y los nombres y domicilios de los propietarios de los predios colindantes, la ubicación precisa del bien y sus colindancias, medidas y partes de que se componga acompañando un plano autorizado por ingeniero titulado, a su escrito acompañará constancia de las autoridades correspondientes, de que el inmueble no pertenece a la

Federación, Estado o Municipio, ni al régimen agrario y certificado de antecedentes catastrales, con las copias necesarias para el traslado, recibo de pago de predial, si se estuviera pagando por el poseedor, certificado de no inscripción del Registro Público de la Propiedad.

Otra opción sería, y que es la que se lleva a cabo en algunos países, de que el Notario y el o los requirentes firmarán un contrato detallado de Servicios Profesionales Notariales. Dentro del término de tres días hábiles a partir de la firma del contrato de servicios profesionales notariales, el notario notificará a la Oficina de Inspección de Notarías, en nuestro Estado sería a la Dirección General de Registros Públicos y Notarías, la intervención inicial, la primera notificación de intervención excluiría otras notificaciones posteriores de otros notarios o radicciones posteriores en el Tribunal sobre el mismo asunto.

2.- El notario mandará publicar edictos en el periódico oficial del estado conforme a la ley, a fin de que haya terceros que puedan considerarse perjudicados. Una vez publicados los edictos. El Notario Público solicitará al promovente que junto con dos testigos acudan a la oficina de la Notaría, para que se levante una Protocolización de Declaraciones, en donde se manifieste bajo protesta de decir verdad la pretensión del promovente, en este punto, si el notario llegase a observa controversia, lo asentará en la misma acta protocolizada, y el procedimiento se seguirá por vía judicial. Así mismo si al publicarse los edictos y surja alguien que se sienta con derechos, se asentará de igual manera en el acta a protocolizar, y se tendrá que tramitar un juicio derivado de la controversia en cuanto a conflicto de intereses.

3.- Una vez cubierto todos los requisitos, y no habiendo controversia, el Notario procede a formalizar en Escritura Pública, las Diligencias de Información, asentando en la Escritura lo siguiente:

a).- Transcripción del escrito inicial que presentó el promovente al Notario.

b).- Así mismo se menciona la Protocolización de Declaraciones, en este caso sería la Prueba Testimonial, que se levantó en la misma Notaría.

c).- En esta parte se podrá asentar que existe un contrato de compraventa, que no se elevó a escritura pública, y que por tal motivo el promovente tiene la posesión de dicho inmueble, o bien, que por afectación del municipio le corresponde alguna fracción restante y desea se incorpore a su propiedad.

d).- Se darán los avisos correspondientes como en cualquier procedimiento de Escritura de propiedad, como Traslado de Dominio en las oficinas de impuestos inmobiliarios.

c).- Una vez cumplidos los requisitos, se integra la Escritura Pública para expedirse el Testimonio correspondiente y así poder inscribirse al Registro Público de la Propiedad.

Observaciones que considero deben de tomarse en cuenta, una de ellas es la vista que se debe dar al Ministerio Público, se podría excluir, tal como se dejó de hacer en las Sucesiones Testamentarias vía notarial y pudiera ser que se le dé vista solamente cuando entre los interesados se encuentren menores o incapaces citados judicialmente. Otra observación que se tendría que tomar en cuenta es la publicidad, como he mencionado en párrafos anteriores, con el apoyo que la Dirección de Notarías pudiera brindar, la publicidad se pudiera dar en las Oficinas del Registro Civil del Estado.

Tocante al controversial Impuesto de Adquisición que se debe cubrir y que el Notario debe enterar a la federación y que muchas de las veces los abogados que tramitan este tipo de Jurisdicción voluntaria, no se lo hacen saber al promovente, por desconocimiento, omisión, ignorancia, esa parte que se desea evitar o evadir, no podrá ser, un vez que la persona que solicite los servicios notariales, se le hará saber desde un principio todo lo que se requiere hasta la conclusión de su trámite.

