

La Revista de Derecho Notarial Mexicano, queriendo en esta nueva época contar con la colaboración de todos los notarios del país, comienza en este número una "Sección Práctica". Se pretende que a través de ella, se exponga a todos los compañeros de la República las opiniones de otros notarios e inclusive de otros funcionarios públicos sobre los casos prácticos que forman la encuesta que para cada número redactará la comisión encargada de la revista.

Se trata por tanto de confrontar opiniones, que nos hagan revisar y pensar sobre la práctica cotidiana, que muchas veces se vuelve mecánica sin desearlo. Al leer las opiniones de otros notarios sobre estos casos prácticos, debe quedar bien claro que nunca es el propósito de la revista crear polémica ni mucho menos crítica personal y estamos seguros que todos los notarios de la República tendrán el amplio criterio suficiente para comprender que una opinión contraria a la suya nunca es crítica, puesto que en nuestra materia todo es opinable. Si se ven desde esta altura las opiniones de otros notarios podrán servirnos muchas veces para rectificar errores propios que indiscutiblemente existen, o cuando menos para ilustrar más nuestro criterio asegurándonos nuestras opiniones ante la coincidencia o disconformidad de nuestro criterio con el de otras personas.

El primer cuestionario redactado por la comisión encargada de la Revista se refiere a algunos aspectos del contrato de compraventa que es sin lugar a duda uno de los temas que forman la práctica cotidiana de todo notario. Se han formulado sólo unas cuantas preguntas en relación con el contrato, por lo que ni esta ni ninguna de las encuestas posteriores tratará de ser exhaustiva en el tema tratado.

Es de advertir que la comisión encargada de la revista no sólo verá con buenos ojos, sino que recibirá como una ayuda a su labor, el que se le señalen temas para futuras encuestas, y de ser posible, preguntas concretas sobre las cuales interese conocer la opinión de otros señores notarios.

Los Notarios que a continuación se mencionan, han contestado el primer cuestionario formulado por la Dirección de esta Revista en los siguientes términos:

1.—¿CUALES SON LAS CLAUSULAS ESENCIALES QUE NO PUÉDEN FALTAR EN NINGUN CONTRATO DE COMPRA VENTA?

A esta pregunta han contestado lo siguiente:

Lic. Raúl Falomir, Notario No. 59 del D. F.:

“Todos los autores del Derecho Civil como Aubry y Rau, Planiol, Baudry-Lacantinerie, Riccio, etc., están acordes en considerar que hay compra venta cuando hay acuerdo de voluntades en la cosa y en el precio.

El artículo 2249 del Código Civil del Distrito Federal, establece: “Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho”.

La Jurisprudencia de la Suprema Corte, establece:

“**Compra venta.**—Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa y desde entonces obliga a los contratantes”.

Consecuentemente en mi opinión las cláusulas esenciales en un contrato de compra venta, que no pueden faltar, son las que determinan: Las partes **vendedora** y **compradora** (personas físicas y morales); el **inmueble**, materia de la operación, y su precio.

Todas las demás cláusulas deberán considerarse como complementarias, aclaratorias y accesorias, y en ellas deberán estipularse: Las **cargas** o **servidumbres** con que se verifique la operación; las **condiciones** u **obligaciones** adicionales o complementarias; las **reservas** o **renuncias** de derecho; las **penas** convencionales, etc. Es decir, estas cláusulas **podrán estipularse o no** según el caso.

Desde luego doy por supuesta la forma o solemnidad del acto, puesto que el cuestionario se formula a Notarios.”

* * *

Lic. Leonardo M. Alvarez, Notario de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa:

“Las cláusulas esenciales de un contrato de compra, dado los términos del artículo 2248 del Código Civil del Distrito Federal, que con números diversos ha sido adoptado en la mayoría de los Estados de la República Mexicana (supongo que en la totalidad), son: La des-

cripción de la cosa o del derecho que se vende, el precio, la voluntad de una de las partes de transferir la propiedad y la voluntad de la otra de pagar el precio. La compra venta queda así determinada en sus elementos esenciales, o sean, aquellos de los cuales el contrario deja de ser compra venta.

Naturalmente que además de las cláusulas esenciales, se añaden otras cuando lo requieren las circunstancias, especialmente en ventas a plazo, con reserva de dominio, con reserva de usufructo, etc.; pero éstas ya no son esenciales."

* * *

Lic. José Arce y Cervantes, Notario No. 102 del Distrito Federal:
"Cuando se trata de compra venta y sin modalidades, no pueden faltar en ella las cláusulas que expresen:

a).—El consentimiento del vendedor para vender y el del comprador para comprar.

b).—La determinación de la cosa materia de la venta, si se trata de materia determinable en especie, o la forma de determinarla si lo es en género, o se trata de venta por acervo.

c).—El precio de la cosa vendida o la forma de determinarlo y, en caso de ventas en que se pague la contraprestación en parte con el valor de otra cosa (Art. 2250), la determinación de ésta o la forma de hacerlo. No es esencial expresar el tiempo del pago del precio ni el plazo de la entrega de la cosa, puesto que la Ley suple estos elementos en caso de omisión (Art 2080 y 2255). Si la venta es con modalidades habría que determinar de qué modalidades se trata para fijar las cláusulas esenciales."

* * *

Lic. Alejandro Athié Carrasco, Notario Público No. 1 de Ensenada, Baja California:

"Siendo la compra venta un contrato en el que uno se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, las cláusulas que no pueden faltar en ningún contrato de compra venta son:

a).—La cosa o el derecho que se transfiere; y

b).—El precio cierto y en dinero que por ella se paga."

* * *

Lic. Rogerio R. Pacheco, Notario No. 18 del Distrito Federal:

"1.—Cláusulas esenciales para la existencia de todo contrato, son las relativos al consentimiento y al objeto que puede ser materia del mismo contrato (Art. 1794 del Código Civil); y particularmente en la

compra venta, las que definen una cosa o un derecho y fijan un precio cierto y en dinero (Art. 2248 del mismo Código)."

