

# **TÉCNICA DE REDACCIÓN**

*Francisco de P. Morales*

## TÉCNICA DE REDACCIÓN

### INTRODUCCIÓN

Dentro de la evolución natural del derecho se han presentado en varias ocasiones la necesidad de realizar *ordenaciones, compilaciones, selecciones*, tanto de disposiciones legales como de ideas doctrinales con la finalidad de presentar al pueblo un cuerpo jurídico homogéneo, depurado donde se dé solución a las situaciones que con más frecuencia se presentan a un ciudadano común.

Estas magnas obras requieren de gran trabajo y estudio y han señalado en algunas ocasiones el final de un periodo y el inicio de una nueva era, y son conocidos estos fenómenos jurídicos con el término *síntesis*.

En el mundo jurídico latino al cual pertenecemos los mexicanos dos grandes momentos de *síntesis*, se han presentado.

La primera se la debemos al Emperador Justiniano (siglo VI) quien aporta al mundo su obra denominada *Corpus Juris Civilis*, la cual rigió a buena parte del mundo occidental hasta el arribo de la segunda gran *síntesis*.

Es al Emperador Napoleón a quien debemos esta *segunda gran síntesis*.

El Derecho Germánico siempre ha estado presente en la cultura Europea y ambos derechos se han desarrollado en forma paralela enriqueciéndose mutuamente; esta afirmación es de elemental justicia en el caso de esta segunda gran *síntesis*.

El caso de Francia en tiempos anteriores a la expedición del Código de Napoleón, es sumamente ilustrativo y a la vez interesante, porque nos presenta una situación propicia para producir una nueva *síntesis* jurídica.

En efecto, en las provincias meridionales se aplicaba el Derecho Romano (escrito) en París y otras áreas se aplicaban las costumbres de inspiración germánica (derecho no escrito); además la existencia

de privilegios de la nobleza, la aplicación del Derecho Canónico para asuntos de la Iglesia, y ordenanzas expedido por los Reyes, provocaron caos y confusión, de manera tal que se hacía difícil y en algunos casos imposible conocer qué norma debía aplicarse a cada caso concreto. Paraíso de los abogados sin escrúpulos, nos dicen los autores de esta época.

La idea de ordenar, sistematizar, clasificar en un código de aplicación general, fue concebida por los Reyes Absolutos, contemplada por el gobierno Revolucionario pero no fue ejecutada hasta que Napoleón, no sólo se empeñó sino que intervino directamente en los trabajos de la Comisión integrada por cuatro ilustres juristas como eran: Tronchet, Presidente del Tribunal de Casación; Bigut Préamenu, Procurador General; Portalis, Comisario del Consejo de Pensiones; y Maleville, Miembro del Tribunal de Casación. Después de proyectos y consultas, este Código entró en vigor el 3 de septiembre de 1807.

Aun cuando el Derecho Germánico a través de las *costumbres* observadas en esos tiempos en la ciudad de París y otros territorios franceses, es la fuente de buena parte de este Código, el Derecho Romano también se encuentra presente. Además, esta gran obra legislativa ofrece la inmensurable ventaja de ser de *aplicación general en toda Francia*, lo que termina con la confusión anterior.

Por otra parte la era del Derecho Moderno se inicia con este magnífico Código, el cual a la vez sirve de plataforma para la elaboración de los sistemas jurídicos de la mayor parte de países modernos.

#### PLATAFORMAS PARA REDACTAR

El sistema de Códigos, que también podíamos denominar *escrito* y que es propio del *mundo Latino jurídico*, ofrece varias interesantes y prácticas posiciones con las cuales es posible simplificar a tal grado la redacción de contratos usuales que permite a personas de escasos recursos celebrar contratos, recurriendo a una redacción de tipo tan sencillo que bastaría un texto donde solamente se exprese los caracteres esenciales de este contrato.

En otras palabras bastaría escribir dos o tres renglones para realizar una operación de Compra Venta Inmobiliaria. En la inteligencia, que lo anteriormente afirmado es aplicable a todo inmueble no importa su valor. A pesar de su escaso texto, las partes que intervienen en este contrato están protegidas por diversas disposi-

ciones de Derecho positivo que se encuentran principalmente en el Código Civil; sobre este punto abundaremos en el inciso intitulado *Clausulas Sustitutas*.

Para mayor entendimiento de esta situación es lógico mencionar los conceptos de *Contratos Nominados* y de *cláusulas sustitutas*, conceptos los cuales, para los efectos de este trabajo denominamos *plataformas*.

## CONTRATOS NOMINADOS

La primera de estas plataformas que nos proporciona el mundo Jurídico Latino, son los *Contratos Nominados*. Recordará el lector que todo Código Civil de esta escuela Jurídica, contempla la mayoría de los Contratos más usados en la vida diaria; y que, por otra parte, estos contratos son a la vez presupuesto para reglamentar a los contratos no contemplados, denominados *Innominados*.