¿CÓMO SERÍA EL INSTRUMENTO QUE CONTENGA LAS DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM VÍA NOTAIRAL?

A continuación se presenta el formato de una Escritura Pública que contiene la Protocolización de la Adjudicación de un bien.

FORMATO DE ESCRITURA PÚBLICA

- - - En la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, siendo los 10 diez días del mes de Febrero de 2019 dos mil diecinueve, ante mí, Licenciada ADRIANA CARLIN ANDRADE Titular de la Notaría Pública número 100 Cien en legal ejercicio en este Partido Judicial, comparece la señora SILVIA SOLIS SANTANA quien manifiesta que ocurre ante la presencia Notarial a efecto de solicitar la Protocolización de las Diligencias de Información Testimonial Ad-Perpetuam que promovió en esta Notaría de este Partido Judicial, a fin de acreditar la posesión que tiene y ha tenido respecto del siguiente bien inmueble: Ubicado como Lote 21 veintiuno, de la Manzana 29 veintinueve de la Calle Avenida Bosques de la Colonia Praderas de esta Ciudad, con una superficie de 120.00 ciento veinte metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, 8.00 ocho metros cero centímetros, con lote número 22 veintidós, AL SUR, 8.00 ocho metros cero centímetros, con calle Avenida Bosques; AL ORIENTE, 15.00 quince metros cero centímetros, con lote número 18 dieciocho; y AL PONIENTE, 15.00 quince metros cero centímetros, con lote número 20 veinte; las señaladas Diligencias en la Vía de Jurisdicción Voluntaria en este Acto quedan Protocolizadas y son como sigue:-----

- - - ESCRITO INICIAL: Mediante solicitud presentada ante el suscrito me permito transcribir lo siguiente: “C. LIC. ADRIANA CARLIN ANDRADE.- NOTARIO PUBLICO No. 100.- PRESENTE.- SILVIA SOLIS SANTANA, mexicana, mayor de edad, promoviendo por mi propio derecho y señalando como domicilio para recibir todo tipo de notificaciones y documentos el ubicado en la calle Puebla número 253 doscientos cincuenta y tres el Barrio la Salud de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, ante Usted con todo

respeto comparezco y expongo:- Que en la Vía de Jurisdicción Voluntaria vengo a promover información Testimonial ad perpetuam a efecto de acreditar en los términos del artículo 1252 mil doscientos cincuenta y dos del Código Civil vigente en el Estado, que he poseído desde hace 22 veintidós años, el inmueble ubicado en el lote 21 de la manzana 29 de la calle: AVENIDA BOSQUES, de la Colonia Praderas de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 120 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que más adelante preciso, en forma pacífica, pública, continua, de buena fe, con justo título, a título de dueño y por el tiempo necesario para que prescriba a mi favor, y que en consecuencia soy propietario del señalado bien inmueble.- Me fundo para hacerlo en las siguientes declaraciones:- 1.- El día 18 dieciocho de Abril del año 1988 mil novecientos ochenta y ocho, el C. JOSE VAZQUEZ MORENO presidente de la asociación civil Colonia Praderas, y por acuerdo de asamblea de fecha 07 siete de agosto del año 1985 mil novecientos ochenta y cinco, me entregó en forma individual y material un lote de terreno ubicado en el Lote No. 21 de la manzana 29 de la calle: Bosques de la Colonia Praderas de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 120 cinco veinte metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias más adelante se precisan, la cantidad de cooperaciones para adquirir el lote fue de \$1,000.00 (Mil pesos 00/100 M.N) aportando \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N) mensuales, y desde entonces esto es, hace 22 veintidós años, y dicha posesión siempre ha sido de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietario.- Dicho inmueble cuenta con las siguientes medidas y colindancias:- AL NORTE, 8.00 ocho metros cero centímetros, con lote número 22 veintidós, AL SUR, 8.00 ocho metros cero centímetros, con calle Avenida Bosques; AL ORIENTE, 15.00 quince metros cero centímetros, con lote número 18 dieciocho; y AL PONIENTE, 15.00 quince metros cero centímetros, con lote número 20 veinte.- Anexo a la presente, constancia de propiedad, Registro No 9/8 de la constancia que me acredita como propietario del lote de terreno ubicado en Lote No 21 de la Manzana 29 de la Calle: Av. Bosques de la Colonia Praderas de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato. De fecha 18 dieciocho de Abril del año 1988 mil novecientos ochenta y ocho expedida por el presidente de la asociación civil, José Vázquez Moreno.- 2.- El inmueble aquí descrito y del que solicito su prescripción positiva no se encuentra registrado en el Registro Público, exhibiendo certificado de no inscripción expedido mediante oficio del C. Encargado del

