

**Presentación que de los señores abogados
Miguel González Avelar y Gonzalo M. Armienta,
hace el notario del Distrito Federal.
Dr. Alberto Pacheco**

Al constituirse el 1º. de mayo de 1972, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT), el Gobierno Federal dió el paso más serio de nuestra historia para resolver el problema de la habitación popular, enfocada especialmente a la clase trabajadora.

El aumento de todos los salarios en un 5% que se destinaron forzosamente para el INFONAVIT, proveyó a éste, desde el primer momento, de unos fondos de tal magnitud, que superan todos los anteriores intentos y las disponibilidades de la banca privada para este fin.

Las necesidades de habitación en todo el país, son grandísimas; los recursos del INFONAVIT, con ser enormes y crecientes, pues son créditos recuperables con bajo interés, no son suficientes aún, para las necesidades actuales y las que se preveen en un futuro próximo.

El INFONAVIT ha nacido como una Institución creada por el Gobierno Federal, pero con unas características muy peculiares que representan aspectos jurídicos de gran interés. El patrimonio del instituto es libremente manejado por éste, pero no puede dedicarse más que a los fines del mismo, lo cual hace recordar en alguna forma los negocios fiduciarios, en que los fideicomisarios serían los trabajadores y los fideicomitentes los patrones; el INFONAVIT tiene la obligación de devolver al trabajador el saldo de su depósito cuando éste no ha solicitado crédito en un determinado período, y entonces podríamos encontrarnos con un depósito irregular, en que el Instituto sería un mero depositario del dinero del Trabajador. Queda pendiente, por tanto, un estudio cuidadoso de la naturaleza jurídica del INFONAVIT, que será de gran interés para conocer los nuevos cauces del derecho privado en nuestra Patria. El INFONAVIT, nació, como deben nacer las verdaderas figuras jurídicas; primero es la necesidad social, que se concreta en instituciones y estas terminan siendo reguladas por el derecho; vida —Institución— derecho. Cuando el legislador pretende invertir los términos y quiere hacer: derecho para crear instituciones que modifiquen la vida social, normal-

mente crea organismos sin vida, esqueletos sin movimiento • inclusive instrumentos de opresión.

El programa del INFONAVIT, es tan basto, que plantea un reto a todas las instituciones sociales que tienen algo que ver con la vivienda, pues comienzan a manejarse cantidades y volúmenes que no se imaginaban hace pocos años, a unos costos lo más bajos posibles, para que el programa sea cada vez más efectivo.

El notariado es uno de los grupos sociales que ha recibido el impacto de la creación del INFONAVIT, y está tratando de hacer su parte en el programa de habitación de los trabajadores.

El servicio que el notariado presta a la sociedad es difícil de valorar: más bien imposible. El notariado da seguridad y claridad en las relaciones humanas, y no hay manera de medir ni la seguridad ni la claridad; da fijeza a los contratos y confianza a las relaciones jurídicas, y este tampoco se puede medir etc.

El notario, como dijo Bellver Cano: aconseja, redacta, constata y autoriza las relaciones jurídicas entre los particulares, y con eso contribuye directamente a la paz social entre los ciudadanos.

Son muchos los que aún piensan que la función notarial es dilatoria y retardataria, como si el notario tratara siempre de poner obstáculos a los negocios jurídicos. Nada más alejado de la realidad y del propio interés del notario, pues éste vive de hacer escrituras, no de no hacerlas. La actuación notarial estorba a los que actúan con segundas intenciones, con ánimo de fraude, con deseo de violar las leyes o no pagar impuestos, etc., pues entonces sí encontrarán en el notario un funcionario molesto para sus finalidades.

Hace varios años, en nuestra legislación mercantil, se hizo una reforma que creaba los certificados de participación inmobiliaria y los certificados de vivienda y que fué saludada por muchos como una nueva era en la propiedad en México. La propiedad inmueble tomaba un aspecto “moderno” se volvía de fácil circulación al incorporarse a un título de crédito y se habrían posibilidades muy grandes de financiamiento que permitirían “agilizar” los créditos a la vivienda popular. Como es lógico; una de las ventajas de esta “modernización agilizadora” de la propiedad inmueble era la supresión de la escritura pública notarial: ¡habíamos superado siglos de tradición cadauca!

Aún quedan en nuestra legislación esas disposiciones que continúan en vigor y que ya tienen la suficiente perspectiva histórica para comenzar a enjuiciarlas. El memorándum que ahora publicamos, tiene el valor de ser un estudio práctico, ante necesidades con-

cretas que han planteado por parte de la Institución que ya es —antes de un año de fundada— la que opera un mayor volumen de créditos inmobiliarios en el país.

Parece ser que las aguas vuelven a su cauce: no es solución una propiedad inmueble “incorporada” a un título de crédito, que no sólo no la ha vuelto ágil, sino que ha creado problemas, a veces de difícilísima solución; parece ser que la solución vuelve a ser la escritura pública notarial. Pero no pensemos que podemos seguir trabajando con viejos sistemas; como notarios sabemos que el instrumento público es insustituible en los inmuebles, pero tienen razón los que piensan que nuestros sistemas y métodos notariales son anticuados, aunque es necesario decirlo, esos sistemas no los ha creado el notariado, es más, los padece el notario.

El INFONAVIT, para cumplir sus funciones necesita que al trabajador se le *aconseje* sobre los derechos que está adquiriendo, que se *redacte* el contrato adecuado, que se *constate* la voluntad del trabajador de comprar y obligarse y que ese contrato se vuelva un *documento público* autorizado que surta efectos frente a terceros y todo eso solo puede hacerlo el notario.

El memorandum que se publica va respaldado por las firmas de dos personas que sin ser notarios, han estudiado a fondo el problema de la titulación y la garantía inmobiliaria, el Lic. Miguel González Avelar que es actualmente Sub-Director Jurídico del INFONAVIT y el Lic. Gonzalo M. Armienta C. que ocupa el cargo de Jefe del Departamento de Contratos del mismo Instituto; ambos catedráticos y abogados de estudio que en sus recientes contactos con el gremio notarial han demostrado un profundo conocimiento jurídico y un gran sentido práctico que está ayudando a modificar en parte la misma función notarial en nuestro país.

DR. ALBERTO PACHECO

NOTARIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE MEXICO