

TEMA II

**CALIFICACIÓN Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD.
PRIMIGÉNICA CALIFICACIÓN NOTARIAL. EFICACIA.
RESULTADO. SEGURIDAD JURÍDICA. TÍTULOS
RESULTANTES. LIMITACIÓN A LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL. DOCUMENTOS EN LOS QUE SE DEBE BASAR.
RESPONSABILIDAD DE QUIEN CALIFICA. CALIFICACIÓN
DE DOCUMENTO JUDICIAL. CONFLICTO DE PODERES**

Coordinador Internacional:

Not. *Elba María de los Ángeles Frontini* (Argentina)

Coodinador Nacional:

Not. *José Luis Franco Varela* (D.F.)

Ponentes:

Not. *José Luis Franco Varela* (D.F.)
Not. *Armando Gálvez Pérez Aragón* (D.F.)
Not. *Ponciano López Juárez* (D.F.)

**Madrid, España
Mayo de 2012**

**CALIFICACIÓN Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD.
PRIMIGÉNICA CALIFICACIÓN NOTARIAL. EFICACIA.
RESULTADO. SEGURIDAD JURÍDICA. TÍTULOS
RESULTANTES. LIMITACIÓN A LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL. DOCUMENTOS EN LOS QUE SE DEBE BASAR.
RESPONSABILIDAD DE QUIEN CALIFICA. CALIFICACIÓN
DE DOCUMENTO JUDICIAL. CONFLICTO DE PODERES**

I. PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y FUNCIÓN CALIFICADORA

1. *La seguridad jurídica como fin del Derecho*

En la Filosofía del Derecho se ha discutido lo que es la Seguridad Jurídica y se ha concluido que es uno de los Fines del Derecho, como lo afirma J.T. Delos⁸ al decir “Nadie negará que la Seguridad y la Justicia forman parte del bien común. Nadie negará tampoco que ella sean, una y otra, fines del Derecho Positivo. En su sentido más general la Seguridad es la garantía dada al individuo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si estos llegan a producirse, les serán asegurados por la sociedad protección y reparación”.

De lo expuesto resulta que la Seguridad Jurídica debe entenderse a la vez en un sentido *objetivo* y en un sentido *subjetivo*, ambos indisolublemente ligados.

Ciertamente, la Seguridad Jurídica es un estado subjetivo; es la convicción que tengo de que la situación de que gozo no será modificada por la violencia, por una acción contraria a las reglas y a los principios que rigen la vida social. Pero la Seguridad Jurídica es un sentimiento subjetivo que se define con relación a la sociedad. Mi convicción subjetiva debe estar fundada. Sobre qué puede estarlo, sino sobre la existencia de un estado social que me protege. Interrogado el individuo en este sentido responderá que: “su seguridad es la presencia una policía, de una fuerza armada, de un aparato de justicia represivo”. En el sentido objetivo, la seguridad se confunde con la existencia de un estado de orden social, así el individuo vive “en seguridad” cuando vive “en sociedad”.

Siguiendo a J.T. Delos entendemos que entre la seguridad y la justicia hay una diferencia de objeto: “...El de la justicia es el

⁸ J.T. Delos “Los fines del Derecho como bien común, seguridad y justicia”. Págs. 77 y siguientes. Editorial Jus, México, 1944.

derecho. El de la seguridad es la posesión de un bien...”. Se podrá decir para expresar esta diferencia que la justicia es una noción moral correlativa al derecho, mientras que la seguridad es un hecho, un estado de hecho cuya definición no hace aparecer directa y obviamente, la noción de derecho.

Más que con el aspecto racional y ético del Derecho, la Seguridad Jurídica es un criterio que se relaciona con el aspecto técnico y sociológico dándole un fin al derecho positivo.

Esta exigencia de Seguridad Jurídica es cumplida mediante la positividad del Derecho, para ello se requieren, de acuerdo con Francisco González Días Lombardo, citando a Rafael Preciado Hernández:⁹ “1.- Que el Derecho se encuentre establecido en normas formalmente válidas, esto es, dictadas por la autoridad competente; 2.- Que sea un Derecho seguro, o sea, basado en los hechos; 3.- Que puedan estos hechos establecerse con un mínimo de posibilidad de error; 4.- Tener la mayor permanencia posible a fin de que, adaptándose a época y lugar, no esté sujeto a constantes cambios que vinieran a desvirtuar su objeto; 5.-Que se dé, en la medida de lo posible, el medio adecuado para exigir de la autoridad el efectivo apego y exacta aplicación de la Ley; 6.- Que el estado tenga el suficiente poder para hacer efectivas sus determinaciones en caso de incumplimiento, procediendo siempre conforme a Derecho; 7.- Que en la sociedad haya la convicción y practica efectiva del respeto a la Ley y al Derecho de los demás....”

1.1. La seguridad jurídica como garantía individual

Las garantías individuales nacen de la misma naturaleza del hombre, son derechos humanos fundamentales, no importa el lugar de su nacimiento, su raza o sexo, lo que sobresale es que son facultades indispensables para el crecimiento y conservación de la persona. Por esta razón también se les conoce como Derechos Humanos fundamentales. Algunos autores dicen, que las primeras manifestaciones de derechos de las personas, concretadas en declaraciones con fuerza jurídica, que el estado debe respetar, asegurar y defender, son consideradas como movimientos revolucionarias; como lo fueron los de la independencia de las colonias de Norteamérica y la Revolución Francesa. Respecto de esta última “La Declaración de los

⁹ “Introducción a los problemas de la Filosofía del Derecho”. Francisco González Días Lombardo. Edit. Botas 1956.

Derechos del Hombre y del Ciudadano”, son su máxima expresión. A estos se les considera como la Primera Generación de Derechos.

La segunda generación, es producto de la búsqueda de soluciones a la desigualdad e injusticia social que se dieron durante el período comprendido entre las dos guerras mundiales del siglo XX y los cuales se refieren a aspectos económicos, culturales y sociales que pretenden elevar las condiciones de vida y la posibilidad de que las personas accedan a bienes materiales y culturales basados en los valores de igualdad y solidaridad.

Esta segunda generación de Derechos se cristaliza en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, documento adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 217 del 10 diciembre de 1948. Para su estudio los derechos de esta declaración se han sistematizado en diferentes categorías: a) Económicos-sociales y culturales; b) jurídico-político y procesales. Para los fines de este trabajo sobresalen los artículos: 3o.- Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona; 8o.- Toda persona tiene derecho a recurso efectivo ante los tribunales nacionales competentes que la amparen contra actos que violen sus derechos fundamentales, reconocidos por la constitución o la Ley. Finalmente el 12 o que establece: “Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques”.

Hay quien considera que en los últimos años se crea una Tercera Generación de Derechos y los cuales se refieren al Derecho de los Pueblos.

1.2. Las garantías individuales en el Derecho Mexicano

En México las garantías individuales y sociales tienen sus orígenes en la Constitución de Apatzingán de 1814 donde se estableció en su Artículo 24 “...la felicidad del pueblo y cada uno de los ciudadanos, consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad. La íntegra conservación de esos derechos es el objeto de la institución de los gobiernos...”. En este mismo sentido, se pronunciaron las Constituciones de 1857 y la que actualmente nos rige del 5 de febrero de 1917.

La Constitución Política en su primer capítulo se refiere al tema de garantías individuales y lo divide en cuatro grupos que son:

garantía de igualdad, de libertad, de propiedad y de seguridad jurídica.

1.3. Disposiciones que regulan la garantía de seguridad y legalidad

El jurista mexicano Ignacio Burgoa definió a las garantías de seguridad jurídica como “el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado...”.

En concordancia con las ideas arriba expresadas la Suprema Corte de Justicia Mexicana¹⁰ define a las garantías de seguridad jurídicas como: “derechos subjetivos públicos a favor de los gobernados, que pueden ser oponibles a los órganos estatales, a fin de exigirles que se sujeten a un conjunto de requisitos previos a la comisión de actos que pudieran afectar la esfera jurídica de los individuos, para que estos no caigan en la indefensión o la incertidumbre jurídica, lo que hace posible la pervivencia de condiciones de igualdad y libertad para todos los sujetos de derechos y obligaciones. En otra tesis¹¹ agrega “la Seguridad Jurídica es la certeza que debe tener el gobernado de que su persona, su familia, sus posesiones o derechos serán respetados por la autoridad, pero si esta debe producir una afectación en ellos, deberá ajustarse a los procedimientos previamente establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes secundarias”.