El margen de acción de nuestro Código Civil se amplía porque en nuestro sistema es posible aplicar los principios jurídicos de *analogía y mayoría de razón*.

Como vemos, el Juez que conozca un litigio derivado de un contrato de este tipo tiene clarificada la situación jurídica en un buen número de ocasiones y por ello su función consistirá en la aplicación de la *norma escrita correspondiente*.

Nuestro Derecho Positivo, recoge esta figura jurídica en el artículo 1858 del Código Civil cuyo texto establece: "*Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que más tengan analogía de los reglamentados en este ordenamiento*".

## CLÁUSULAS SUSTITUTAS

La segunda *plataforma* que conforma esta *técnica para redactar*, se encuentra delineada en la segunda parte del artículo 1796 de nuestro Código Civil cuyo texto es el siguiente: "*desde que se perfeccionan (los contratos) obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley*".

Complementa esta disposición legal lo previsto en el artículo 1839 cuyo texto es como sigue: "*Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esen-*

*ciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley”.*

De estos dos textos legales se deriva una triple clasificación de cláusulas que puede contener un contrato. Estas son: *cláusulas esenciales, naturales o accidentales.*

Los elementos de *existencia* del contrato que en nuestro derecho son *consentimiento y objeto*, deben ser la materia de las *cláusulas esenciales.*

*Consentimiento* debe ser otorgado por una persona a quien se le denomina *contratante, sujeto o parte* y al igual que *el objeto* deben ser definidos en el contrato en forma tal que se elimine toda posibilidad de confusión. Sobre estos temas volveremos cuando tratemos el negocio en particular que en primer término analizaremos.

*Las cláusulas naturales* pueden ser o *NO* incluidas en el texto del contrato, en todas formas son parte del mismo, y por esto confieren derechos u obligaciones a los contratantes, o reglamentan situaciones jurídicas. Al no aparecer estas cláusulas en el texto del contrato, es lógico denominarlas *cláusulas sustitutas*. Por no verse o mostrarse tienen una característica de *invisibles* o cuando menos su corporeidad es sumamente limitada y porque son reales y porque los contratantes son regidos por este tipo de cláusulas, una de las finalidades principales de este trabajo, *es señalar las cláusulas sustitutas o incorpóreas* en cada tipo de operaciones o negocios jurídicos que abordemos.

Ejemplos clásicos de disposiciones del Código Civil, que generan este tipo de cláusulas:

- a) En el artículo 2120 que obliga al que enajena a prestar evicción, *“aunque nada se haya expresado en el contrato”.*
- b) El artículo 2142 que obliga al saneamiento de *“defectos ocultos”*, de la cosa enajenada, en contratos de tipo conmutativo.
- c) El artículo 1949, cuyo texto se explica por sí mismo: *“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.”*

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible”.

## CLÁUSULAS AUXILIARES O ACCIDENTALES

El tercer grupo de cláusulas que podemos encontrar en un contrato *NO* son ni elementos esenciales del contrato, ni consecuencias naturales del mismo (cláusulas supletorias).

Por estas razones, los contratos tienen una mayor libertad de acción, además, por la riqueza de la posibilidad de operaciones contractuales en el mundo moderno, y por la sofisticación de varias de ellas son de muy diversa índole. Es este punto donde la creatividad del redactor del contrato tiene mayor campo de acción.

Por otra parte este tercer grupo de cláusulas se alimenta de la experiencia, o sea que recoge las novedades o progresos, que los mismos contratantes descubren por el funcionario de los negocios jurídicos que día a día se celebran en una comunidad.

Como comprenderá el lector clasificar, sistematizar y definir este tercer tipo de cláusulas con toda precisión, es tema para un trabajo científico que podría abarcar un libro entero.

Sin pretender ser exhaustivo en este tema se hace necesario utilizar un término que nos permita referirnos a este tipo de cláusulas, y para los efectos de este trabajo hemos escogido la terminología de "*cláusulas auxiliares o accidentales*", indistintamente.

También, por su gran diversidad merece este grupo de cláusulas, una subdivisión para lo cual utilizaremos en este trabajo el criterio de su finalidad.

Con estos presupuestos, las primeras de estas cláusulas auxiliares o accidentales, serían las que deben necesariamente figurar en el texto de un contrato con la finalidad directa de impedir que entren en funcionamiento o que pretendan modificar o limitar los efectos de *las cláusulas sustitutas* (consecuencias naturales de los contratos).