registro público de la propiedad y del comercio.- 3.- Exhíbo recibo de pago predial. Y Oficio por parte de las Autoridades Estatales y Municipales en donde se hace constar que, dicho inmueble no pertenece a ninguna de las entidades mencionadas.- 3.- Por este medio proporciono los nombres de los colindantes, para que en su momento sean citados en esta notaría para rendir su testimonio, y son los siguientes: señor Joel Castillo López, con domicilio en Avenida Bosques número 16 dieciséis, Colonia Praderas; Arcadio Buendía Lozano, con domicilio en Avenida Bosques número 18 dieciocho y Teresa Campos Ríos, con domicilio en Calle Llanura número 22 veintidós, colonia Praderas. Irapuato, Guanajuato ***** fecha.- SILVIA SOLIS SANTANA.- firmado”-----

- - - Mediante Escritura Pública número 1950 mil novecientos cincuenta de fecha 10 diez de Enero del presente año, se Protocolizaron las Declaraciones de los colindantes de la cual agrego copia al apéndice respectivo.-----

- - - El Suscrito Notario anexa los Edictos publicados en el Periódico Oficial, de fechas 20 y 28 de Enero del año en curso respectivamente.-----

- - - Por lo anteriormente expuesto, como es necesario regularizar el terreno de referencia y por lo tanto purgar vicios del contrato celebrado, viene a promover las presentes diligencias y se otorgan las siguientes:-----

C L A U S U L A S

- - - PRIMERA.- Esta Notaría es competente para conocer de la presente Jurisdicción Voluntaria de conformidad con los artículos 734 párrafos primero y segundo, 731 fracción II del Código de Procedimientos Civiles por tratarse de un juicio sobre jurisdicción voluntaria, Artículo 28 párrafo segundo de la Ley del Notariado del Estado de Guanajuato.-

- - - SEGUNDA.- Derivado de lo anterior, se llega al conocimiento que la promovente SILVIA SOLIS SANTANA ha estado en posesión desde hace veintidós años del inmueble antes mencionado con las condiciones necesarias para prescribirlo en su favor, por lo que ha operado la prescripción positiva de conformidad con los artículos 1231, 1232, 1233, 1234, 1246 y 1247 del Código Civil en la entidad.- En consecuencia se declara que se adjudica a favor de la C. SILVIA SOLIS SANTANA, por haber poseído desde hace quince

años el inmueble marcado con el lote numero 21 veintiuno de la manzana 29 veintinueve de la calle Avenida Bosques, Colonia Praderas de esta ciudad de Irapuato Guanajuato, cuyas medidas y linderos se precisaron al inicio de la presente.-----

- - - TERCERA.- Para los efectos del pago de Impuestos, se mandó practicar al inmueble el Avalúo Fiscal correspondiente, habiendo arrojado la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

- - - CUARTA.- Que los gastos, derechos y honorarios que origine el otorgamiento de esta Escritura, serán por cuenta de la señora SILVIA SOLIS SANTANA, así como el pago de los Impuestos que deban cubrirse.-----

- - - YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:

- - - A).- De que lo inserto, transcrito y relacionado concuerda fielmente con sus originales a que me refiero y tengo a la vista.-----