En forma específica las disposiciones constitucionales que atañen a la Seguridad Jurídica son: El Artículo 14¹² y el Artículo 16 respectivamente, y contienen las siguientes garantías: Artículo 14: Irretroactividad, audiencia, aplicación exacta de la ley en materia penal y legalidad en materia civil. El Artículo 16 se refiere fundamentalmente a la garantía de autoridad competente y a la de man-

¹⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación. “Las garantías de Seguridad Jurídica” Colección Garantías individuales. SCJN; México 2003. Págs. 9 y 11.

¹¹ ídem.

¹² **Artículo 14.-** “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho. En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata. En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho”.

damiento escrito, donde se funda y motive la causa legal para cometer un acto de molestia en contra de un particular.

Conforme a la Ley Registral para el Distrito Federal se establece en su Artículo 12 que “La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley”.

2. *Legalidad y función calificadora*

2.1. Control de la legalidad

El principio de legalidad es la adecuación de un comportamiento a exigencias normativas predeterminadas. El control de la legalidad exige una confrontación que examine los elementos sobresalientes del acto a efecto de determinar su ajuste a las disposiciones legales que lo rigen. Constituye una forma de garantizar la seguridad de los actos jurídicos.

Por tanto la calificación es la actividad de verificación de extremos legales de los actos, que en cada caso concreto presente el objeto de cotejo.

De acuerdo con la Coordinadora Internacional del presente tema, Notaria Elba María Frontini, el principio de legalidad supone la observancia y cumplimiento de las normas en todas las actuaciones de las personas y entidades sometidas a ellas. El accionar del Estado está sujeto a la Ley, todos los actos y disposiciones de la administración han de ser “conforme” a derecho; el desajuste, la disconformidad, constituyen infracciones del orden jurídico y priva a esos actos, actual o potencialmente, de validez. Es decir el derecho, a través de las normas jurídicas condiciona y determina en el tema que nos ocupa el accionar administrativo del estado. Hay legalidad en la sanción de una Ley, en la sentencia de un juez, en la firma de un decreto, en la actuación de un Notario. El autor de cada uno de estos actos tiene el deber de cumplir las leyes y vigilar en la esfera de sus atribuciones que los administrados las cumplan.

Realizar un control de legalidad de los actos, afianza la seguridad jurídica en sus dos vertientes: la seguridad del tráfico y la

seguridad del derecho. Es así que el operador del derecho, ya sea funcionario, magistrado o notario realiza un “estudio” del acto y califica, con la debida autoridad de su investidura sobre el cumplimiento o no de las normas jurídicas aplicables.

En México el principio de seguridad jurídica está consagrado en la garantía constitucional de legalidad que como dijimos antes se establece entre otros en los artículos 14 y 16 de la Carta Magna.

La función calificadoradora está reflejada en el segundo, tercero y cuarto párrafos de la primera de las disposiciones citadas que establecen: “... nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”. En el tercer párrafo, refiriéndose a las sentencias del orden criminal, se dice: “En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito que se trata”. Y el cuarto párrafo establece: “En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundará en los principios generales del derecho”.

Por otra parte el Artículo 16 en su primer párrafo preceptúa: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”.

En las dos disposiciones citadas encontramos la obligación establecida por la Constitución de que las autoridades, tanto administrativas como judiciales y en general todos los que ejerzan una función de aplicación de la ley, deben ajustar su actuación al principio de legalidad y por consiguiente siempre deberán calificar el acto antes de emitir una resolución.

De lo expuesto se desprende que existe una relación inseparable entre los conceptos principio de legalidad, seguridad jurídica y la función calificadoradora, siendo ésta el elemento indispensable para el cumplimiento de los dos primeros.

La función calificadoradora como hemos visto tiene como finalidad verificar que el acto jurídico se ajusta a las disposiciones legales que lo rigen. En este sentido, tanto el notario como el registrador, deben ejercerla dentro de los límites de sus facultades, vigilando que los actos que otorguen el primero y los que le presenten al segundo cumplan los extremos de las disposiciones legales que motivaron la creación del mismo.

2.2. Función calificadora de los actos jurídicos

Es indispensable establecer como premisa, antes de seguir con el desarrollo de este trabajo, que en el sistema jurídico mexicano, el sistema registral que se ha adoptado, es el sistema declarativo,¹³ de ahí que los actos objeto de inscripción nazcan fuera del registro y por lo tanto la inscripción no le agrega ningún elemento de existencia o validez. Por consiguiente, el peso de la legalidad recae en los autores de los documentos. Si bien el acceso al registro requiere un mínimo de elementos que se deben de examinar.

Existen en México dos corrientes de pensamiento que tratan de competir, una que quiere ver en la calificación registral el sumo poder verificador y cuestionador de la validez de los actos cuya inscripción se solicita. Este es el sentido del contenido de la fracc. VIII del Artículo 12 de la Ley Registral.¹⁴

Y la otra corriente que entiende los alcances de la publicidad registral y limita su revisión a los aspectos extrínsecos, de tracto sucesivo y en algunos casos de la vigilancia del cumplimiento de ciertas obligaciones fiscales, sin ir más allá de la comprobación del pago. Extrañamente en la misma Ley Registral en el Artículo 42, en contradicción con el artículo 12 fracc. VII antes citado limita la calificación a los aspectos extrínsecos, lo que consideramos correcto y conforme al sistema declarativo que se aplica en México.

II. EL NOTARIO Y EL CONTROL DE LEGALIDAD

1. Notario y función notarial

De conformidad con los postulados (19) del Notario de tipo Latino propuesto por resolución del entonces Comité Ejecutivo del Consejo Permanente de la Unión Internacional del Notariado Lati-

¹³ **Código Civil para el Distrito Federal.- Artículo 3008.** La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Ley Registral.- Artículo 13.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

¹⁴ **Ley Registral para el Distrito Federal (LRDF) Artículo 12 ...VIII.** Legalidad: Este principio también conocido como principio de calificación registral, consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y para determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

no y ratificados en el Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en México, en el año 2004, se establece en relación al Notario y a la Función Notarial:

1º.- El Notario “Es profesional del Derecho, es un Oficial Público, nombrado por el Estado, para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como aconsejar y asesorar a los requirentes de los servicios.”(Postulado IV.1). Igualmente de conformidad con el máximo Tribunal de Justicia de nuestra Nación que es la Suprema Corte de Justicia, determinó por jurisprudencia que los Notarios son profesionales del Derecho que desempeñan una función pública, consistente en dar fe de actos, negocios o hechos jurídicos a los que se deba y quiera dar autenticidad; no son funcionarios públicos por cuanto no forman parte de la estructura orgánica de la administración pública, si ejercen una función pública, la que realizan bajo su responsabilidad de manera autónoma, pero o discrecional, ya que están sujetos a diversas normas jurídicas a las que deben circunscribirse para actuar, mismas que conforman su estatuto.

2º.- La Función Notarial es una Función Pública, por lo que el Notario tiene la autoridad del Estado. Es ejercida de forma imparcial e independiente, sin estar situada jerárquicamente entre los funcionarios del Estado. (Postulado IV.2).

3º.- La Función Notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, confiere al usuario seguridad jurídica, evita posibles litigios y conflictos, que puede resolver por medio del ejercicio de la mediación jurídica y de un instrumento indispensable para la administración de una buena justicia. (Postulado V).

Los anteriores postulados se ven reflejados en nuestra Legislación Notarial y como muestra me permito transcribir textualmente de nuestra ley lo siguiente: “La Función Notarial es el conjunto de actividades que el Notario realiza conforme a las disposiciones de esta ley, para garantizar el buen desempeño y la seguridad jurídica en el ejercicio de dicha función autenticadora. Posee una naturaleza compleja: es pública en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional de notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el notario que la ejerce, actuando con fe pública.”