* * *

Lic. Luis Ernesto Aranda, Notario de León; Gto.:

"Las cláusulas esenciales que no pueden faltar en ningún contrato de compra venta, son aquellas que contienen el convenio sobre transmisión de la cosa y pago del precio."

* * *

Lic. Francisco Lozano Noriega, Notario No. 71 del D. F.:

"En la compra venta debemos distinguir elementos esenciales, naturales y accidentales. Entre los primeros y conforme al Art. 1794 en relación con el 2248 del Código Civil, debemos entender que en todos los contratos de compra venta deben mencionarse la cosa o derecho objeto del contrato y el precio cierto y en dinero así como el consentimiento del vendedor respecto a la transmisión de la cosa o de la titularidad del derecho a cambio del precio que debe pagar el comprador.

Entre los elementos accidentales, debe figurar, en caso de que los haya, las modalidades a que se sujetan las obligaciones de los contratantes, tales como condición o plazo."

* * *

Lic. José M. Leal, de la ciudad de León, Guanajuato:

"La que contenga la descripción y antecedentes de la finca materia de la operación,

La que contenga el precio y condiciones de la venta; y

La que exprese por cuenta de quién son los gastos de escritura."

* * *

Lic. Angel Campero Calderón, Notario No. 5 de Morelia, Mich.:

"La que expresa la cosa vendida, con su ubicación, medidas y linderos, de manera que no pueda confundirse con otra así como la forma en que la adquirió el vendedor."

La declaración de que pasa al comprador en pleno dominio, propiedad y posesión, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

La que expresa el precio de la venta.

En la que el vendedor se obliga a la evicción y saneamiento y declaran los contratantes que no hay error, dolo ni lesión y que por lo mismo (hablo de Michoacán) renuncia al derecho de pedir su nulidad o rescisión que pudieran fundar en los artículos 2082, 2092, y 2093 del Código Civil del Estado, que concede a los contratantes ese derecho.

La declaración del comprador de que está conforme con el contenido del contrato y lo acepta en todas sus partes; finalmente aunque no en forma de cláusula la declaración del Notario de conocer a los contratantes y dar fe de su capacidad legal y la ratificación de las firmas y la autorización.

A la segunda pregunta del cuestionario que se formuló a los Notarios de la República, contestaron, en el orden que se expresa, lo siguiente.

La pregunta es:

II.—¿QUE OPINA USTED DE LAS SIGUIENTES CLAUSULAS QUE ALGUNOS NOTARIOS ACOSTUMBRAN PONER EN LA REDACCION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA?

a).—Cláusula en la que declaran las partes que no sufren error, dolo o violencia en el contrato que están celebrando y renuncian a exigirse cualquier reclamación por esos conceptos.

b).—Cláusula en la que el vendedor se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción.

Lic. Raúl Falomir:

"El dolo y la violencia no son renunciables y en mi concepto cualquier clase de renuncia de estos vicios es inútil o nula, conforme a lo dispuesto por el artículo 2882 del Código Civil; pero sí creo que puede haber vicio de consentimiento por error en la persona, en la cosa, en el motivo del contrato o en su cálculo, y para evitar toda discusión o molestia posterior sobre este particular, acostumbro hacer la renuncia por dicho concepto.

b).—Los artículos 2120 y 2121 del Código Civil estatuyen:

"2120.—Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

"2121.—Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso".

Si no se hace constar ninguna cláusula al respecto podrá interpretarse que el vendedor queda obligado al saneamiento conforme al artículo primeramente citado, pero también el vendedor podrá sostener que al no estipularse nada al respecto se debió a su intención de no quedar total o parcialmente obligado a prestar dicha evicción, conforme a lo dispuesto por el segundo artículo citado.

Antes de entrar al ejercicio notarial conocí precisamente un caso en que un prestigiado y competente abogado sostuvo que el vendedor no estaba obligado a prestar la evicción por no haberse estipulado expresamente cláusula al respecto y que la omisión se debía a la intención del vendedor de no prestar la evicción, pero lo cierto es que el comprador se vio obligado a litigar para defender sus derechos por dicha causa.

Para evitar esta posible molestia o discusión posterior, acostumbro estipular dicha obligación en forma expresa, así como la de la lesión por la misma razón."

* * *

Lic. Leonardo M. Alvarez:

"a).—La cláusula en que las partes declaran que no sufren error, dolo o violencia en el contrato que están celebrando es inútil. Dado el espíritu y el texto de los artículos 17, 1812, 1813, 1815, 1816, 1818, 1819, 1882, 1893, 2228, 2230 y 2236 del Código Civil del Distrito Federal, una renuncia anticipada tiene que ser tomada como totalmente ineficaz. El artículo 1822 del mismo Código Civil declara ilícita la renuncia del dolo o de la violencia.

b).—El que vende está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato, según texto expreso del artículo 2120 del Código Civil del Distrito Federal. La cláusula que establece esa renuncia es inútil."

* * *

Lic. José Arce y Cervantes:

"Opinión sobre las cláusulas que en seguida se citan: a).—Declaración de que las partes no sufren error, dolo o violencia, etc. Para llegar a la conclusión mencionada más adelante, conviene establecer los siguientes antecedentes: ERROR.—Si se trata del que implica ausencia del consentimiento, su presencia implica la inexistencia de la compra venta (Art. 1794-I). Si se trata del que recae sobre el motivo determinante de la voluntad, hace anulable el contrato (Arts. 1813 y 2230). Si no se trata de ninguno de esos, la presencia del error no tiene relevancia o simplemente da lugar a que se rectifique, si es error de cálculo (Art. 1814).

Dolo y mala fe.—En sí mismos no son vicios de la voluntad, sino que producen, mantienen o disimulan el error y este es lo que importa en tratándose del consentimiento. El dolo o la mala fe de una de las partes y el dolo proveniente de un tercero, sabiéndolo la parte favorecida, hacen anulable el contrato si recaen sobre la causa determinante (Art. 1816). Si proviene de un tercero sin conocimiento de la parte favorecida, deben aplicarse las reglas que existen para el caso de error. Si ambas partes proceden con dolo, no se puede alegar la nulidad ni reclamarse indemnización (Art. 1817). Hay disposición expresa (Art. 1822), de que no puede renunciarse para lo futuro la nulidad que resulte del dolo. Una renuncia anticipada, estaría afectada de nulidad absoluta por contravenir una disposición prohibitiva. (Art. 80.)