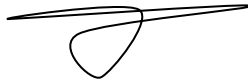
- - - B).- De que la Compareciente es en mi concepto hábil para obligarse civilmente, pues nada me consta en contrario, al no haber observado en ella manifestaciones físicas o mentales que le impidan discernir además de que no tengo noticias de que esté sujeta a alguna incapacidad civil.-----

- - - C).- De que por sus generales y bajo protesta de decir verdad me expresa ser: Mexicana, mayor de edad, Casada, originaria y vecina de esta ciudad, donde nació el día 7 siete de Agosto de 1966, dedicada al hogar, con domicilio en calle Villa Rosita número 41 cuarenta y uno, Colonia El Refugio, por no ser de mi conocimiento se identifica con su credencial para votar con fotografía número 1111222333.-----

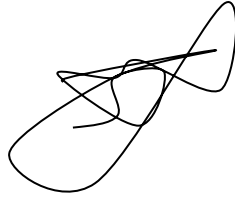
- - - D).- De que leí a la Compareciente el presente Instrumento explicando su significado y fuerza legales, de que advertí la necesidad de su registro, se manifiesta conforme, enterada y advertida, me ratifica lo expuesto y firma al calce en unión del suscrito Notario para debida constancia el mismo día de su fecha.- DOY FE.-----

- - - Se utilizaron los folios números 1020 AL 1022 -----

ANTE FIRMAS

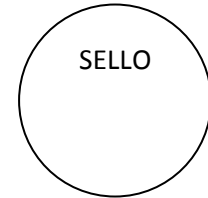


SILVIA SOLIS SANTANA



LIC. ADRIANA CARLIN ANDRADE

TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NO. 100



CAPITULO CUARTO

TRAMITACIÓN NOTARIAL DE ASUNTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

A manera de introducción a este último Capítulo se hará una reseña de la tramitación de la materia que nos ocupa en el Estado de Nayarit citando el Código de Procedimientos Civiles y la Ley del Notariado, de igual manera en lo que se refiere al Estado de Guanajuato y mi propuesta para que se reformen las legislaciones correspondientes de acuerdo a mi estudio de tesis.

4.1 TRAMITACIÓN DE INFORMACIONES TESTIMONIALES AD PERPETUAM EN EL ESTADO DE NAYARIT.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE NAYARIT.

SECCIÓN SEGUNDA

OTRAS INFORMACIONES TESTIMONIALES

ARTÍCULO 123.- La información testimonial podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho; y

II. De comprobar la posesión de un derecho real.

En el caso de la primera fracción, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la segunda, con la del propietario o de lo demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, puede tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad, en el acto de la diligencia o dentro de los tres días siguientes.

ARTÍCULO 124.- El Juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

ARTÍCULO 125.- Si los testigos no fueren conocidos del Juez o del Secretario, se recibirá su declaración previa identificación.

ARTÍCULO 126.- Las informaciones se podrán tramitar ante Notario Público, siguiéndose las reglas de esta sección en lo conducente. Si el trámite es judicial se protocolizarán ante el Notario que designe el promovente. Efectuada ésta, se entregará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en su caso.

LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NAYARIT.

Artículo 8.- Esta Ley establece como principios regulatorios e interpretativos de la función y documentación notarial:

- I. El de la Buena Fe del Notario;
- II. El de la conservación jurídica de fondo y forma del instrumento notarial y de su efecto adecuado;
- III. El de la conservación del instrumento notarial y de la matricidad el tiempo que establece la ley;
- IV. El de la concepción del Notariado como Garantía Institucional;
- V. Estar al servicio del bien y la paz jurídicos del Estado y del respeto y cumplimiento del Derecho;
- VI. El ejercicio de la actividad notarial, en la justa medida en que se requiera por los prestatarios del servicio, obrando con estricto apego a la legalidad aplicable al**

caso concreto, de manera imparcial, preventiva, voluntaria y auxiliar de la administración de justicia, respecto de asuntos en que no haya contienda.

VII. El del cuidado del carácter de orden público de la función y su documentación en virtud del otorgamiento de la cualidad para dar fe, por el Ejecutivo, a su actividad como Notario por la expedición de la patente respectiva.