En este orden de ideas y enfocándonos a reflexiones materia de esta breve plática y en concreto respecto al control de la legalidad solo me restaría antes de entrar en materia hacer referencia a

que nuestra ley regula nuestra función como el tipo de ejercicio profesional del derecho, como oficio jurídico consistente en que el Notario, en virtud de su asesoría y conformación imparcial de su documentación en lo justo concreto del caso, en el marco de la equidad y el estado constitucional de derecho y de la legalidad derivada del mismo, reciba por fuerza legal del estado el reconocimiento público y social de sus instrumentos notariales con las finalidades de protección de la seguridad jurídica de los otorgantes y solicitantes de su actividad documentadora.¹⁵

El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, respecto a los vocablos control y legalidad en su parte aplicable indica:

“...CONTROL.

(Del fr. *contrôle*).

1. m. Comprobación, inspección, fiscalización, intervención.

...”

“...LEGALIDAD.

1. m. *Der.* Principio jurídico en virtud del cual los ciudadanos y todos los poderes públicos están sometidos a las leyes y al derecho.....”¹⁶

En este orden de ideas, al control de la legalidad por parte del fedatario, se le debe entender como la actividad de comprobar, inspeccionar, fiscalizar e intervenir para que los actos o hechos consignados ante su fe, estén conformes al estado de derecho, entendiendo esto último no solo que sus instrumentos estén de acuerdo con el derecho positivo vigente, ya que la naturaleza de su función lo obliga primordialmente a buscar la justicia, equidad e igualdad, tanto de las partes que ante el acuden, como con cualquier pasivo contingente a dichos actos. Por su parte, la tratadista y Colega Argentina Susana Violeta Sierz, señala que “Mediante el contralor legal ejercido por el escribano, se concierta un mejor tráfico jurídico de los documentos notariales, y de tal modo se asegura el valor de la titulación y su libre circulación. El Notario debe, en consecuencia,

¹⁵ 8.- “**Artículo 6.-** Esta Ley regula el tipo de ejercicio profesional del derecho como oficio jurídico consistente en que el Notario, en virtud de su asesoría y conformación imparcial de su documentación en lo justo concreto del caso, en el marco de la equidad y el Estado Constitucional de Derecho y de la legalidad derivada del mismo, reciba por fuerza legal del Estado el reconocimiento público y social de sus instrumentos notariales con las finalidades de protección de la seguridad jurídica de los otorgantes y solicitantes de su actividad documentadora.”

¹⁶ Consultado vía Internet.

estudiar la situación actual para posibilitar la documentación del acto jurídico, y proteger la eficacia futura del instrumento”.¹⁷

Desde el punto de vista positivo, el control de la legalidad del Notariado de Tipo Latino, exige un estudio, comprensión, análisis e interpretación por parte de fedatario de la totalidad del cuerpo legal inherente a los actos y hechos que se pretendan asentar en su protocolo, así también exige el conocimiento de los criterios y decisiones judiciales al respecto, para que sus instrumentos produzcan su “Efecto Adecuado” tal y como lo indica la propia ley del notariado que nos rige.¹⁸

Desde un punto de vista ontológico el control de la legalidad se ejerce día a día por el Notario buscando una interpretación exacta de los textos legales, y aplicando las normas de tal forma que respetando el estado de derecho, su actuación y las consecuencias de legales de los instrumentos que elabore, sean conforme a los principios de justicia, imparcialidad, sustentabilidad e igualdad entre otros.

EN EL ASPECTO POSITIVO, es nuestro ordenamiento legal (Ley del Notariado para el Distrito Federal) el que establece los principios generales para que, como consecuencia de la recepción e interpretación de la voluntad de las partes que ante nosotros acuden, redactemos y demos forma legal a instrumentos que brinden autenticidad, certeza y seguridad jurídica buscando ante todo la conservación y respeto al estado constitucional de derecho y a la paz y bienestar social.¹⁹

Los principios imperativos positivos y deontológicos que la ley nos brinda para la creación de instrumentos eficaces, se encuentran repartidos en todo nuestro cuerpo normativo.

Por su autonomía el derecho notarial concentra en su ley las principales reglas a observar en cuanto a la forma de los instrumentos notariales, respetando y confirmando la libertad del Notario de

¹⁷ Sierz Susana Violeta.- Derecho Notarial.- Ediciones DI LALLA.- Segunda Edición.- 2007.- Pág. 137-140.

¹⁸ **“Artículo 7.-** Esta Ley establece como principios regulatorios e interpretativos de la función y documentación notarial: I.- El de la conservación jurídica de fondo y forma del instrumento notarial y de su efecto adecuado;...”

¹⁹ **“Artículo 42.-** Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría. El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas.”

ejercer esta cualidad de controlar la legalidad, la cual primeramente ejecuta al revisar los documentos que le presentan las partes para la conformación del instrumento solicitado; dicha revisión se da tanto a la forma extrínseca de los citados documentos, es decir, que sean auténticos, originales, expedidos por autoridad competente y que cumplan con las disposiciones y requisitos de forma que exija la legislación, así como, la revisión de la forma intrínseca del documento, la legal existencia y validez del o los derechos consignados en el documento y que serán motivo del tráfico jurídico.

El Artículo 102 de la Ley del Notariado para Distrito Federal, consigna las principales reglas para la elaboración de escrituras y en el mismo, se establecen varios supuestos en que el notario en el ejercicio de su atributo de ser controlador de la legalidad, puede tomar decisiones para instrumentar de una forma u otra un acto jurídico o en su caso abstenerse. Tal es el caso de la fracción segunda del precepto citado, que faculta al Notario a asentar la hora en los instrumentos públicos de su autoría **CUANDO A SU JUICIO SEA PERTINENTE**.²⁰

Así también **la fracción tercera y cuarta romano** del citado precepto, dan al fedatario la libertad de relacionar el o los antecedentes que considere necesarios para la formación de los instrumentos públicos, obligándolo a relacionar el ultimo antecedente en tratándose de inmuebles, **pero dándole total libertad para utilizar su criterio** en cuanto a la inserción en el respectivo instrumento de otro u otros antecedentes que considere necesarios para dar claridad y efecto eficaz al instrumento público de su autoría.²¹

La Fracción VII romano atribuye al Notario, en su calidad de especialista y controlador de la legalidad la facultad de imponerse del contenido a rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados **y que tutelen a su entender, la certidumbre o apariencia jurídica** necesarias para

²⁰ **Artículo 102.-** El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:... II.- Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente;"

²¹ **III.-** Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura; IV.- Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada".

hacer la escritura cuando no le sean exhibidos los antecedentes en original.²²

En este mismo sentido la fracción IX del citado Artículo 102 expresa: **“TRATÁNDOSE DE PROTOCOLIZACIONES DE ACTAS QUE SE LEVANTEN CON MOTIVO DE REUNIONES O ASAMBLEAS, SE RELACIONARÁN ÚNICAMENTE, SIN NECESIDAD DE TRANSCRIBIR, O TRANSCRIBIRÁN LOS ANTECEDENTES QUE SEAN NECESARIOS EN CONCEPTO DEL NOTARIO PARA ACREDITAR SU LEGAL CONSTITUCIÓN Y EXISTENCIA, ASÍ COMO LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LOS ACUERDOS RESPECTIVOS, DE CONFORMIDAD CON SU RÉGIMEN LEGAL Y ESTATUTOS VIGENTES, SEGÚN LOS DOCUMENTOS QUE SE LE EXHIBAN AL NOTARIO.”** La claridad del texto legal hace repetitivo señalar la facultad discrecional que la ley le da al notario en estos actos para controlar la legalidad de los mismos en la elaboración de los instrumentos públicos correspondientes.

Siguiendo esta enumeración, la fracción X del multicitado precepto vuelve a plasmar el carácter de controlador de la legalidad del Notario al señalar: **“..X.- EN CASO DE URGENCIA, A JUICIO DEL NOTARIO, LOS INTERESADOS PODRÁN LIBERARLO EXPRESAMENTE EN LA ESCRITURA DE TENER A LA VISTA ALGUNO DE LOS DOCUMENTOS ANTECEDENTES;...”**

Recordatorio importante y delicado a su calidad de notario le impone la **fracción XV del multicitado artículo**, al señalar que **deberá calificar de jurídicamente viables** las renunciaciones de derechos que realicen los otorgantes, explicando el sentido, alcance y consecuencias de las mismas, explicación que deberá extender a personas que recientemente hayan cumplido la mayoría de edad, o de cónyuges que por su situación pudieran requerirla, y en general, de grupos sociales vulnerables, respondiendo todo cuestionamiento al respecto;²³

²² **“VII.-** Si no le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento”.