Otra especie de cláusulas sustitutas son aquéllas que cuyo contenido sea la renuncia de derechos concedidos por la ley a uno de los contratantes. En este punto es conveniente advertir el abuso frecuente de la parte poderosa o dominante, la cual coacciona a la llamada parte débil por su privilegiada posición. También, en ocasiones, este tipo de cláusulas cae en el exceso de expresar renunciaciones de derecho que no tienen ese carácter, ya que son irrenunciables. Esto último sucede en operaciones bancarias cuyos formularios de contrato, contienen renunciaciones a derechos concedidos por el Código de Procedimientos Civiles. Lo curiosos que las disposiciones de este Código son de interés público, y por esta razón adquieren el carácter de irrenunciables.

Señalamos también como otro tipo de cláusulas auxiliares son aquéllas que establecen un sistema o un mecanismo o un proceso que permita llevar a cabo los fines propios del contrato en una forma clara y ágil.

Este tipo de cláusulas, es utilizado también para reglamentar el funcionamiento de los órganos de las personas morales.

En nuestro concepto, es esencial que exista un contenido obligacional para que un texto contractual, alcance la categoría de *cláusula*.

Por estas razones, un contenido o una finalidad descriptiva o aclaratoria, no son cláusulas propiamente.

Sin embargo, encontramos, a menudo textos de este tipo, en el capítulo de algunos contratos, dedicado a *cláusulas*.

Esta práctica obedece a un sentido pragmático, el cual se justifica, ya que su finalidad es evitar confusiones entre los contratantes y posiblemente la intervención de autoridades judiciales para la interpretación del contrato.

En otras ocasiones, este tipo de textos aclaratorios o descriptivos, se hace forzoso incluirlos en el capítulo de cláusulas por imposición directa del Estado.

## LA FORMA JURÍDICA

Ningún acto, negocio u operación jurídica se escapa *de forma*. Esto es así por la circunstancia que para producir *efectos jurídicos*, en el campo de la actividad privada es necesario el *consentimiento de cada uno de los contratantes*. Este consentimiento es un acto de *voluntad interno* el cual es una de las facultades espirituales y por lo tanto de naturaleza, intangible, sin materia. Para expresar este consentimiento, para poder comunicarlo a los demás, para que el mundo interno y alcance el mundo externo, necesita tomar *materia*, lo que automáticamente le da forma.

Esta materia puede ser de tres tipos: sonidos (forma oral); de signos impresos (forma escrita); o de señas (para personas inhabilitadas en el hablar y en la escritura).

Es por estas razones que son tres las formas típicas en derecho: la forma oral, utilizada prioritariamente en el pasado, forma escrita muy difundida en nuestros tiempos dado a los avances técnicos y por último la forma solemne.

En Derecho Primitivo la forma oral era lo usual y la intervención de varios testigos era obligatorio. En aquel entonces los tres testigos

no sólo proporcionaban credibilidad, sino también solemnidad al imponerse la forma escrita a la oral, la función de los testigos, ya no es tan importante, ya que ahora tenemos un "Documento" con un texto impreso que no borra el paso del tiempo.

Es pertinente hacer la distinción en dos tipos de formas solemne.

En la antigüedad el rigorismo formal era tan exagerado que la mayor falla en el *Rito*, ya sean de requisitos o de expresión de fórmulas sacramentales, producían la inexistencia del acto jurídico. Por fortuna este tipo de forma solemne tiende a desaparecer, y sólo resta en nuestro derecho, su presencia en el contrato de *matrimonio* y en el *testamento*. La otra forma que también llamamos solemne es la Notarial, en virtud de que está reglamentada por una ley especial y además, interviene un experto en derecho, especializado en operaciones jurídicas, personaje que por otro lado opera con ciertos poderes delegados por el Estado.

El estudio de *técnica de redacción* que nos hemos propuesto en este trabajo, está enfocado para operaciones o negocios jurídicos que se documentan en instrumento público emitido por Notario.

## DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS Y FISCALES

Tanto leyes de carácter administrativo como de tipo fiscal, contienen ciertas disposiciones que también influyen en la redacción del instrumento, provocando una mayor claridad en el objeto materia de la operación, hasta llegar a imponer una minuciosa descripción del mismo.

Por otra parte, otras disposiciones administrativas y fiscales establecen obligaciones tanto a los contratantes como al Notario que determinan la realización de determinados actos y trámites de los cuales es necesario dar cuenta en el texto del documento notarial. También, clarificaremos estas ideas en el transcurso de este trabajo.

## PRIMER NEGOCIO JURÍDICO

Es lógico y natural iniciar con un negocio hasta cierto punto sencillo que a la vez sea mayormente conocido y frecuentemente celebrado en nuestro medio.