ARTÍCULO 32.- El Notario sí podrá: IX. Intervenir, patrocinar y representar a los interesados en los procedimientos judiciales en los que no haya contienda entre particulares, así como en trámites y procedimientos administrativos; dichas funciones no inhabilitan al Notario para autorizar, en su caso, cualquier instrumento relacionado; y

X. Actividades semejantes que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial.

4.2 TRAMITACIÓN DE INFORMACIONES TESTIMONIALES AD PERPETUAM EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.

EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUANAJUATO FRACCIÓN II, CAPÍTULO V.

ARTICULO 731. Las informaciones ad perpetuam podrán recibirse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

- I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho;
- II. De justificar la posesión como medio para acreditar el dominio de un inmueble;

Al darse entrada a la promoción el juez ordenara: que se de publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicaran en el periódico oficial del gobierno del estado, de ocho en ocho días, y en los lugares públicos; y que se pida a cargo del promovente, un certificado del registro público, del último registro del inmueble de que se trate.

La información se recibirá con citación del ministerio público y de los colindantes; los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiera.

Estimada la prueba, en su caso el juez hará la declaratoria que se menciona en el artículo 1252 del código civil y ordenara la protocolización.

III. De comprobar la posesión de un derecho real.

En este supuesto, la información se recibirá con citación del propietario o de los demás partícipes del derecho real; y en su caso de la fracción 1, con la del ministerio público.

El ministerio público y las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

ARTICULO 732. El juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

ARTÍCULO 733.- Si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados.

ARTÍCULO 734. En el caso de la fracción II del artículo 731 si el promovente demuestra que ha tenido la posesión del inmueble, con los requisitos que exige el Código Civil para adquirirlo por prescripción, el juez dictara resolución en tal sentido; pero dicha resolución no surtirá efectos contra persona ajena al procedimiento, ni la información testimonial rendida en jurisdicción voluntaria podrá ser estimada como tal en juicio contradictorio.

En los casos de las fracciones I y III del precepto legal mencionado, el juez dictara resolución declarando acreditado o no el hecho o el derecho materia de la información,

o por comprobada o no la posesión de un derecho real con las salvedades apuntadas en el párrafo anterior.

Las informaciones en que haya recaído resolución favorable al promovente, se mandarían protocolizar en el protocolo que aquel designe.

LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

ARTICULO 3. Notario es el profesional del Derecho a quien se ha investido de fe pública para ejercer la función notarial.

Corresponde a los notarios recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe a través de la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

ARTÍCULO 28.- En el ejercicio de su función el notario tiene la obligación de ilustrar a las personas que le soliciten sus servicios, debiendo recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las mismas, redactando los documentos adecuados para conferirles autenticidad, advirtiéndoles de las consecuencias legales de sus declaraciones de voluntad.

PROPUESTA

Se propone Reformar el Artículo 1252 del Código Civil para el Estado de Guanajuato en su párrafo tercero que dice.

“Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el Juez competente, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

Para quedar como sigue: Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el Juez competente, o ante Notario Público que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Se propone Reformar los Artículo 734 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guanajuato en su tercer párrafo que dice:

ARTÍCULO 734. En el caso de...

En los casos de las... Las informaciones en que...

Las informaciones en que haya recaído resolución favorable al promovente, se mandarán protocolizar en el protocolo que aquel designe.

Para quedar como sigue:

Las informaciones se podrán tramitar ante Notario Público, siguiéndose las reglas de esta sección en lo conducente. Si el trámite es judicial se protocolizarán ante el Notario que designe el promovente. Efectuada ésta, se entregará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en su caso.

El notario público en la práctica de las diligencias, observara el procedimiento conducente, pero si llegare a apreciar la existencia de algún hecho que pueda ser controversial o que genere un litigio, remitirá inmediatamente el expediente al juez competente.

Incluir la palabra Notario, seguida de la palabra Juez en el Artículo 731 en su segundo y cuarto párrafo para quedar como sigue:

Artículo 731.- Las informaciones ad perpetuam...