²³ **“XV.-** Determinará las renunciaciones de derechos que los otorgantes hagan válidamente conforme a su voluntad manifestada o las consecuencias del acto, y de palabra, subrayando su existencia, explicará a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las mismas; cuidando proporcionar, en el caso de personas que recientemente hayan cumplido la mayoría de edad, o de cónyuges que por su situación pudieran requerirla, y en general, de grupos sociales vulnerables, una mayor explicitación oral de sus términos y consecuencias, y respondiendo todo cuestionamiento al respecto.”

De suma trascendencia resulta la pericia y criterio jurídico del notario en la acreditación de la personalidad de los que comparezcan en representación de otros y la calificación de las facultades necesarias para realizar el acto solicitado.²⁴

Se controla la legalidad cuando el Notario hace saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado y cuando ilustra a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del instrumento, así también controla la legalidad cuando hace constar hechos que presencia y que guardan relación con el o los actos que autoriza.²⁵

Relevante para esta breve exposición resulta, la prudencia del notario al identificar a los otorgantes de los actos que ante él se otorgan, toda vez que nuestra ley permite, a falta de identificación oficial con fotografía o de ser conocidos personalmente por el fedatario, la identificación mediante dos testigos que a su vez se identifiquen; sobra decir que dichos testigos son presentados por el interesado; y esta por demás meditar sobre la inseguridad que lo anterior puede acarrear.²⁶

²⁴ "XVI.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios: a).- Relacionando los documentos respectivos, insertándolos en el instrumento o agregándolos en original o en copia total o parcial que en el propio instrumento certifique concuerda con dicho original con el cual lo habrá cotejado, haciendo mención de ello en el instrumento sin anotar en el libro de registro de cotejos, o b) Mediante certificación, en los términos del artículo 155 Fracción IV de esta Ley".

"ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, IV LEGISLATURA CENTRO DE DOCUMENTACIÓN 26.- En dichos supuestos los representantes deberán declarar en la escritura que sus representados son capaces y que la representación que ostentan y por la que actúan está vigente en sus términos. Aquellos que comparecen en el ejercicio de un cargo protestarán la vigencia del mismo".

²⁵ **XX.-** Hará constar bajo su fe: a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que a su juicio tienen capacidad; b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario. c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena; d) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que asentará;... g) Los hechos que el Notario presencia y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros".

²⁶ **Artículo 104.-** El Notario hará constar la identidad de los otorgantes por cualquiera de los medios siguientes: I.- Por la certificación que haga de que los conoce personalmente en términos del artículo 102, Fracción XX, inciso a), de esta Ley. Para ello bastará que el Notario los reconozca en el momento de hacer la escritura y sepa su nombre y apellidos, sin necesidad de saber de ellos cualquier otra circunstancia general; II.- Por certificación de identidad con referencia en términos del artículo citado, con base a algún documento oficial

Se controla la legalidad cuando el Notario califica la capacidad legal o natural de los otorgantes sin más requisitos que los de su observación.²⁷

Cuando hay comparecientes sordos, ciegos, que no sepan o no puedan leer o escribir, así como cuando no conozcan el idioma español o el conocimiento del mismo no sea suficiente para entender el valor, alcances y consecuencias legales del instrumento que desea otorgar.

En la autorización preventiva o definitiva de la escritura también se controla la legalidad, toda vez que en nuestra ley son ya muy pocos los casos en que se requiere de un proceso posterior a la firma de la escritura por parte de todos los interesados para poder autorizarla definitivamente, no obstante el notario puede autorizar preventivamente la misma y reservar la autorización definitiva por múltiples causas, como sería a manera de ejemplo el pago de impuestos o dar avisos etc.

En relación a las actas, el Notario controla la legalidad en tratándose de notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos y entrega de documento, al llevar a cabo las mismas por instructivo, cuando el destinatario no se encuentre pero se haya **cerciorado** de su domicilio.²⁸

con fotografía, en el que aparezca el nombre y apellidos de la persona de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las autoridades competentes; III.- Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el Notario conforme a alguna de las fracciones anteriores, quien deberá expresarlo así en la escritura. Los testigos en cuanto tales están obligados a asegurar la identidad y capacidad de los otorgantes, y de esto serán previamente advertidos por el Notario; deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil; para lo anterior el Notario les informará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea perito en Derecho. Igualmente les informará su carácter de testigos instrumentales y las responsabilidades consiguientes. En sustitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital. La certificación y consiguiente fe del Notario siempre prevalecerá sobre la de los testigos en caso de duda suscitada posteriormente salvo evidencia debidamente probada que supere toda duda al respecto. En todo caso, el Notario hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes. Tratándose de testigos, si alguno no supiere o no pudiere firmar, imprimirá su huella digital y firmará a su ruego la persona que aquél elija".

²⁷ "Artículo 105.- Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad bastará con que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil".

²⁸ "Artículo 130.- Cuando a la primera busca en el domicilio que le fue señalado por el solicitante de la notificación como del destinatario de la misma, el Notario no encuentre a su buscado, pero cerciorado de ser ese efectivamente su domicilio, en el mismo acto podrá practicar la notificación mediante instructivo que entregue a la persona que se encuentre en el lugar o preste sus servicios para el edificio o conjunto del que forme parte el inmueble, en su caso".

Así también se controla la legalidad en la calificación de los documentos que le soliciten ratificar o protocolizar;²⁹ y concluyo esta breve ejemplificación en el control de la legalidad en la Ley del Notariado al calificar las declaraciones que le soliciten consignar en su protocolo o los hechos que le soliciten dar fe.

El ámbito fiscal es una de las principales áreas de control de la legalidad por parte del Notario, pues no obstante los ordenamientos de la materia (Código Fiscal de la Federación en el ámbito federal y el Código Fiscal del Distrito Federal en el ámbito local) indican de igual forma que las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares (sujeto, objeto, base o tarifa) y las que señalan excepciones a las mismas así como las que fijan infracciones y sanciones, son de interpretación estricta, (Artículos 5 y 14 respectivamente)³⁰ la falta de claridad en la redacción de muchas disposiciones fiscales obligan al Notario interpretarlas, siendo el Notario obligado a calcular y enterar dichas contribuciones y en su caso bajo su responsabilidad aplicar la no causación o exención fiscal.

Es sumamente basto el aspecto positivo del control de la legalidad que el Notario realiza en su función e indispensable el conocimiento y estudio de todo el marco legal que constriña un acto otorgado ante su fe; de manera simplemente enunciativa se pueden mencionar la solicitud de autorizaciones para la adquisición por determinadas personas ya sean físicas o morales de bienes inmuebles

²⁹ **Artículo 135.-** Cuando se trate de reconocimiento o puesta de firmas y de la ratificación de contenido previstos en la fracción II del artículo 128, el Notario hará constar lo sucedido al respecto ante él, así como la identidad de los comparecientes y que éstos tienen capacidad. La firma o su reconocimiento indicados, con su respectiva ratificación de contenido, podrán ser a propósito de cualquier documento redactado en idioma distinto al español, sin necesidad de traducción y sin responsabilidad para el Notario, en el acta respectiva se incluirá la declaración del interesado de que conoce en todos sus términos el contenido del documento y en lo que éste consiste. El Notario deberá abstenerse de intervenir en las actuaciones señaladas en este artículo, cuando el acto que se contenga en el documento exhibido deba constar en escritura por disposición legal o pacto entre las partes; salvo, en este último caso, que todos los sujetos que la hayan acordado o aquellos de los cuales esto dependa jurídicamente estén de acuerdo”.

Artículo 137.- No podrá protocolizarse el documento cuyo contenido sea contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres. Ni tampoco podrá protocolizarse el documento que contenga algún acto que conforme a las leyes deba constar en escritura o por acuerdo de partes, en término del artículo anterior”.