Violencia.—Tampoco es propiamente un vicio de la voluntad, pero interesa porque produce el temor de la voluntad y la priva de parte de su libertad. El Código distingue cuándo hay violencia (Art. 1819) y cuándo no la hay (Arts. 1819 a 1821). También contiene la prohibición de renunciar anticipadamente a la nulidad que de ella provenga (Art. 1822), por lo que se aplica lo antes dicho sobre esta disposición.

Por la naturaleza de las cosas y aunque no lo dijera la ley, la renuncia a pedir la nulidad por causa de dolo o mala fe o violencia, sería

nula a su vez porque la renuncia misma estaría viciada por el error producido por el dolo o la mala fe o por el temor motivado en la violencia. La prohibición expresa, ya citada, de la ley, hace por consiguiente inoperante la renuncia meniconada, por lo que, en este aspecto, es inútil. Pero además, como el Notario tendrá obligación de advertir a las partes que esa cláusula no surte efectos, no debe incluirse en la compraventa porque no tendría sentido incluir un pacto a sabiendas de su falta de efecto, además de que, con conocimiento de causa, el Notario actuaría contra el tenor de una disposición prohibitiva. Por último, en caso de que el Notario no explicara suficientemente la falta de valor de esa renuncia o de una incompleta comprensión por parte de los otorgantes podría crear en estos la ilusión falsa de que están protegidos por esa cláusula. Por lo tanto, más que inútil, puede ser perjudicial y no debe incluirse en la compraventa.

Por lo que respecta al error, el Código no contiene una prohibición expresa de renunciar en lo futuro la nulidad que del mismo resulte e interpretando a "contrario sensu" el artículo 1822 (que conceptualmente concuerda con los Arts. 1302 del Código de 1884 y 1419 del Código de 1870) parecería que sí puede renunciarse a la nulidad proveniente del error. El punto es opinable pero, a mi juicio, debe aplicarse a esta renuncia el mismo trato que se le dio a la referente al dolo, mala fe o violencia, porque la renuncia misma estaría también viciada por el error y habría que aplicarle las reglas citadas al principio de esta contestación. Sin embargo Ripert ("Traité Elémentaire de Droit Civil de Planiol", 1952, Tomo II, No. 215) opina que "es posible insertar en el contrato una cláusula por la cual una de las partes toma a su cargo los riesgos del error. Tal estipulación tiene de ordinario por contrapartida una disminución del precio". Aún en el caso de eficacia de esta cláusula, me parece que podría incluirse en ciertos casos especiales, pero que no es precedente ponerla por costumbre en todas las circunstancias.

b).—Cláusula de evicción. De acuerdo con el Código (Art. 2120) todo el que enajena está obligado a responder de la evicción. En consecuencia, tratándose de actos que van a ser regidos por el Código del Distrito Federal u otros Códigos que tengan disposición semejante (que será lo más común por ser de la naturaleza del contrato de compra venta), no es necesario la inserción de dicha cláusula. Sin embargo, creo que conviene ponerla por las siguientes razones: a).—Porque expresa una verdad que las partes pueden desconocer y que los pone alerta; b).—Por la tradición que existe en nuestro medio."

* * *

Lic. Alejandro Athié Carrasco:

"A).—El artículo 1822 del Código Civil en vigor para el Distrito y Territorios Federales, de manera expresa manda que no es lícito renunciar para el futuro la nulidad que resulte del dolo o de la violencia; el artículo 1824, fracción II, dispone que son objeto de los

contratos el hecho que el obligado debe hacer o no hacer; el artículo 1827 del propio ordenamiento prescribe que el hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser lícito y el artículo 1830 del propio Cuerpo de Leyes manda que es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres y si no es lícito renunciar la nulidad que resulte del dolo o la violencia, la cláusula a que se refiere el párrafo a) de la pregunta segunda, en mi opinión, es completamente inoperante e innecesaria

B).—Es verdad que conforme al artículo 2120 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato; pero no menos cierto es que conforme al artículo 2121 del mismo Código sustantivo, los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso. De ahí que, si bien a la luz del primer precepto dicha cláusula apareciere innecesaria por ser un mandato expreso de Ley, a la luz del segundo tal cláusula debería estimarse no como una redundancia innecesaria sino como una enfatización de las obligaciones del vendedor para que no se preste a duda e interpretación.

* * *

Lic. Rogerio R. Pacheco:

"a).—La declaración en un contrato bilateral, oneroso de que las partes no sufren error, dolo o violencia y que renuncian a exigir cualquier reclamación por estos conceptos, es inoperante. En la actualidad no es renunciable ninguno de estos vicios de consentimiento y en los términos del artículo 17 del Código Civil tiene lugar la rescisión del contrato, cuando alguna de las partes explota la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de la contraria u obtiene un lucro excesivo evidentemente desproporcionado a lo que ella por su parte se obliga.

b).—Conforme al artículo 2120 del Código Civil, todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato. En esa virtud, resulta teóricamente superflua la cláusula que acostumbramos algunos notarios en los contratos traslativos de propiedad, relativa a que el enajenante queda obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción; pero juzgo que es recomendable consignar esta estipulación para conocimiento de los vendedores y seguridad de los compradores. En la práctica hemos observado que la persona que enajena solicita se le explique el alcance de esta obligación.

* * *

Lic. Luis Ernesto Aranda:

“La cláusula que contiene la declaración de que con la celebración del contrato, las partes no sufren error, dolo ni violencia, es inoperante o inefectiva.”

* * *

Lic. Francisco Lozano Noriega:

“a).—Dicha cláusula es inútil y no debe ser empleada según lo precisa el artículo 34, fracción V de la Ley del Notariado. b).—La cláusula es también inútil y no debe usarse por la misma razón máxime lo dispuesto por los artículos 2120 en relación con el 2122 del Código Civil.