Por estas razones hemos escogido el negocio jurídico donde *Juan Pérez Sánchez vende a Israel Lozano Prieto, la casa marcada con el número 28 de las calles de Chilpancingo, así como el terreno en que está construida. El precio de la operación es la suma de Quinientos Mil Nuevos Pesos, Moneda Nacional.*



## ANÁLISIS DE ESTE NEGOCIO

a) Es el tipo contrato civil, el más reglamentado en el Código y además, las disposiciones que encontramos en el capítulo de Compra-Venta, son aplicables a otros negocios jurídicos cuya finalidad sea la enajenación de bienes.

b) Esta operación, por ser su materia un inmueble con un considerable valor, su forma jurídica necesariamente es la *notarial* y por lo mismo, deberán observarse varios preceptos de la Ley del Notariado.

A este respecto, la mayoría de los Notarios Mexicanos ordenamos el texto del *documento notarial* dividiendo en cuatro capítulos. Así observamos en *escrituras* donde se hacen constar negocios de Compra-Venta Inmobiliaria que se encuentran divididas en cuatro clásicos capítulos: *proemio*, *antecedentes*, *cláusulas* y *certificaciones*.

Este sistema funciona muy bien en el caso de Compra-Ventas Inmobiliaria y la Ley del Notariado lo acepta, ya que diversas disposiciones de esta Ley se inspiran en estas fórmulas. El origen de este sistema ampliamente arraigado en el país lo importamos de España, en efecto, la Ley de 1862 vigente con reformas en ese país, aquí como su reglamento contemplan la estructura mencionada del Documento Notarial.

c) La enajenación de bienes inmuebles en general, tiene un tratamiento único tanto por las Leyes Administrativas, como por las de Tipo Fiscal, en efecto el momento de ejecución de este acto jurídico es aprovechado por ambas autoridades para lograr determinados fines.

Como resultado de esta intervención Estatal, los contratantes están obligados a dar ciertos avisos y realizar determinadas declaraciones y trámites. Por su parte el Notario entre otras obligaciones, deberá liquidar impuestos o anticipos, recabarlos y enterarlos.

Esto necesariamente afecta la redacción del instrumento público y en el lugar correspondiente concretaremos las obligaciones, tanto Administrativas como Fiscales y la forma en que se cumplen.

### PROEMIO

La fracción primera del artículo 62 de nuestra Ley del Notariado, proporciona los elementos estructurales para elaborar el *proemio* de cada escritura pública, en efecto, esta disposición legal ordena al Notario a: "*Expresar el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la Notaría*".

Rico contenido jurídico contiene esta disposición legal, pues la ubicación del negocio en *tiempo y espacio* determinará la aplicación de las leyes vigentes en esa fecha y lugar. Asimismo, será factor para definir la competencia de tribunales.

Por otro lado, expresar *El nombre y apellidos del Notario, así como el número de Notaría de que es Titular* acreditará el hecho de que se expide un *Instrumento Público* con todos sus efectos jurídicos.

Igualmente en el *proemio* se acostumbra desahogar *El Derecho de Rogación* concedido al público en general de elegir el Notario de su confianza, haciendo notar que acuden ante este Fedatario por su propia libertad.

Desde este ángulo, los Notarios aprovechan para enunciar el Negocio Jurídico a desarrollar y a mencionar el nombre y apellidos de los contratantes, con la finalidad de clarificar y agilizar el texto del *Instrumento Público*.

Conforme a estas ideas, el texto del *proemio* en relación al Negocio Jurídico quedará redactado en los siguientes términos: "*En la Ciudad de México, Distrito Federal, el nueve de octubre de mil novecientos noventa y cinco, Yo el Licenciado Francisco de P. Morales Díaz, Titular de la Notaría Pública número sesenta, en ejercicio en este Distrito Federal, hago constar: Que ante mí comparecieron de una parte vendedora: el señor Juan Pérez Sánchez, y de otra parte compradora: el señor Israel Lozano Prieto, quienes manifestaron su deseo de celebrar un Contrato de Compra-Venta, conforme a los siguientes Antecedentes y Cláusulas*":

## ANTECEDENTES

*Describir el objeto, demostrar la legitimidad del negocio, así como su limpieza,* son los tres objetivos a cumplimentar en el Capítulo de *Antecedentes*. Aún cuando también, es cierto que su texto prepara el camino para la liquidación de Impuestos.

### a) Descripción del objeto.

Esto es Imperativo, ya que el Objeto es uno de los dos *elementos esenciales del contrato* (el otro es el *consentimiento*) y es por ello que la Ley del Notariado, sabiamente ordena al Notario *que designe con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras, y si se tratare de bienes inmuebles, determinarán su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto*

*fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial* (fracción VI del artículo 62).

b) *Legitimidad.*

Una de las labores principales del Notario, es garantizar a la Sociedad que quien actuó ante *Él, tenía el poder jurídico para realizar dicho acto.*

En el caso de que nos ocupa, el Notario deberá acreditar por lo que respecta a *la parte vendedora* al menos tres circunstancias: la primera consiste en *identificar* por los medios establecidos al respecto a toda persona que ante *Él* comparece. La segunda circunstancia por acreditar es la *capacidad jurídica* cada *contratante*. Estas dos circunstancias se acostumbra en nuestro medio desahogarlas al final del documento, después del capítulo de *cláusulas*, volveremos sobre estos temas.