³⁰ **Artículo 14.-** Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa”.... **Artículo 50.-** Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.....”

en territorio nacional, como en el caso de los extranjeros o personas morales mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros en la zona restringida, o por parte de asociaciones religiosas o instituciones de asistencia privada solo por citar algunas.

En el derecho sucesorio el Notario controla la legalidad desde la asesoría e información que debe dar al testador respecto a las cláusulas que se pueden consignar en su testamento y al explicar las consecuencias de las mismas, así también controla la legalidad al interpretar las cláusulas de un testamento cuando ante él se llevara a cabo un procedimiento sucesorio.

El criterio que de las disposiciones legales tenga el notario respecto a los actos que pueden realizar menores de edad o emancipados tiene que ver con el control de la legalidad, así como el criterio del Notario respecto a los regímenes matrimoniales y en especial a la sociedad conyugal, que actos sobre los bienes comunes pueden realizar los cónyuges individualmente y en cuales actos es necesario el consentimiento de ambos cónyuges, tiene que ver con el control de la legalidad.

La calificación que el Notario hace respecto a la inversión extranjera en actividades reguladas por la ley de la materia o la calificación de los actos que requieran autorización o avisos en términos de la Ley de Competencia Económica tienen que ver con el control de la legalidad. Sin olvidar el respeto y cumplimiento de los derechos preferenciales que en todas las ramas del derecho se presentan.

El Notario controla la legalidad cuando se abstiene de otorgar un instrumento por mandato judicial, si este, es a todas luces contrario a derecho.

La naturaleza de los bienes que son objeto de los actos que se otorgan ante notario, exige el conocimiento por parte de este de todo el marco legal que los regula, basta con mencionar las autorizaciones y avisos tratándose de bienes declarados históricos o artísticos ya sea por la autoridad federal o la local, los bienes que se encuentren inscritos en los planes o programas de desarrollo urbano, ya sean federales o locales y lo anterior sin mencionar la basta intervención del notario en actos sobre la propiedad social o pública, todo lo anterior lo hace como controlador de la legalidad.

En sentido inverso a lo antes expuesto el notario falla en el control de la legalidad desde un punto de vista ontológico, ético o moral cuando como consecuencia de un instrumento otorgado ante su fe, se lesiona a la justicia, al bien común o a una de las partes o inclusive a un tercero ya sea moral o patrimonialmente, indepen-

dientemente que dicho instrumento cumpla con toda la normatividad legal positiva.

Siguiendo nuestro Código de Ética del Notariado del Distrito Federal, cuando a consecuencia del incumplimiento del deber de veracidad y de información necesaria, las partes o alguna de ellas reciban menos de lo que les corresponda, (Fracción II Artículo 5)³¹ el Notario falla en el control de la legalidad.

Por último y continuando con nuestro Código de Ética, el Notario falla en su misión de controlar la legalidad, cuando por ignorancia, falta de atingencia o probidad, favorece o sobrepone los intereses de una parte sobre la otra o traiciona los intereses de una o varias partes en favor de los de la otra, tanto cuando actúa como consultor o consejero aun cuando no redacte ni autorice un instrumento y más reprobable cuando lo redacta o autoriza (Fracción I Artículo 8).³²

III. OBJETO DE INSCRIPCIÓN

3.1 *Derechos o títulos portantes de derechos*

“...El Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno....., cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.”³³

En materia registral “...La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.”

³¹ Código de Ética del Notariado del Distrito Federal- Colegio de Notarios del Distrito Federal, A. C.- Librería Porrúa.- México.

³² Código de Ética del Notariado del Distrito Federal- Colegio de Notarios del Distrito Federal, A. C.- Librería Porrúa.- México.

³³ **Ley Registral para el Distrito Federal.- Artículo 2.-** El Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno del Distrito Federal, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros”.

Sirvan las anteriores transcripciones de nuestro ordenamiento registral para abordar el tema a tratar.

La diversidad de opiniones doctrinales, de redacción de textos legales y de interpretación de estos últimos, merece reflexionar respecto a lo que es materia sustantiva de conocimiento en los registros inmobiliarios y mobiliarios, así como la calidad o cualidad de los documentos que contengan los derechos con vocación registral.

Para abordar el tema a reflexionar, no podemos perder de vista el tipo de sistema registral sobre el que se desarrolle el estudio; en el presente trabajo me centro en el tipo de registro cuya inscripción tiene generalmente y por definición legal efectos declarativos como el mexicano, a diferencia de otros que tienen efectos constitutivos, tal y como sería el sistema germánico.

Me permito hacer un breve paréntesis en la presente exposición para puntualizar que al referirme al sistema registral mexicano, el efecto de la inscripción es “generalmente y por definición legal” **DECLARATIVO**, no obstante, no soy ajeno a la amplia y muy abundante discusión doctrinal respecto a la realidad de los efectos de la inscripción en el derecho mexicano, son muchos los que opinan y con argumentos muy difíciles de rebatir en el mejor de los casos, que a pesar de la definición legal, la realidad es que en la mayoría de los casos la inscripción tiene en el sistema registral mexicano efectos **CONSTITUTIVOS**; dejo en el tintero este interesante tema que por su materia, naturaleza y especialidad rebasan el propósito y alcance del presente trabajo.³⁴

Nuestro Registro Público de la Propiedad concentra su actividad registral mediante la práctica “asientos registrables” que de conformidad con nuestro orden normativo, se clasifican en notas de presentación; anotaciones preventivas; inscripciones; cancelaciones; y rectificaciones.³⁵

En este orden de ideas al abordar el tema Registral y para materia de este trabajo, tenemos una dualidad en la materia, por un lado el estudio de los derechos que son objeto de asientos re-

³⁴ **Ley Registral del Distrito Federal.** “Artículo 13.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. ...”.- Código Civil para el Distrito Federal”.- “Artículo 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.”

³⁵ “**Ley Registral para el Distrito Federal.** - “Artículo 48.- Los asientos registrales que se practicarán en los folios, son los siguientes: I.- Notas de presentación; II.- Anotaciones preventivas; III.- Inscripciones; IV.- Cancelaciones; y V.- Rectificaciones.

Todos éstos se ordenarán cronológicamente y de acuerdo a su naturaleza; igualmente se asentarán el número y la fecha de cualquier solicitud de entrada y trámite”.

gistrales (anotaciones preventivas, inscripciones, cancelaciones) y por el otro las características, requisitos y cualidades de los documentos o títulos que contienen los derechos objeto de inscripción.

Por inscripción se entiende al procedimiento a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales materializa ya sea electrónicamente o por escrito el acto jurídico respectivo.

Muy interesante respecto al procedimiento registral en el Distrito Federal resulta la nueva Ley Registral, en relación a las facultades de calificación que de los documentos tiene el registrador, y la polémica consistente en la inserción de un precepto en este nuevo ordenamiento que señala que el registrador realizara la calificación EXTRÍNSECA de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación en determinado plazo legal; para posteriormente indicar que el registrador podrá: Inscribir, anotar, suspender o denegar el servicio registral conforme a las disposiciones del Código, de esta Ley y su Reglamento.

Por su parte el Código Civil para Distrito Federal señala con base al principio de legalidad o calificación registral que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse; cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley; cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos; Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público; cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos por la propia ley, y cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.³⁶

³⁶ **Artículo 3021.** Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes: I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse; II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley; III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos; IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público; V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los

Son susceptibles en nuestra legislación en materia inmobiliaria registral de inscripción (entendiendo inscripción en sentido amplio) en el Registro Público de la Propiedad todos los títulos o actos por los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o **posesión de bienes raíces**, o cualquier derecho real sobre los mismos, la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de inmuebles por periodo mayor a seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años y los demás títulos que la ley ordene que sean registrados.³⁷

De manera simplemente enunciativa, mas no limitativa y siguiendo al licenciado Guillermo Colín Sánchez en su libro *Del Procedimiento Registral de la Propiedad*, son inscribibles, la adjudicación por herencia, adjudicación por remate, agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; entre muchos otros más.³⁸

En materia inmobiliaria son objeto, sustancia y materia de inscripción los ACTOS que producen efectos jurídicos reconocidos por el derecho, y no los efectos legales producidos como tal (derechos reales principalmente) ni la unidad básica registral (la finca) en este mismo sentido se pronuncia el Jurista español Angel Sanz Fernández el indicar: "lo propiamente inscribible, no es ni el derecho real ni la finca, sino el acto por virtud del cual se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles...."³⁹

Es claro que los actos materia de inscripción en los términos antes vistos deberán estar consignados en un documento, ya sea en papel o en archivo electrónico, como más adelante se estudia.

que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables".