* * *

Lic. José M. Leal:

“No estimo necesaria la inserción de las cláusulas antes dichas: a).—La renuncia a la rescisión del contrato por error, dolo o violencia, porque el notario al vigilar la consumación del mismo, debe hacer las observaciones del caso e instruir a las partes del alcance de las estipulaciones del mismo, y si, alguna de las partes, hizo incurrir a la otra en alguno de esos vicios del consentimiento, preferible es dejar la puerta abierta a la reclamación por alguno de esos conceptos; y

b).—La expresión de la obligación del vendedor de responder del saneamiento para el caso de evicción, tampoco parece ser necesaria, ya que la Ley la establece de modo claro.

En cambio sí creo necesario establecer la renuncia de la rescisión por lesión; ya que puede darse el caso de que las partes informen al notario de un precio más bajo que el real, y en esas condiciones, la rescisión que se pidiera del contrato sería dolosa.

* * *

Lic. Angel Campero Calderón:

“a).—Con respecto a la cláusula en que los contratantes declaran que no hay error, dolo ni lesión, creo que al menos en Michoacán, es necesario ponerla por las razones que ya dejo expuesta y b) por lo que se refiere a la cláusula de que el vendedor se obliga a la evicción y saneamiento, por lo general debe ponerse a menos que el contrato se haya celebrado sin ese requisito.”

* * *

La tercera pregunta del cuestionario formulada a los Notarios de la República, fue contestada en la siguiente forma.

La pregunta es:

III.—¿ES INDISPENSABLE PARA EXTENDER UNA ESCRITURA DE COMPRA VENTA, OBTENER EL CERTIFICADO DE GRAVAMEN CORRESPONDIENTE? ¿CUAL ES LA FORMA PRACTICA EN QUE EL NOTARIO CUMPLE CON LA OBLIGACION DE CERCIORARSE DE LA LEGITIMIDAD DEL TITULO DEL VENDEDOR? ¿EN SU CONCEPTO UNA VENTA HECHA SIN EL CERTIFICADO DE GRAVAMENES, VIOLA LAS LEYES DEL NOTARIADO EN VIGOR?

Lic. Raúl Falomir:

“No creo que el certificado de gravámenes sea indispensable para otorgar el contrato de compra venta y por el examen de los títulos de antecedentes he comprobado que algunos Notarios no lo solicitan sin violar las leyes del notariado en vigor.

Por mi parte acostumbro solicitar el certificado porque es una de las formas prácticas en que el Notario se cerciora de la legitimidad del título y de su inscripción en el Registro Público; y además para tener una constancia escrita de que se investigó sobre los gravámenes que pudiera reportar el inmueble materia de la operación.

Independientemente de dicho certificado creo que el Notario debe investigar y cerciorarse sobre la legitimidad del título por otros medios.”

* * *

Lic. Leonardo M. Alvarez:

“No es indispensable para extender una escritura de compra venta que se obtenga el certificado de gravamen correspondiente.

Ningún precepto del Código Civil, de la Ley del Notariado ni del Registro Público de la Propiedad establece la obtención de ese certificado como requisito previo, para la validez del contrato de compraventa.

La forma práctica para que el Notario se cerciore de la legitimidad del título de propiedad del vendedor, varía según las localidades. En ciudades muy populosas, el certificado del registro sobre libertad de gravámenes es quizás la manera más segura para que el Notario se cerciore de la legitimidad del título de propiedad. En poblaciones pequeñas, el Notario tiene acceso fácil a los libros del registro. Los encargados del Registro Público de la Propiedad formulan una lista semanal o quincenal para las Instituciones Bancarias de los documentos registrados y envían espontáneamente copias de esas listas a los Notarios. Los empleados son bien conocidos de los Notarios y se puede tener fácilmente la certeza de que el título de propiedad del vendedor es válido, sin necesidad de acudir al certificado del registro.

En mi concepto, una venta que se haga sin el certificado de libertad de gravámenes, no viola la Ley del Notariado.”

* * *

Lic. José Arce y Cervantes:

“A la primera pregunta: No es necesariamente indispensable por la naturaleza del contrato de compra venta obtener el certificado de libertad de gravámenes, ya que hay otros medios de asegurarse del titular de la propiedad y de libertad de gravámenes de la cosa que se vende. A la segunda: La forma práctica de cerciorarse de la legitimidad del título del vendedor es el examen del mismo(y de los demás antecedentes cuando fuere necesario) y del mencionado certificado que acredita que el presunto vendedor figura realmente como titular registral de la propiedad, o con la vista que se haga en la Oficina del Registro. Creo que, como regla general, conviene obtener previamente el certificado porque, además de ser un medio legal de comprobación, protege al Notario también desde el punto de vista legal. Además, como muchos Notarios acostumbran, es conveniente también el examen de la última inscripción y de los antecedentes. A la tercera: La Ley del Notariado contiene por lo menos, dos normas sobre esto: El Art. 10 que obliga a examinar el “título o los títulos respectivos observando las reglas que sobre el particular se establecerán en el reglamento que al efecto expida el Ejecutivo” que aun no se ha expedido; y el Art. 34, Frac. III que lo obliga a relacionar cuando menos el último título, que implica examen del mismo. En mi concepto, el Notario violaría la Ley del Notariado si no examinara los títulos que, dadas las circunstancias, sean necesarios para acreditar la titularidad de la propiedad que se enajena, la libertad de gravámenes (si con ese supuesto se celebra la venta) o la no existencia de otros gravámenes. Como el certificado de libertad de gravámenes no es el único medio de hacer esta comprobación, no puede establecerse, como regla absoluta, que su falta infrinja la ley, aunque en casos concretos sí pueda implicar violación a esa ley.”