La tercera circunstancia que es materia de el Principio de Legitimación consiste en que el Notario acredite que el vendedor sea dueño del inmueble materia de esta operación, que está enajenando y que el adquirente no tiene impedimento legal alguno para adquirirlo.

En el negocio Jurídico que nos ocupa, la labor del Notario consistirá en *garantizar a la sociedad que Juan Sánchez Pérez tiene la capacidad natural y jurídica para poder vender el inmueble marcado con el número 28 de las calles de Chilpancingo y terreno en que está construido en la colonia Hipódromo de esta Ciudad de México. Asimismo deberá acreditar que Israel Lozano Prieto tiene la capacidad jurídica para adquirir dicha Propiedad.*

Resolver en definitiva en problema de *legitimidad* y la expedición de un *Instrumento Público* en el cual queda documentada esta Operación, facilitará en la mejor de las formas *La Circulación de los derechos de propiedad de Israel Lozano Prieto sobre el inmueble en cuestión.*

Sobre esta importante función notarial, volveremos en el siguiente capítulo.

c) Otra obligación Legal plenamente justificada por su gran sentido Lógico que el Notario cumplimenta en este *Antecedente I*, se encuentra en la fracción IV de este mismo artículo 62 cuyo texto es el siguiente: *“Al citar un instrumento otorgado ante otro Notario, expresará el nombre del Notario y el número de Notaría que corresponde el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento público de que se trate y en su caso, los de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.”*

Este texto se explica por sí mismo, no consideramos necesario realizar aclaración o comentario al respecto.

Tomando en cuenta las consideraciones anteriores, estamos ya en posibilidad de ofrecer al lector una *redacción de este primer antecedente*:

DE PROPIEDAD.—Según se hizo constar en escritura pública número sesenta mil, de fecha ocho de enero de mil novecientos ochenta, otorgada ante la fe pública de Don Francisco de P. Morales Rodríguez, en aquel entonces titular de la Notaría número diecinueve de este Distrito Federal.

Don Juan Sánchez Pérez, adquirió a través de un Contrato de Compra-Venta, de Don Francisco Gutiérrez Sola, en el precio de Cien Mil Pesos, Moneda Nacional, la casa marcada con el número veintiocho de las calles de Chilpancingo de la Colonia Hipódromo, en esta Ciudad de México y terreno en que está construida, que es el lote número dieciocho de la manzana treinta y cinco, con superficie de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS y las siguientes medidas y linderos: Al Norte: en veinte metros, con la casa marcada con el número veintiséis de esta misma calle de Chilpancingo; al Sur; en la misma medida, con la casa marcada con el número treinta de esta misma calle; al Este: en quince metros, con la casa propiedad particular que es la casa marcada con el número cincuenta de las calles de Campeche, al Oriente: también en quince metros, con la calle de Chilpancingo, que es la de su ubicación.

Nota: El precio se menciona para facilitar la liquidación del Impuesto sobre la Renta, es por lo tanto, un factor Fiscal, no Notarial.

## GRAVÁMENES

*La función legitimadora que realiza el Notario, se complementa con la Institución del Registro Público, en efecto, los grandes efectos jurídicos que de ella se derivan conjuntamente con el Notariado, proporcionan al público en general el mejor sistema conocido de seguridad para el Tráfico Inmobiliario.*

Esto es así, porque la ley ordena que: *“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o de dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el Folio de la finca sobre los que recaigan,...”* (texto del artículo 3011.—Ver también artículos 3007 y 3009 del Código Civil).

El Notario adquiere certidumbre plena de que *Juan Sánchez Pérez puede celebrar la enajenación de la casa marcada con el número 28 de las*

*calles de Chilpancingo y terreno en que está construida* examinando el Título de Propiedad y consultando el Folio Real correspondiente; y de darse el caso en que en ambos documentos aparece Juan Sánchez Pérez como actual propietario no cabrá duda Jurídica sobre *la legitimación de esta operación*.

Podría suceder que dentro del periodo de tiempo que lleva la elaboración del Documento Notarial y su presentación al Registro Público de la Propiedad fuera inscrito un embargo, una demanda, una fianza u otro tipo de anotaciones, que afecte la finca en cuestión, y que además, adquiera prioridad sobre el Documento Notarial en elaboración.

Para resolver este tipo de casos frecuentes en el pasado, se ha diseñado un sistema de origen argentino que brinda una protección prácticamente perfecta.