³⁷ Código Civil para el Distrito Federal.- "Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán: I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II. La constitución del patrimonio familiar; III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados".

³⁸ Colín Sánchez Guillermo.- *Procedimiento Registral de la Propiedad*.- Editorial Porrúa, quinta edición, 2001.

³⁹ citado por José Luis Pérez Lasala. *Derecho Inmobiliario Registral*. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1965.

Este documento también es objeto de calificación por parte de registrador y su normatividad se trata en el tema siguiente:

3.2. *Documentos públicos en relación a su vocación registral*

Siguiendo al Maestro y Colega Víctor Rafael Aguilar Molina, el documento privado es aquel en el que solo intervienen las partes y únicamente obliga a quienes lo formaron y suscribieron, su veracidad y fecha dependerá: del reconocimiento que las partes hagan de él, si no se da éste deberá acudir a otros medios de prueba para acreditar el hecho ahí contenido. Por su parte, el documento público requiere forzosamente la participación de un funcionario que acredite la veracidad del acto y la certeza de la fecha.

El diccionario jurídico Espasa nos señala que “La palabra documento está íntimamente relacionada con el concepto de título de la ley hipotecaria española o en nuestro caso el Código Civil Local y la Ley Registral, para comprender todos aquellos que se consideraran inscribibles. la palabra título puede tener dos acepciones: la primera no significa más que la causa o razón justificativa de la adquisición de un derecho, de su modificación o extinción, mientras que la segunda que es la materia de las presentes reflexiones se refiere al documento en el cual se hace constar la causa que en el contrato genera el derecho”.¹⁰

En doctrina se han clasificado los documentos públicos en cuatro tipos, y siguiendo casi de manera literal a la Licenciada y colega argentina, Susana Violeta Sierz,¹¹ en su libro de Derecho Notarial, se mencionan de manera breve a continuación:

a) Instrumentos Oficiales, que son aquellos que poseen sellos o insignias como elementos de autoridad, su importancia radica en estos signos externos y no en la firma del funcionario.

b) Instrumentos Judiciales, los cuales comprenden dos espectros, por un lado los actuados judiciales en general en los cuales no hay sucesos de objeto de autenticidad y por el otro, las actuaciones judiciales en las que se desarrolla la fe pública, ya que el oficial narra hechos susceptibles de ser autenticados.

c) Instrumentos o Actuaciones Administrativas, que son aquellos que en sus tres posturas señalan, en la primera que es instrumento

¹⁰ Diccionario Jurídico Espasa.- Editorial Espasa Calpe, S. A.- Madrid 2001.

¹¹ Sierz Susana Violeta.- Derecho Notarial.- Ediciones DI LALLA.- Segunda Edición.- 2007.- Pág. 222 a 224.

público el otorgado por cualquier funcionario en ejercicio de sus funciones con las formas legales, en la segunda, reconoce la calidad de instrumento público únicamente a aquel que proviene de funcionarios de la administración a los cuales se les ha otorgado la facultad fedante por ley en sentido formal y la tercera, que señala que no todo acto administrativo es instrumento público, pero amplía la nómina a los documentos o edictos publicados en los periódicos oficiales, a los instrumentos refrendados por otro funcionario y por último, a la actuación administrativa a la que la ley o la reglamentación le ha atribuido el carácter de instrumento público por la sola firma del funcionario, y

d) Instrumentos Notariales, que por su propio nombre no requieren mayor explicación.

Es por todos nosotros sabido que el documento notarial es público en virtud de que tiene el atributo de gozar fe pública y en este sentido solo me detengo para repetir las palabras de un Filósofo español, José Antonio Marina, para conceptualizar la fe pública en general.

“La fe pública es un producto de la inteligencia del hombre. La inteligencia del hombre, no solamente recibe información, la procesa y toma en vista de esa información y de ese proceso, determinadas decisiones, sino que además, la inteligencia del hombre su inteligencia creadora, se autodetermina y crea posibilidades donde antes no existían”.⁴²

Nuestro Código Adjetivo Civil Federal define a los documentos públicos como aquellos cuya formación está encomendada por la ley dentro de los límites de su competencia a un funcionario público revestido de la fe pública y los expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones. Y concluye el citado precepto señalando que la calidad de públicos se demuestra por la existencia regular sobre los documentos de los sellos, firmas u otros signos exteriores que en su caso, prevengan las leyes.⁴³

El Poder Judicial lo interpreta como:

“Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene

⁴² Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Tomo 121.

⁴³ “**Artículo 129.-** Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones”.

valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él.”⁴⁴

3.3. *Documentos públicos con vocación registral*

En materia del Registro Público de la Propiedad y Comercio, nuestra legislación permite la inscripción de documentos judiciales, documentos públicos administrativos y documentos públicos notariales e inclusive en algunos casos documentos privados, ratificados ante fedatario, registrador o Juez competente.

Por lo que respecta a los documentos públicos judiciales susceptibles de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, se pueden mencionar la sentencia de usucapión, la resolución de constitución y disolución del patrimonio de familia y las demás anotaciones preventivas que el juzgador en el cumplimiento de su ejercicio practica día a día para garantizar la aplicación del derecho.

La expropiación de inmuebles por causa de utilidad pública y las declaratorias del desarrollo urbano son ejemplos de documentos públicos administrativos que son susceptibles de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Por lo que respecta al notario, son en nuestra legislación susceptible de inscripción los testimonios de las escrituras y actas que obren en su protocolo y así también las copias electrónicas de dichos instrumentos.

3.4. *Documentos notariales públicos electrónicos con vocación registral*

La ley del notariado que nos rige, regula a partir del 31 de marzo del año 2011, una nueva clase de documentos públicos a través de la denominada copia certificada electrónica que es la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o solo parte de estos o de alguno de estos, que el notario expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante la utilización de su firma electrónica notarial. La copia certificada electrónica es un documento

⁴⁴ 8ª Época Civil.- Tesis en Materia Común.- Tesis Aisladas.- Tribunales Colegiados.- Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.- Amparo en Revisión 428/94. Esmeralda Ramírez Pérez. 20 de octubre de 1994.- Unanimidad de Votos.- Ponente: Francisco A. Velasco Santiago.- Secretario: Rafael León González.- Semanario Judicial. Octava Época. Tomo XV. enero 1995. Tribunales Colegiados. Pág. 227.

notarial válido jurídicamente y se considera con valor equivalente a los testimonios para efectos de inscripción en las instituciones registrales.¹⁵

Como se puede observar, dicha copia no lleva la inserción de la firma autógrafa del notario, ni su sello de autorizar y físicamente no se emitirá documento alguno pues dicha copia obrará en un respaldo electrónico y sin embargo tendrá pleno valor probatorio a pesar de ello, siempre y cuando lleve la firma electrónica notarial, la cual es definida “como el conjunto de datos en forma electrónica consignados en un mensaje de datos o adjuntados o lógicamente asociados al mismo, por cualquier tecnología, que son utilizados para identificar al firmante en relación con el mensaje de datos e indicar que el firmante aprueba la información contenida en el mensaje de datos y que produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa, siendo admisible como prueba en juicio”.¹⁶

El documento electrónico notarial tiene vocación en nuestra legislación de ser inscribible tanto en materia civil como en materia mercantil; cabe puntualizar que no obstante se encuentra contemplada en ley la posibilidad de realizar inscripciones en el Registro Público de la Propiedad vía electrónica utilizando documentos electrónicos notariales, actualmente todavía nos encontramos en proceso de su implementación.

Cosa contraria sucede en materia mercantil en donde actualmente en la constitución de sociedades y las modificaciones estatu-

¹⁵ Ley Registral para el Distrito Federal.- “**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley se entenderá por: ... IX. **Copia certificada electrónica:** es la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de éstos o de alguno o algunos de ellos, que el Notario expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante su firma electrónica notarial. La copia certificada electrónica que el notario autorice será un documento notarial válido jurídicamente y se considerará con valor equivalente a la copia certificada prevista en la Ley del Notariado para el Distrito Federal”.