I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

II. De justificar la posesión...;

Al darse entrada a la promoción **el juez o notario** ordenara: que se de publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicaran en el periódico oficial del gobierno del estado, de ocho en ocho días, y en los lugares públicos; y que se pida a cargo del promovente, un certificado del registro público, del último registro del inmueble de que se trate.

La información se recibirá...

Estimada la prueba, en su caso **el juez o notario** hará la declaratoria que se menciona en el artículo 1252 del código civil y ordenara la protocolización.

Reformar el Artículo número 3 de la Ley del Notariado, adicionando un párrafo para quedar como sigue:

ARTICULO 3. Notario es el profesional del Derecho a quien se ha investido de fe pública para ejercer la función notarial.

Corresponde a los notarios recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe a través de la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

Se propone agregar un párrafo para quedar como sigue:

Son atribuciones y facultades de los Notarios.- Intervenir, cuando el interesado opte por esta vía y no por la judicial, conforme a las disposiciones legales aplicables, en los procedimientos a que se refiere al Artículo 734 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Reformar el Artículo número 28 de la Ley del Notariado, adicionando un párrafo para quedar como sigue:

ARTÍCULO 28.- En el ejercicio de su función el notario tiene la obligación de ilustrar a las personas que le soliciten sus servicios, debiendo recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las mismas, redactando los documentos adecuados para conferirles autenticidad, advirtiéndoles de las consecuencias legales de sus declaraciones de voluntad.

Se faculta al notario a intervenir, patrocinar y representar a los interesados en los procedimientos judiciales no contenciosos.

Lo anterior sería un primer paso, para que pudiera surgir una Ley Especial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, donde se pretende lo siguiente:

1. Se reduzca el volumen de trabajo que soportan los tribunales.
2. Ampliar el campo de acción de la función notarial en la celebración de estos actos jurídicos.
3. Los notarios como auxiliares del órgano jurisdiccional, colaboren a través de su fe pública en la instrumentación de actos procesales.
4. La función del notario se amplíe a fin de que pueda llevar a cabo los distintos actos en que no hay contención.
5. Facilitar la celebración de actos de la vida civil.

Esta ley se conformará de acuerdo a las siguientes disposiciones generales:

1. Que haya consentimiento unánime para que el asunto contemplado en la ley pueda ser tramitado ante Notario.

2. Si hubiera oposición en cualquier momento de la tramitación, el notario se abstendrá de seguir conociendo y remitirá lo actuado al Tribunal correspondiente.
3. Que todas las actuaciones se hagan constar en acta notarial.
4. Solicitar apoyo del ministerio Público cuando lo estime necesario, si la opinión fuere adversa el notario notificará a los interesados y remitirá lo actuado al Tribunal correspondiente.
5. Los interesados tienen opción de acogerse al trámite notarial o al judicial.
6. En cualquier momento la tramitación puede convertirse en judicial o viceversa.

Asuntos que pueden tramitarse ante Notario de acuerdo a esta propuesta de ley:

1. Ausencia.
2. Disposición de bienes de menores, incapaces y ausentes.
3. Adopción.
4. Sucesiones Testamentarias.
5. Sucesiones Intestamentarias.
6. Diligencias de Información Testimonial Ad perpetuam.
7. Prescripción positiva adquisitiva.
8. Apeo y deslinde.

Con esta ley se pretende además de lo que se ha manifestado previamente, que haya una regulación y que vaya de la mano como se ha hecho hasta ahora con el Código de Procedimientos Civiles, y con las facultades que la ley del Notariado le otorgue al notario mismo.

La Ley del Notariado del Estado de Yucatán en su Capítulo XI, se refiere a “De la Jurisdicción Voluntaria de los Actos de los Notarios Públicos como Auxiliares de la Administración de Justicia y de los Trámites de Sucesión, ante Notario Público”. Esto de acuerdo a los actos en los que no haya controversia judicial, los interesados soliciten voluntariamente al Notario Público, siempre y cuando la ley no establezca competencia exclusiva al Poder Judicial del Estado o intervención legal al Ministerio Público.