De acuerdo con esto el Notario deberá solicitar un Certificado de Gravámenes cuya presentación surtirá efectos de Primer Aviso Preventivo ya que el REGISTRADOR practicará de inmediato la nota de presentación de este Certificado de Gravámenes, cuyo efecto principal consiste en bloquear la posibilidad de otras inscripciones durante el término de treinta días naturales.

En este lapso de tiempo el Notario deberá realizar los Trámites correspondientes, elaborar el Documento, así como recabar firmas. Una vez terminada esta labor el Notario deberá, dentro de las 48 horas siguientes, informar estos últimos hechos al Registro Público de la Propiedad, mediante *un Segundo Aviso Preventivo* cuyo efecto principal será continuar con el bloqueo del Registro Público de la Propiedad durante otros 90 días naturales: tiempo suficiente para que el Notario cubra Impuestos, expida *testimonio* y lo presente para su inscripción al Registro Público de la Propiedad, obteniendo de esta manera *prioridad registral* desde la fecha de presentación del *Primer Aviso Preventivo*. (Ver Art. 3016 del Código Civil).

El Registro Público de la Propiedad al expedir el Certificado de Gravámenes solicitado, proporciona un Documento cuyo contenido es sumamente valioso y útil para la celebración de un Negocio Jurídico de este tipo, ya que su Texto indicará en forma definitiva, sí existe o no Gravámenes que afecten la Finca materia de esta operación.

El término *Gravamen* es utilizado como Género que comprenda toda *especie de Inscripciones o Anotaciones* que en forma alguna afecten Inmueble o Derecho Reales sobre los mismos, y además, que aparezcan inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Como ejem-

plo de estas Inscripciones o Anotaciones citaremos Hipotecas, Servidumbres, Constitución del Patrimonio Familiar, Contratos de Arrendamiento, en los cuales se hubiere pactado un plazo superior a seis años; o donde se haya realizado un anticipo de rentas mayor de tres años. Por lo que respecta a Anotaciones, éstas deberán ser sobre Demandas, Providencias Judiciales, Títulos en Trámite, Fianza, Decreto de Expropiación o declaración de limitación de dominio vivo (ver comentario en el Capítulo de vicios Ocultos); Amparos. (Ver artículos 3042-3043 del Código Civil).

## CLÁUSULAS

La redacción de las cláusulas en el negocio jurídico que analizamos se facilita porque, repito el contrato de compra-venta es el más regulado en nuestro sistema jurídico.

Es por ello, que en el caso que nos ocupa, la redacción se podría reducir a enunciar los elementos esenciales del contrato en dos cláusulas con un texto de este tipo:

“Primera.—Juan Sánchez Pérez, vende a Israel Lozano Prieto, quien así adquiere el inmueble marcado con el número veintiocho de las calles de Chilpancingo, Colonia Hipódromo de esta Ciudad.

Segunda.—El precio de esta operación es la suma de Quinientos Mil Pesos.”

Con estas dos sencillas cláusulas, el contrato de Compra-Venta existe y se le ha dado la forma legal exigida por la Ley. (Arts. 2248, 2249 y 2320 del Código Civil).

Cualquiera adición a este texto; sería a través de cláusulas auxiliares que impedirían la entrada en vigor de cláusulas sustitutas, o regularían algún mecanismo, si se pactare variantes de dicho contrato.

Con el texto antes propuesto, es claro que Juan Sánchez Pérez ya no es propietario del inmueble en cuestión, como era en el pasado; pero en cambio, es propietario de la suma de Quinientos Mil Pesos. La situación a la viceversa se aplica a Israel Lozano Prieto.

En otras palabras, el efecto de enajenación o transmisión de propiedad se ha realizado en ambos casos. Es decir, el vendedor puede exigir el cumplimiento del pago y el comprador la entrega del inmueble.

Aun cuando estas obligaciones recíprocas no son las únicas, si son las esenciales, y por ello, es conveniente, aunque no obligatorio

dar cuenta de su cumplimiento (o incumplimiento) en el texto de la escritura.

El ideal desde el punto de vista técnico jurídico es que ambas obligaciones se cumplan simultáneamente, en el solemne acto de la firma de la escritura y el Notario dar fe de estos acontecimientos.

Podría suceder que una de estas obligaciones esenciales o ambas, se hubiere cumplimentado con anterioridad a la firma de la escritura.

Acorde a lo anterior, el texto de la escritura que estamos redactando, sería aumentado con estas dos cláusulas.

TERCERA.—El vendedor entrega en este acto la posesión del inmueble materia de esta operación al comprador y autoriza a éste a tomarla.

CUARTA.—El vendedor declara que ha recibido la totalidad del precio a su entera satisfacción y por ello da por cumplida esta obligación a cargo del comprador.