¹⁶ Código de Comercio “**Artículo 89.-** Las disposiciones de este Título regirán en toda la República Mexicana en asuntos del orden comercial, sin perjuicio de lo dispuesto en los tratados internacionales de los que México sea parte. Las actividades reguladas por este Título se someterán en su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del Mensaje de Datos en relación con la información documentada en medios no electrónicos y de la Firma Electrónica en relación con la firma autógrafa. En los actos de comercio y en la formación de los mismos podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología. Para efecto del presente Código, se deberán tomar en cuenta las siguientes definiciones:... **Firma Electrónica:** Los datos en forma electrónica consignados en un Mensaje de Datos, o adjuntados o lógicamente asociados al mismo por cualquier tecnología, que son utilizados para identificar al Firmante en relación con el Mensaje de Datos e indicar que el Firmante aprueba la información contenida en el Mensaje de Datos, y que produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa, siendo admisible como prueba en juicio....”

tarias posteriores a dichas sociedades de nueva creación, así como en el otorgamiento de poderes y nombramiento de funcionarios y en sus renunciaciones o revocaciones se puede utilizar al documento electrónico como documento idóneo con vocación registral para ser susceptible de inscripción a través de medios electrónicos sin privar por esto actualmente de la posibilidad de realizar la inscripción a través de la entrega física de un testimonio con vocación registral.

Ahora bien, por lo que respecta a las garantías mobiliarias, el 27 de agosto del año 2009, se reformó nuestro código de comercio, estableciendo y regulando el nuevo Registro Único de Garantías Mobiliarias (por sus siglas "RUG"), en donde el fedatario público sin necesidad de expedir testimonios, copias o copias electrónicas, inscribe directamente los instrumentos otorgados ante su fe que contengan garantías mobiliarias.

Podemos concluir que al día de hoy la legislación en el Distrito Federal, por lo que se refiere al Registro Público, el notario está facultado para inscribir sus documentos ya sea exhibiéndolos de manera física o de manera electrónica, y aun inscribiéndolos directamente como se ha mencionado con anterioridad.

Concuerdo con las declaraciones emitidas en el primer foro internacional de derecho registral celebrado en Carlos Paz, Argentina en el año 2008, cuando establece que cualquiera que sea el sistema registral aplicable, la seguridad jurídica en materia inmobiliaria presupone el ingreso de documentos públicos y un registro con organización eficiente, que es necesario que toda situación jurídica inscribible se formalice en documento público que garantice autenticidad, legitimidad, legalidad y certeza, que si el documento público es notarial, el notario autorizante debe identificar a sus otorgantes, a calificar su capacidad y legitimación, en relación a la situación jurídica respectiva, controlar su legalidad y plasmar la voluntad de las partes expresada en su presencia.

Estoy cierto, que en la medida en que el notario actué conforme a la ley sin olvidar su ética y la equidad en la instrumentación de los negocios jurídicos, producirá instrumentos susceptibles de inscripción contribuyendo a la principal finalidad de la institución registral consistente, siguiendo al doctor y colega Bernardo Pérez Fernández Del Castillo, en proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el.

IV. CALIFICACIÓN DEL AUTOR DEL DOCUMENTO

4.1. *Tipos de notariado en el mundo*

Existen dos tipos de notariado a nivel mundial: el latino y el anglosajón, distinguiéndose esencialmente en que, por lo que hace al primero, el notario es un profesional del derecho que recibe la voluntad de los prestatarios y le da forma, autenticidad y certeza jurídica mediante instrumentos públicos de su autoría y por esta misma razón el notario es responsable del instrumento que confecciona, en tanto que en el segundo sistema, el notario No requiere ser un perito en derecho y por tanto no es responsable de la confección ni del contenido y legalidad de los documentos, limitándose su actuación a ser simplemente lo que algunos denominan un “testigo calificado”, pues únicamente da fe de la identidad y puesta o reconocimiento de firmas en documentos por parte de los prestatarios. Precisamente por las dos características esenciales del notariado latino es que se explica el complejo y riguroso proceso académico para obtener la patente de notario y el hecho de que los instrumentos de su autoría revistan el carácter de auténticos mientras no exista una sentencia judicial que indique lo contrario. No hay que olvidar, que estas diferencias entre los dos tipos de notariado, obedecen principalmente a que pertenecen a sistemas jurídicos también distintos, ya que generalmente el de tipo latino existe en países con un sistema jurídico de tradición romano-germánica, mientras que el anglosajón existe en países con sistema jurídico basado en el denominado *common law*, siendo el primer sistema de tipo preventivo y codificado, en tanto que el segundo está basado en el sistema de precedentes judiciales y por lo mismo no es preventivo.

En este entendido, los documentos elaborados por el notario latino, son instrumentos públicos y por tanto, son auténticos y hacen prueba plena. Así lo establece claramente la Ley del Notariado para el Distrito Federal⁴⁷, que es una ley de orden e interés público y social, fundamentando la autenticidad y el valor jurídico de los instrumentos notariales.

⁴⁷ **Artículo 156.-** En tanto no se declare la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio, copia certificada, copia certificada electrónica o certificación notariales, éstos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como suyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes.

Artículo 157.- La nulidad de un instrumento o registro notariales sólo podrá hacerse valer por vía de acción y no por vía de excepción, siempre que existan elementos claramente

4.2. Sistemas registrales y efectos de la inscripción

Existen tres sistemas reconocidos actualmente: el germánico, el francés y el australiano y todos ellos tienden a proporcionar publicidad y seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

El maestro Ramón Sánchez Medal en la tercera parte de su libro “De los Contratos Civiles”, México, 1997, Ed. Porrúa, dedicada al Registro Público de la Propiedad, resume atinadamente los tres sistemas, como sigue: “El **sistema germánico**.-...*los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado y por esta razón las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial. A ello se debe que el Libro Territorial o el Registro Inmobiliario esté a cargo de los tribunales judiciales...Debido también a este motivo, para tener la propiedad o la titularidad de otros derechos reales sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales judiciales a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de la voluntad del mismo para transmitir o gravar el*

definitorios en contra que ameriten romper, como excepción debidamente comprobada, el principio de prueba plena.

Artículo 162.- El instrumento o registro notarial sólo será nulo:

I. Si el Notario no tiene expedido el ejercicio de sus funciones en el momento de su actuación;

II. Si no le está permitido por la Ley intervenir en el acto;

III. Si no le está permitido dar fe del acto o hecho materia de la escritura o del acta por

haberlo hecho en contravención de los términos de la fracción II del artículo 45;

IV. Si fuere firmado por las partes o autorizado por el Notario fuera del Distrito Federal;

V. Si ha sido redactado en idioma distinto al español;

VI. Si no está firmado por todos los que deben firmarlo según esta Ley, o no contiene la mención exigida a falta de firma;

VII. Si está autorizado con la firma y sello del Notario cuando debiera tener nota de “no pasó”, o cuando el instrumento no esté autorizado con la firma y sello del Notario.

VIII. Si el Notario no se aseguró de la identidad de los otorgantes en términos de esta Ley.

En el caso de la fracción II de este artículo, solamente será nulo el instrumento en lo referente al acto o hecho relativos, pero será válido respecto de los otros actos o hechos que contenga y que no estén en el mismo caso. Fuera de los casos determinados en este artículo, el instrumento o asiento será válido. Cuando se demande la nulidad de un acto jurídico no podrá demandarse al Notario la nulidad de la escritura que lo contiene, si no existe alguno de los supuestos a que se refieren las fracciones anteriores.