CONCLUSION

1. Una de las principales prioridades del hombre es asegurar un patrimonio, este patrimonio primordialmente es ser propietario de un bien inmueble en donde éste tenga la certeza de que vivirá ahí por siempre y que a su fallecimiento lo podrá transmitir a próximas generaciones, así mismo el ser propietario significa que hay documento válido que sustente que efectivamente él es dueño, es decir una Escritura Pública.
2. Por diferentes situaciones o eventualidades y que son casos excepcionales que se pueden llegar a presentar, es la situación en que el hombre posee cierto bien pero no cuenta con Escritura Pública que efectivamente acredite que sea propietario.
3. El ser propietario da certeza jurídica a la persona, ya que como mencioné, es lo que al hombre le interesa principalmente para él y en muchos casos para sus descendientes.
4. Para que exista certeza jurídica en la mayoría de los casos se obtiene acudiendo con notario público, como hemos estudiado, desde hace mucho tiempo éste cuenta con las facultades idóneas para formalizar ciertos actos, pero en ciertos actos hay que ampliarle facultades, para así simplificar y quitar carga de trabajo a un juez.
5. Un medio para ampliar “esas facultades”, que se menciona en el punto anterior, es la de crear una Ley Especial, que establezca, ahora nuevas facultades, con las que contaría un notario para expandir su campo de acción.
6. Todo va evolucionando, es por tal razón que habría que ajustarse o adaptando a las necesidades que muchas ocasiones nos sobrepasan, en lugar de poner candados, para reformar leyes, habría que quitarlos, para que esas leyes no se vuelvan obsoletas, que no den pie a ver la manera de cómo evadirlas, hay que modernizarse, despuntar, que nuestro Estado se caracterice por eso por la modernización, que cuando se ponga como ejemplo nuestro Estado sea como el primero en marcar la pauta como ejemplo de desarrollo, en cualquier ámbito no sólo en este estudio de tesis.
7. Que se reforme el Código de Procedimientos Civiles y la Ley del Notariado a efecto de que el Notario Público esté facultado a llevar a cabo las Informaciones Testimoniales Ad Perpetuam.

REFERENCIAS

ARCE Y CERVANTES, José: *De los bienes* (Editorial Porrúa, México, 2008)

AVILA ALVAREZ, Pedro: *Estudios de Derecho Notarial* (Editorial Montecorvo, S.A., 1973)

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan: *Derecho Notarial*, (Cárdenas Editor y Distribuidor, 1984)

MARQUEZ GONZALEZ, José Antonio: *Temas Selectos de DERECHO NOTARIAL* (Popocatepetl, 2009)

MORINEUA IDUARTE, Martha; IGLESIAS GONZÁLEZ, Román: *Derecho Romano* (Oxford, 2006)

PETIT, Eugene: *Derecho Romano* (Editorial Porrúa, 1984)

REYES RETANA PÉREZ GIL, José Ignacio *El Juicio Ordinario Civil en Guanajuato y en el Foro Nacional* (Universidad de Guanajuato, 2005)

RIOS HELLIG, Jorge: *La Práctica del Derecho Notarial* (Mc Graw Hill, Octava Edición, 2012)

ROJINA VILLEGAS, Rafael: *Compendio de Derecho Civil* (Editorial Porrúa, 1983)

REVISTAS Y PUBLICACIONES

Revista de Derecho Notarial, publicada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., número 113.

El Notario garante de la paz social de la Tesis de la Lic. Y LCP Adriana Villaseñor Pujol.

<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/3/1122/30.pdf>

www.tuobra.unam.mx/vistaObra.html?obra=2677

<http://www.elprisma.com/apuntes/derecho/derechonotarial/>

LEGISLACIÓN

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley del Notariado del Estado de Guanajuato

Ley del Notariado del Estado de Nayarit

Código Civil para el Estado de Guanajuato

Ley del Notariado de Yucatán