* * *

Lic. Alejandro Athié Carrasco:

“Estimo que la interpretación de los artículos 2121, 2122, 2140, fracción I y 2283, fracción III del Código Civil en vigor para el Distrito y Territorios Federales y de lo preceptuado en los artículos 34, fracciones III y IV y principalmente en el 79 y fin de la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales:

a).—No debe conceptuarse indispensable el certificado de gravámenes correspondiente, al extenderse una escritura de compraventa.

b).—Que el Notario cumple con la obligación de cerciorarse de la legitimidad del título del vendedor, con el título mismo que se exhiba y, en su caso con la comprobación en el Registro Público de la Propiedad, de que el bien aparece inscrito al momento de otorgarse la escritura en

el Registro Público de la Propiedad, en la forma que el Notario estime, bajo su responsabilidad, más conveniente.

c).—No creo que la carencia de dicho certificado traiga como consecuencia la violación de las Leyes del Notariado, en la venta que se hiciera, ya que la ley no sanciona ese hecho.”

* * *

Lic. Rogerio R. Pacheco:

“No es requisito para la validez del contrato de compra venta, el que la escritura correspondiente esté complementada con un certificado de libertad de gravámenes del bien o derecho objeto de la operación; sin embargo es muy recomendable el obtenerlo por ser este uno de los medios que el Notario tiene para comprobar la legitimidad del derecho del enajenante. Una venta hecha sin haber obtenido el certificado de libertad de gravámenes no viola la Ley del Notariado en vigor.

Hasta la fecha, el Ejecutivo no ha expedido el reglamento a que se contrae el artículo 10º de la Ley del Notariado; en consecuencia, carecemos de reglas para examinar el título o títulos relativos a los bienes inmuebles.

Nuestra práctica nos ha llevado a hacer el estudio de esos títulos por un período de diez años anteriores a la fecha del acto jurídico que trata de celebrarse y para eso, nos hemos valido o de los títulos que nos presentan los interesados amparando ese período de tiempo, o de los datos que arroja el Registro Público de la Propiedad. Hemos fijado el período de diez años para hacer el estudio como mínimo, porque es el tiempo en el que, por regla general, se ha purgado de todo vicio el derecho objeto del contrato o el título que lo ampara.”

* * *

Lic. Luis Ernesto Aranda:

“De acuerdo con las leyes del Estado de Guanajuato, no es necesario obtener certificado de libertad de gravámenes, para extender una escritura de compra venta.

El Notario se cercionará de la legitimidad del título del vendedor, por el examen cuidadoso del mismo y la confrontación de datos con los que aparezcan en el Registro Público de la Propiedad.

Queda entendido que, en el Estado de Guanajuato, la venta hecha sin recabar certificado de libertad de gravámenes ,no es violatoria de la Ley del Notariado del Estado de Guanajuato.”

* * *

Lic. Francisco Lozano Noriega:

"No es indispensable obtener certificado de libertad de gravámenes, para el otorgamiento de una escritura de compra venta, aun cuando es de una prudencia elemental obtenerlo para el otorgamiento.

La forma práctica en que el Notario cumple con la obligación de cerciorarse de la legitimidad del título del vendedor es el estudio del propio título complementado con los datos registrales.

Una venta hecha sin certificado de libertad de gravámenes no viola la Ley del Notariado."

* * *

Lic. José M. Leal:

"Conforme a la Ley del Notariado de este Estado, no es indispensable, y por tanto no viola sus preceptos, la obtención del certificado de libertad de gravámenes; sin embargo, es conveniente, para garantía de la operación recabar ese certificado.

* * *

Lic. Angel Campero Calderón:

"No creo que sea indispensable para extender una escritura de compra venta obtener el certificado de gravámenes pues que muchas veces ocurre que los contratantes no lo creen necesario y están dispuestos a celebrar el contrato sin ese documento. No creo que una venta hecha sin el certificado de gravámenes viole las leyes del Notariado en vigor.

Por lo que respecta a la forma en que el Notario debe cerciorarse de la legitimidad del título del vendedor, opino que éste es un punto clave para la validez del nuevo contrato que va a celebrarse. Por una parte deberá cerciorarse de que ese título reúne todos los requisitos legales. Por otra parte deberá comprobar si el que se ostenta como vendedor es el verdadero dueño del título. Cualquiera de éstos dos elementos que resulte falso bastará para echar por tierra todo el contrato. El Notario deberá decidir este punto por intuición."

* * *

La cuarta pregunta del cuestionario fue contestada, en el mismo orden que las precedentes, por los Notarios que atendiendo la súplica de la dirección resolvieron las anteriores; la pregunta es:

IV.—¿SEGUN LO PREVIENEN ACTUALMENTE LA LEY DEL TIMBRE Y ALGUNAS LOCALES, ES INDISPENSABLE PEDIR AVALUO BANCARIO EN LAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES?

¿DEBE AGREGARSE AL APENDICE ESE AVALUO?

¿EN CASO DE QUE SE AGREGUE AL APENDICE, DEBE TRANSCRIBIRSE INTEGRAMENTE PARA CUMPLIR LO ORDENADO, EN EL DISTRITO FEDERAL, CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 69 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR?

Lic. Raúl Falomir:

“Estimo que es necesario, de acuerdo con la Ley del Timbre y la Ley de Traslación de Dominio, pedir en todo caso en que se trata de bienes ubicados en el Distrito Federal el avalúo bancario. Solamente no será necesario dicho avalúo cuando se trata de bienes ubicados fuera del Distrito, cuyo valor catastral no exceda de diez mil pesos. (Art. 4o. inciso VII letra E de la Ley del Timbre).

No hay precepto legal alguno que obligue al Notario a agregar dicho avalúo al apéndice; pero conviene hacerlo como comprobación de haber cumplido con ese requisito; así como para el mismo fin debe agregarse la constancia de rezagos.

En efecto, el artículo 69 de la Ley del Notariado establece que el testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial con sus documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero y los que ya se hayan inserto en el instrumento; pero el propio artículo en su segundo párrafo previene que el testimonio será parcial cuando se transcriba parte de la escritura o del acta y de los documentos del apéndice y el Notario no deberá expedir testimonio o copia parcial cuando por la omisión de lo que no se transcriba pueda seguirse perjuicio a tercero.