Desde luego, este tipo de redacción puede ser mejorada. La idea central de estos textos, es resaltar la circunstancia que sólo las dos primeras cláusulas son de tipo esencial, y que la tercera y cuarta pertenecen a la especie de cláusulas auxiliares.

Es procedente advertir al lector que por estar cumplimentadas las obligaciones principales del contrato de compra-venta (pago de precio y entrega de cosa); todas aquellas disposiciones legales de tipo supletorio que podía reglamentar la forma, tiempo de pago de precio o de entrega de la “cosa” y aun su incumplimiento, así como custodia y riesgo del inmueble materia de la operación no entraran en vigor.

Sin embargo, estas dos obligaciones esenciales que se han cumplido en la forma expresa en la cláusula tercera y cuarta, no son las únicas derivadas de este contrato; al respecto haremos las siguientes dos observaciones:

En primer término, “el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato”, establece el artículo 2288 de nuestro Código Civil.

Esta disposición es importante, porque define múltiples situaciones en la práctica.

En efecto, el precio de la operación se ha fijado por el estado del inmueble en cuestión. La parte vendedora examinó o pudo al menos hacerlo dicho inmueble y se percató de su estado de conservación. Desde luego, la obligación de responder de vicios ocultos del vendedor, está vigente. Peor lo aparente y usual en el funciona-



miento de una casa habitación, que puede percibirse por una persona normal, no debe ser motivo de exigencia por la parte compradora como dice el artículo citado, *adquirió en el estado que se hallaba en el momento de la perfección del contrato.*

También puede suceder que la parte vendedora haya mostrado el inmueble, para lograr su venta, y durante los trámites de Notaría, haber sustraído de la casa habitación equipo de baños y cocina, puertas, etc. Aquí este artículo que comentamos define la culpa del vendedor y a la vez otorga acción legal, tal vez hasta penal, al comprador para que se haga justicia.

El segundo comentario se refiere mas bien al terreno, y es el muy citado artículo 2290 del Código Civil, quien determina que la operación que contemplamos se ha realizado *ad corpus* y no *ad mensuram*. En otras palabras, la entrega del inmueble estará sujeta a los linderos y no a las precisas matemáticas, ya que el precio se determinó por el inmueble en conjunto, como finca, no por multiplicación de una suma prefijada por extensión del terreno, el cual es sólo parte del inmueble materia de la operación, ya que como recordará el lector, es de tipo habitacional y por ello también existe construcciones.

## GENERALES

El lugar escogido por la práctica mexicana para cumplimentar esta disposición legal, lo encontramos inmediatamente después de las cláusulas.

Sería válido también ubicar estos datos en antecedentes, o en notas complementarias, ya que a este respecto, nuestra ley ofrece la posibilidad de esta flexibilidad.

Lo más interesante de incluir estos datos personales, curiosamente conocidos en nuestro medio, con el término "Generales", es que son parte de la función legitimadora, ya que precisa y así ayuda a identificar a quienes intervienen en el instrumento público.

Con el nombre de Juan Sánchez Pérez, encontramos un buen número de personas que tal vez alcancen varias centenas pero, no todos los Juan Sánchez Pérez son casados, como tampoco nacieron en la ciudad de México, ni mucho menos el primero de marzo de mil novecientos cincuenta y siete; además, tampoco todos los Juan Pérez Sánchez viven en la calle de Campeche ciento siete departamento tres, en estas circunstancias el texto a este respecto sería como sigue: "Por sus generales manifestaron ser: El señor Juan



Sánchez Pérez, de nacionalidad mexicana por nacimiento, originario de esta ciudad, en donde nació el día primero de marzo de mil novecientos cincuenta y siete, casado bajo el Régimen de Separación de Bienes, como lo acredita con la copia certificada de su Acta de Matrimonio que Yo el Notario agrego al apéndice de esta escritura marcada con la letra "G", y un tanto de la misma se anexará a cada testimonio que de esta escritura se expida, Ingeniero Civil, con domicilio en Campeche número ciento siete, departamento tres, Colonia Condesa, en este Distrito Federal, con Registro Federal de Contribuyentes número PESJ guión cincuenta y siete cero tres cero uno, quien se identifica con Pasaporte número quinientos veinte, de fecha diez de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, a través de la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, en donde aparece una fotografía que corresponde a su persona.

El señor Israel Lozano Prieto de nacionalidad mexicana por nacimiento, originario de esta ciudad, en donde nació el día diez de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, casado bajo el Régimen de Separación de Bienes, Licenciado en Derecho, con domicilio en Zempoala número quinientos treinta, Colonia Narvarte, en este Distrito Federal, con Registro Federal de Contribuyentes número LOPI guión cincuenta y dos cero cinco diez quien se identifica con Credencial para Votar con Clave de Elector LOPII cincuenta y dos cero cinco diez cero nueve H quinientos, expedida por el Instituto Federal Electoral, en donde aparece una fotografía que corresponde a su persona".

#### CERTIFICACIONES

El texto de un Documento Notarial, debe terminar con el ejercicio de los poderes otorgados por el Estado, esto es la imposición a la Sociedad misma que los hechos autenticados por el Notario necesariamente deberán ser aceptados como ciertos, como verdad legal, y por lo mismo, ni autoridades, ni particulares puedan rechazar su existencia.

El artículo sesenta y dos de la Ley del Notariado, regula no sólo la forma de redactar, sino el ejercicio de los poderes que el Estado ha delegado en el Notario. (Fracción XIII).

Nutrido contenido respecto a la Ciencia Notarial recoge este artículo, y esta disposición sólo bastaría para desarrollar un artículo del mismo tipo que presentamos.

Como consecuencia de lo anterior, el texto apropiado para el negocio que nos ocupa, sería en estos términos: "Yo el notario hago constar: Que lo anterior inserto y relacionado concuerda fiel y exactamente con sus originales que doy fe tener a la vista; explicándoles las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad; que la parte enajenante declara que las boletas que presenta son las que amparan el predio motivo de esta operación; que conozco a los comparecientes quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse; que les leí esta escritura explicándoles su valor y fuerza legales y que conformes con ella la firman el día..."

#### AUTORIZACIÓN

Es el acto por el cual se emite un Instrumento Público.

Nace así un documento, el cual, en nuestro Sistema, es el de mayor fuerza jurídica.

En el caso analizado, y por haberse firmado el Folio correspondiente simultáneamente, tanto por la parte vendedora como compradora la redacción se simplifica en los siguientes términos:

"Ante mí y autorizo definitivamente este mismo día diez de octubre de mil novecientos noventa y cinco".

#### ACLARACIÓN FINAL

Advertimos al lector que el Colegio de Notarios del Distrito Federal programa celebrar el Quincuagésimo Aniversario de vigencia de nuestra Ley del Notariado.

Entre otros eventos, se proyecta editar la publicación de una revista especial para la ocasión.

Esta revista será integrada por diversos artículos elaborados por distinguidos miembros de nuestro Gremio.

Los requisitos establecidos para la publicación de estos artículos, entre otros, es el relativo a su extensión, la cual fue limitada entre 20 y 40 cuartillas.

Por esta razón, nos vemos precisados a detenernos en esta parte de nuestro trabajo. Dentro del negocio planteado no fue posible el desarrollo de estos temas:

A. Antecedentes y cláusulas relativas a exigencias fiscales administrativas.

B. Cláusulas Sustitutas, sobre vicios ocultos, evicción para el caso de saneamiento, capacidad para adquirir, etc.

Por lo que se refiere a otros negocios el campo es extenso: En primer término proyectamos analizar negocios traslativo de propiedad como permutas, donaciones, aportaciones a personas morales, también proyectamos negocios relativos a derechos reales sobre inmuebles como hipotecas, servidumbres.

Es interesante también abordar las operaciones de copropiedad y condominio.

Los negocios de tipo hereditario son también atractivos temas.

La materia mercantil y financiera es tan rica, que ya no cansaré al lector con una enumeración.

Como se ve el material pendiente de analizar es extensísimo, y por ello proyectamos analizar tema por tema en subsecuentes trabajos que iremos publicado, en forma parcial, con el objeto final de realizar una obra completa, si Dios nos da vida.

Para mayor comprensión de la terminología y en general las ideas vertidas en este trabajo recomendamos la previa lectura del libro "El Notariado su Evolución y Principios Rectores", obra del mismo autor.

#### BIBLIOGRAFÍA

Arroyo Soto, Augusto, (1980) *El secreto profesional del abogado y notario*. Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Carral, Luis, (1965) *Caracteres del notario de tipo latino*. Tomo III. 1er. Congreso Internacional del Notariado Latino, pp. 285 y ss.

Morales Díaz, Francisco, (1975) *Apuntes para impartir la cátedra en la Escuela Libre de Derecho*. México, D. F.

Morales Díaz, Francisco de P., *El Notariado, su evolución y principios rectores*. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. México, 1994.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, Ed. Porrúa, S. A. México, 1989.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, Ed. Porrúa, S. A. México, 1990.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Ética Notarial*, Ed. Porrúa, S. A. México, 1985.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México*, Ed. Porrúa, S. A. México, 1988.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Iconografía Notarial Mexicana*, Ed. Porrúa, S. A. México, 1988.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Representación, Poder y Mandato*, Ed. Porrúa, S. A. México, 1984.

Ríos Hellig, Jorge. *La práctica del Derecho Notarial*, Ed. McGraw-Hill/Interamericana de México, S. A. de C. V. México, 1995.