Indudablemente este artículo fue redactado antes de la exigencia legal de solicitar la constancia de rezagos y del avalúo bancario. En consecuencia, en estricto rigor legal el texto del avalúo y de la constancia de rezagos debería de insertarse en el testimonio; pero en realidad tanto los datos técnicos del avalúo, como el texto de la constancia de rezagos, no interesan ni al contrato ni a las partes contratantes. Solamente al Notario interesa justificar haber cumplido con esos requisitos, por lo que el suscrito, de acuerdo con la **interpretación jurídica** del mencionado artículo 69 y para justificar en todo caso haber cumplido con dichos requisitos y con los datos del avalúo que hace constar en la escritura, como son su monto, fecha e institución valuatora, agrega dicho documento al apéndice sin insertar su texto en los testimonios que expide de dicha escritura.”

* * *

Lic. Leonardo M. Alvarez:

“a).—Considero indispensable agregar, al legajo de la escritura, el avalúo bancario que las leyes fiscales requieren cuando el precio excede de diez mil pesos. La formulación de la Nota del Timbre requiere la existencia, en poder del Notario, de ese avalúo y su mención, en el cálculo que se hace de la cantidad que debe pagarse por impuesto de compra venta. Cualquiera cuestión o duda que surja en el futuro, tendrá que ser resuelta precisamente con la exhibición de ese avalúo bancario, el cual interesa tanto a las partes como al Notario, por la implicación que puede tener sobre las responsabilidades fiscales que afectan a todos los que han tomado parte en ese contrato.

b).—Y si el documento debe agregarse al legajo que va al Libro Apéndice, tendrá que transcribirse íntegramente en el testimonio que se expida, para cumplir con lo dispuesto por la Ley de Notarios.”

* * *

Lic. José Arce y Cervantes:

“El avalúo a que se refiere la Ley del Timbre y la local del Distrito Federal, tiene como única finalidad la de servir como uno de los elementos para determinar el valor gravable para el pago de impuestos. Por lo tanto, basta que el Notario haga constar los datos esenciales de ese avalúo (que fue hecho por institución autorizada, que estuvo vigente al momento de hacerse el pago y el valor asignado al bien) para que quede correctamente empleado. No necesita agregarlo al apéndice y, en caso de hacerlo, deberá transcribirlo en el testimonio de conformidad con el primer párrafo del Art. 69 de la Ley del Notariado, a menos que lo expida como parcial en los términos del segundo párrafo del artículo citado.”

* * *

Lic. Alejandro Athié Carrasco:

“Si conforme a los artículos 27 y 69 de la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales, el Notario llevará una carpeta por cada volumen en donde irá depositando los documentos que se refieran a las escrituras y a las actas, llamados apéndices, y testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial, con sus documentos anexos que obran en el Apéndice, estimo que el avalúo bancario, en las compra ventas de inmuebles, debe agregarse al Apéndice del Protocolo y transcribirse íntegramente en el testimonio máxime que se prohíbe al Notario expedir testimonio o copia parcial, cuando pueda seguirse perjuicio a tercera persona y bien pudiera ser que por la omisión de ese requisito, pudiera objetarse, para efectos fiscales el citado testimonio

parcial con los consiguientes perjuicios al interesado, hasta en tanto se compruebe que efectivamente se practicó el avalúo.”

* * *

Lic. Rogerio R. Pacheco:

“El avalúo que exigen las Leyes Fiscales para actos traslativos de propiedad de bienes inmuebles, tengo la costumbre de agregarlo al Apéndice del Protocolo, pero no de copiarlo en los testimonios que de la escritura expida, sin considerar que con ello violo el artículo 69 de la Ley del Notariado, pues en la certificación que consigno en la escritura hago constar que acumulo el avalúo al Apéndice como información exclusivamente.

El artículo 69 mencionado, a mi juicio, debe interpretarse en el sentido de que únicamente los documentos en los que no se hace la salvedad respectiva deben obrar insertos en los testimonios de las escrituras. Muchos señores Notarios envían al Apéndice las copias de los oficios en los que se da el aviso preventivo que ordena el artículo 3018 del Código Civil; las copias de los oficios en los que se piden a la Dirección de Aguas las constancias de que el bien objeto de la operación no es causante de los derechos por servicio de agua; copia del oficio en el que se piden los planos catastrales ,etc., y jamás se ha pensado que estos documentos deben de estar insertos en los testimonios.”

* * *

Lic. Luis Ernesto Aranda:

“No es necesario, pero sí muy conveniente, agregar el avalúo bancario que, en su caso, se practique, al Apéndice relativo.

En caso de agregarlo al Apéndice, no es necesario transcribirlo en el testimonio correspondiente.”

* * *

Lic. Francisco Lozano Noriega:

“Es indispensable el avalúo en el Distrito Federal, tratándose de ventas de inmuebles con valor superior a \$50,000.00 y en los Estados con valor convencional superior a \$10,000.00 según lo ordena el artículo 4o. fracción VII, inciso c) de la Ley General del Timbre, en relación con el artículo 25 de la misma Ley, siendo excepciones a esta regla lo siguiente:

- a).—Que el predio sea rústico.
- b).—Que el predio esté ubicado fuera del Distrito Federal en poblaciones en que no operen bancos, sucursales de éstos o instituciones autorizadas para practicar avalúos; y
- c).—Inmuebles cuyas rentas se encuentren congeladas.

En el Distrito Federal, en todo caso, es necesario la práctica del avalúo bancario, conforme al artículo 447 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, avalúo que no debe tener antigüedad superior a seis meses y sin ajustarse al modelo aprobado por la Tesorería del Distrito Federal.

El avalúo no es obligatorio que se agregue al Apéndice.

En el caso de que se agregue al Apéndice, debe transcribirse en el testimonio conforme lo ordena el artículo 69 de la Ley del Notariado a menos que se expida testimonio parcial que es lo práctico y se fundamenta en la misma disposición legal.”

* * *

Lic. José M. Leal:

“Es necesario pedir el avalúo bancario en los casos que establece la Ley del Timbre en su artículo 25.

Si creo que el avalúo debe agregarse al Apéndice, pero no como parte integrante de la escritura, más bien es un justificante para el Notario, de la correcta cuotización de la Nota del Timbre.”

* * *

Lic. Angel Campero Calderón:

“Cuando hay avalúo de los bienes creo que debe agregarse íntegro al Apéndice de la escritura; y transcribirlo en lo conducente en el testimonio que se expida al comprador.”

* * *

La última pregunta del cuestionario fue contestada por los Notarios que anteceden, en el mismo orden, en los siguientes términos; la pregunta es la siguiente:

V.—¿TENIENDO EN CUENTA QUE LA DOCTRINA MAS EXTENDIDA DEL DERECHO NOTARIAL MARCA EN UNA ESCRITURA LAS SIGUIENTES PARTES: COMPARECENCIA, PARTE EXPOSITIVA O DECLARACIONES, OTORGAMIENTO Y CERTIFICACION. CREE USTED QUE EN BUENA TECNICA NOTARIAL DEBAN CONSTAR EN ALGUN ORDEN DETERMINADO ESTAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA O PUEDEN PONERSE EN CUALQUIER ORDEN?

Lic. Raúl Falomir:

“Indudablemente que dentro de una buena técnica notarial deben constar en un orden determinado las partes que contiene la escritura;

pero muchas veces tiene que alterarse el citado orden por exigencias de las instituciones que formulan los proyectos o por los mismos requisitos legales que deben de llenarse.

Para aclarar dicho concepto me permito citar como ejemplo, la transcripción de una acta de Asamblea General de Accionistas, en que se ha acordado y aprobado una operación determinada y en la que se ha designado persona para otorgar y firmar la escritura respectiva. Es decir, esa acta de acuerdo con el orden natural, debe aparecer transcrita en los antecedentes de la escritura; pero ésta contiene a la vez, y en parte la personalidad del representante de la sociedad que la otorga y cuya personalidad dentro del citado orden debe de ir al final. En consecuencia, en esa acta se están mezclando requisitos de distinta índole que deberán de ir en partes diferentes.

Por otra parte, de acuerdo con el principio matemático de que "El orden de los factores no altera el producto", creo que en ciertos casos se tiene que alterar el orden que la doctrina y la buena técnica notarial indican.

* * *

Lic. Leonardo M. Alvarez:

"No creo que sea forzoso seguir ningún orden determinado en la redacción de las escrituras ante Notario ni en lo relativo a la compra venta ni en ningún otro contrato. La claridad resulta afectada en algunas escrituras, en las que los Notarios insertan al principio varias hojas relacionadas con la comprobación de la personalidad de las partes y el derecho que tienen los representantes para vender, para hipotecar, etc. Tales inserciones a mi juicio, pueden colocarse inmediatamente después de las cláusulas que contengan el convenio entre las partes. La escritura debe ser fácilmente intelegible aún para personas que no estén acostumbradas al manejo de esta clase de documentos o que no sean abogados. Debe bastar entonces, con que al iniciar la escritura, se señalen la representación de cada uno de los otorgantes (con sus datos personales o sin ellos), para en seguida redactar con precisión las cláusulas en que conste la voluntad de las partes; y a continuación las demás inserciones necesarias. Pero no dejo de comprender que si el Notario tiene la habilidad suficiente para redactar el contrato alterando ese orden, no se le puede reprochar por ello, mientras no se afecte la claridad del instrumento.

* * *

Lic. José Arce y Cervantes:

"Parece que la doctrina notarial establece estas partes del instrumento: comparecencia, exposición o antecedentes, estipulación, otorgamiento y autorización. Creo que en buena técnica notarial, la escritura debe integrarse por esas partes en ese orden, ya que

responde: I.—Al orden lógico de una exposición de su naturaleza, que facilita la rápida y correcta inteligencia de lo expuesto. En efecto, es el orden natural que sigue el discurso: sujeto, verbo y complemento. En la escritura de venta, se indican, primeramente, los sujetos que en ella intervienen (comparecencia) con su complemento propio o sea: el acreditar la propiedad de lo que va a enajenar el vendedor y un complemento indirecto de esto último, que son las declaraciones que hace el propietario acerca de las cualidades de la cosa que va a vender (como la libertad de gravámenes, de no adeudo, etc.), (exposición y antecedentes). Viene en seguida la actuación de las partes o sea las estipulaciones en que han convenido, única materia que deben contener las cláusulas. Termina la redacción con la manifestación de voluntad de las partes (otorgamiento). Finalmente, el complemento es la autorización del Notario. II.—A la tradición generalmente aceptada; III.—A la obligación que tiene el Notario de redactar con claridad (Art. 34-V) y con propiedad de estilo; IV.—Al orden que sugiere el Art. 34 de la Ley del Notariado al hablar, en el orden dicho: del lugar y fecha y hora en su caso (Frac. I y II), de las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes o preliminares y de la relación del último título de propiedad (Frac. III), de la personalidad (Frac. VIII), de las generales (Frac. XI) y de la fe de conocimiento, lectura, explicación y otorgamiento y firma (Frac. XII).”

* * *

Lic. Alejandro Athié Carrasco:

“Teniendo en cuenta que la doctrina más extendida del Derecho Notarial marca en una escritura las siguientes partes: comparecencia, parte expositiva o declaraciones, otorgamiento y certificación, ¿cree usted que en buena técnica notarial deban constar en algún orden determinado estas partes en el contrato de compra venta o pueden ponerse en cualquier orden?”

La metodología es la ciencia que trata sobre la forma de decir o hacer con orden una cosa y los procedimientos que se siguen para hallar la verdad; consecuentemente, nos enseña la colocación de las cosas, con buena disposición entre sí, según les corresponda, en una serie o sucesión de las mismas. La elocución o forma de expresión, como todo juicio o razonamiento parece indicar que debe tener tres elementos, o sean: la introducción, el desarrollo y la conclusión o concepto sujeto, cópula y concepto complemento y premisa mayor, premisa menor y conclusión. De ahí que, en una debida técnica notarial, todas las escrituras deberán tener una ordenación lógica, aun cuando dependiendo de esa misma ordenación no fuere estrictamente necesario que siempre y en todo caso aparezca en orden sucesivo la comparecencia, la parte expositiva o declaraciones, el otorgamiento y la certificación, pues también pudiera ser forma lógica de ordenación, la comparecencia, el otorgamiento, el antecedente de propiedad, las demás cláusulas que por su

orden fueren necesarias y la certificación, siempre y cuando se haga con claridad meridiana y siguiendo una serie lógica en los acontecimientos sin que esto signifique que en debido derecho notarial el acto dejare de ser momentáneo.”

* * *

Lic. Rogerio R. Pacheco:

“Nuestras primitivas Leyes del Notariado de diciembre de 1901 y de enero de 1932, únicamente mencionaban que los Notarios consignaran el acto o contrato por medio de cláusulas redactadas con claridad y concisión, evitando fórmulas inútiles y anticuadas. La primitiva fracción III del artículo 34 de la Ley de diciembre de 1945, en vigor, inspirándose en la doctrina existente, ordenó que el Notario, al redactar las escrituras, “consignara las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes y preliminares...”, y en la fracción V de ese mismo artículo previno que se “consignara el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión evitando toda palabra o fórmula inútil o anticuada”. Este orden en la forma de redactar las escrituras está inspirado en la doctrina, según la cual la escritura se divide “en cuatro partes o periodos: comparecencia, exposición, disposición o estipulación y autorización”. Comparecencia “es la parte de la escritura en que se mencionan la fecha, el Notario autorizantes, designación de los comparecientes y concepto en que comparecen, apreciación de su capacidad y calificación del acto o contrato”. Por la exposición se dan a “conocer los antecedentes que sean necesarios para la escritura de que se trate; a describir las cosas objeto de los derechos que en la misma escritura hayan de establecerse, modificarse o extinguirse; a revelar, cuanto se tenga por conveniente, bien los motivos que impulsen a los interesados o celebrar aquel acto, ya la causa del mismo en sentido técnico”. La estipulación es la parte de la escritura “dedicada a formular la declaración de voluntad, con lo que dicho es que su contenido está constituido por el negocio jurídico que motive la escritura y cuya finalidad debe ser: constituir, reconocer, modificar o extinguir una relación jurídica. Es el alma de la escritura y su única razón de ser”. La última parte, o sea la autorización, contiene las siguientes solemnidades: “. . .lectura del instrumento, conformidad de los otorgantes, dación de fe, firma y autorización, todo ello dentro de la unidad del acto. . .”. (José Ma. Sanahuja y Soler, “Tratado de Derecho Notarial”, página 470 y siguientes). El Decreto de fecha 31 de diciembre de 1952 modificó el inciso tercero del artículo 34 de la Ley del Notariado en vigor, suprimiendo la forma que el primitivo inciso estableció sobre la manera, antes expuesta, de redactar las escrituras. A mi entender y por mi práctica, juzgo preferible la forma de redactar las escrituras, dividiéndolas en (comparecencia, exposición, disposición o estipulación y autorización).”

* * *

Lic. Luis Ernesto Aranda:

“Considero que en buena técnica notarial, las partes de toda escritura deben colocarse en el siguiente orden: comparecencia, parte expositiva o declaraciones, otorgamiento y certificaciones.”

* * *

Lic. Francisco Lozano Noriega:

“No creo que en buena técnica notarial deba seguirse en las escrituras precisamente el orden de comparecencia, declaraciones, otorgamiento y certificación. Normalmente cuando se emplea este orden se asientan falsedades, ya que en la escritura se dice que comparecen los otorgantes en la fecha de la escritura y se firma en fecha distinta, siendo muy raro que concuerde la fecha de la escritura y la comparecencia de las partes. En buena técnica notarial considero que lo que importa es el orden y claridad de la escritura y a que por regla general, resultan incómodas y difíciles de manejar cuando en las cláusulas se tiene que volver a los antecedentes, siendo muy frecuente que se encuentren errores al citar el número de la declaración o antecedente. A mi juicio no deben establecerse reglas generales sino que en cada caso el Notario debe procurar redactar la escritura con la mayor claridad y precisión.”

* * *

Lic. José M. Leal:

“Es evidente que son cuatro los elementos o requisitos esenciales que forman una escritura; pues si bien en el derecho antiguo español, esos requisitos se reducían a dos; uno, que era el contrato formado por las partes, y el otro la autorización notarial, y posteriormente se fijaban en cinco los requisitos esenciales de una escritura; en esta última clasificación, parece buscarse una notoriedad aumentando un término: “antecedentes”, que se confunde con “declaraciones”, en las que caben los antecedentes, si no es que son la misma cosa. Admitiendo que los requisitos de toda escritura son: a) comparecencia; b) declaraciones; c) otorgamiento; y d) certificación, sanción o autorización, debemos estimar que solamente el primero (comparecencia) y el último (certificación) por lógica, deben ocupar sus lugares respectivos, pues no podría iniciarse una escritura sin la comparecencia de las partes, ni la certificación podría hacerse, sino hasta que hubiere materia para ello. Por lo que hace a las “declaraciones” y “otorgamiento”, ocuparían sus lugares correspondientes solamente en el caso especial de que, para proceder al otorgamiento, sea necesario establecer algunas explicaciones para la mejor comprensión de las cláu-

sulas del contrato; pero en el caso normal de una simple operación de compra venta (que parece ser el tema del cuestionario), no creo necesario observar el orden técnico antes dicho, sino proceder con la mayor claridad y concisión, evitando repeticiones y redundancias que pudieran dar lugar a dudas y confusiones. Con lo antes expuesto creo haber expuesto mi personal criterio en los asuntos tratados, restándome solamente dar a usted las gracias por haberme tomado en cuenta para opinar en asuntos en que pudieran dar mayores luces, personas de mayor capacidad.”

* * *

Lic. Angel Campero Calderón:

“Finalmente opino que las cláusulas de la escritura deben observar un orden congruente como se observa en cualquier relato o conversación, en que se empieza por los antecedentes hasta llegar al final. Sería por lo mismo impropio comenzar con la cláusula relativa al precio de la venta cuando aún no se menciona la cosa que se vende. En las escrituras privadas, la comparecencia de los contratantes es al pie del contrato cuando se presentan a ratificarlo ante Notario. Sin embargo, el orden de las cláusulas, aunque se encuentre alterado, no anula ni vicia el contrato, sino simplemente lo hace incoherente.