Sin embargo, cuando se dicte la sentencia que declare la nulidad del acto, una vez firme, el juez enviará oficio al Notario o al Archivo según se trate, para que en nota complementaria se tome razón de ello.

inmueble o el derecho real de que se trate y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla. Sin embargo, esta decisión judicial solo examina la validez del mero acuerdo transmisorio, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa precedente (compraventa, permuta, donación, renta vitalicia, etc.) Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa. La función calificadora del Registro (principio de legalidad) se limita a la calificación del acuerdo transmisorio abstracto (Alfonso de Cossío y Corral, Instituciones de Derecho Hipotecario. 2ª. Edición, Bosch, Barcelona, 1952, pág. 46). Para poder entender la significación del contrato abstracto de enajenación en el Registro Inmobiliario germánico, es menester recordar la absoluta separación que establecía el Derecho romano entre los actos generadores de obligaciones y los actos constitutivos y traslativos de derechos reales, separación que aún se conserva en el derecho germánico, a diferencia de lo que ocurre en nuestro Derecho Civil, en el que a imitación del Código Napoleónico, se atribuye a los contratos sobre cuerpo cierto un efecto traslativo inmediato sin necesidad de entrega del bien... Al lado de los actos creadores de las obligaciones, existe en el Código Civil alemán un contrato especial de enajenación, el cual supone, al menos en materia inmobiliaria, la participación de un oficial judicial y la inscripción del acto en los registros inmobiliarios... “de donde resulta que desligándose así dicho contrato abstracto de su causa jurídica, el título por virtud del cual se ha procedido a la enajenación podrá ser nulo o anulable, pero de todas maneras la enajenación deberá subsistir, ya que la parte que hubiera obtenido la anulación del título estará dotada sólo de una acción personal de restitución, análoga a las antiguas “condiciones”; advirtiéndose así lo ventajoso de este sistema para los terceros” (Raymond Saleilles, Etude sur la Théorie Générale de l’ Obligation, 3ª ed., París, 1925 Nos. 3 y 5, págs. 3 a 6). Solo después de esa resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo “erga omnes”...”

En cuanto al sistema francés, continúa el maestro Sánchez Medal señalando: “*el sistema francés no confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa,... La propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el solo consentimiento entre las partes,*

es decir, por un acuerdo extra registral, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo el examen judicial del título y además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aún, con respecto a los terceros de buena fe...La inscripción no produce un efecto positivo, sino sólo un efecto negativo, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros. El dominio y los derechos reales se transmiten fuera del Registro...pero sólo para perjudicar a los mismos terceros es necesaria la inscripción del acto traslativo en el Registro...Además, en el sistema francés, no se lleva a cabo una calificación previa a la inscripción y ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título.”

Finalmente, por lo que se refiere al **sistema australiano**: “...se inspiró en el sistema germánico...**teniendo como característica fundamental la inatacabilidad del título inscrito...en primer lugar se practica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del registro sobre el título presentado, en torno a estos dos problemas: identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación (A. Cossío y Corral, obra citada, pág. 51) para lo cual se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones... sean tramitadas éstas en la vía judicial, pero si no hay tales reclamaciones ó la resolución judicial que les recae es adversa, se hace entonces la inscripción, que más bien es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino se incorporan los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuadernase en el Registro y el otro se entregue al titular del derecho ...El Registro es inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro sobre el título incorporado al registro. Cuando se cambia de propietario o de titular, se entrega el título o certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el Registro el endoso correspondiente sobre el título, el cual también puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca. No es el contrato, sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble relativo a un título ya incorporado al Registro y por ello la inscripción registral tiene un efecto constitutivo..”**

4.3. Sistema registral y efectos de la inscripción en México

En México, desde la creación del Registro Público de la Propiedad hasta la fecha hemos adoptado el sistema francés, que es declarativo, esencialmente con todas las características de este sistema que han sido ya descritas en el punto anterior, entre otras que el Registro no está confiado al poder judicial sino que es una oficina administrativa. El artículo 3332 del Código Civil de 1870 y el artículo 3193 del Código Civil de 1884, con idéntica redacción, indicaban: “*Los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo*”, en tanto que el artículo 3007 del vigente Código Civil señala: “*Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero*”, el artículo 3008 del mismo código actual indica “*la inscripción de los actos y contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.*” y el 3011 del mismo ordenamiento señala: “*Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento*”.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su libro “Derecho Registral”, 9ª edición, Editorial Porrúa, señala: “*En el sistema declarativo, la transmisión de propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad;... sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros. Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual...Por su parte, la Suprema Corte de Justicia, en jurisprudencia definida resolvió: **Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.** (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p.723)...”.*

Sin embargo cabe aclarar que la República mexicana está constituida como una federación compuesta por treinta y dos entidades federativas (incluyendo actualmente al Distrito Federal), siendo la materia civil de competencia local y no federal, es decir, le compete a cada una de las entidades federativas, legislar en materia civil, por así determinarlo el régimen actual establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. No obstante lo anterior, todas las legislaciones estatales tienen adoptado el sistema declara-

tivo, excepto el Estado de Quintana Roo, que tiene un sistema constitutivo y por excepción declarativo. En este entendido, la materia registral, al pertenecer a la rama civil, generalmente está contenida en cada uno de los códigos civiles de las entidades federativas, cuya regulación ha sido la base de las diversas leyes o reglamentos que versan sobre la materia, tal como se puede apreciar del cuadro esquemático que a continuación se transcribe:

ESTADO y TIPO DE REGISTRO	TIPO DE CALIFICACIÓN	ARTÍCULO
Distrito Federal sistema declarativo art.3008 CC	Integral conforme al Código civil	Art. 3021
	Extrínseca conforme a la Ley Registral	Art. 42
	No la regula el Reglamento	
Aguascalientes sistema declarativo art.2877 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2886
	Integral conforme al reglamento.	Art. 4to. Fracc. VIII 2do. Párrafo.
Baja California sistema declarativo art.2870 CC	Extrínseca conforme al Código Civil	Art. 2880 y 2882
	No regulada en la Ley Registral	
	No regulada en Reglamento	
Baja California Sur sistema declarativo art.2918 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 2931
	Extrínseca conforme al Reglamento	Art. 33
Campeche sistema declarativo art.2897 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 2904
	Integral conforme al Reglamento	Art. 17
Chiapas sistema declarativo art.2972 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 2985
	Integral conforme al Reglamento	Art. 28
Chihuahua sistema declarativo art. 4 Ley	Integral conforme a Ley Registral (que derogó articulado del Código Civil)	Art. 82 y 83

Coahuila de Zaragoza sistema declarativo art.3603 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 3629
	Integral conforme a la Ley Registral	Art. 56
Colima sistema declarativo art.2897 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 2910
	Integral conforme al Reglamento	Art. 27
Durango sistema declarativo art.2881 CC	Extrínseca conforme al Código Civil	Art. 2891
	Extrínseca conforme al Reglamento	Art. 28 y 37
Guanajuato sistema declarativo art.2497 CC	Extrínseca conforme al Código Civil Extrínseca conforme al reglamento	Art. 2511 y 2513 Art. 21
Guerrero sistema declarativo art.2881 CC	Extrínseca conforme al Código Civil	Art. 2892
	Integral conforme al Reglamento	Art. 41
Estado de Hidalgo sistema declarativo art.3015 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 3029
	Integral conforme al Reglamento	Art. 66
Jalisco sistema declarativo art.1254	Integral conforme a Ley	Art. 65 y 69
	Integral conforme al Reglamento	Art. 25
Estado de México sistema declarativo art. 8.2 CC	Integral conforme al código civil	Art. 8.25
	Integral conforme al Reglamento Extrínseca conforme la Ley	Art. 86 Art. 34
Michoacán de Ocampo sistema declarativo art.2136 y 2148 CC	El Código es omiso Extrínseca conforme la Ley Extrínseca conforme el Reglamento	Se desprende implícitamente de varios artículos Art. 32 y 38

Morelos sistema declarativo art.29 de la Ley	Artículos del Código derogados por Ley Integral conforme a la Ley	Art. 4
	Integral conforme al Reglamento	Art. 3 y 15
Nayarit sistema declarativo art.2374 CC	Extrínseca conforme al Código Civil	Art. 2384
	Integral conforme a la ley	Art. 70
Nuevo León sistema declarativo art.2895 CC	Extrínseca conforme al código civil	Art. 2905
	Integral conforme a la ley	Art. 45 y 46
Oaxaca sistema declarativo art.2880 y 2884 CC	Integral conforme al Código Civil. Integral conforme al Reglamento	Art. 2892 Art. 45
Puebla sistema declarativo art. 3 de la Ley	Extrínseca conforme a la Ley (que deroga artículos del Código)	Art. 33
	Extrínseca conforme al Reglamento	Art. 98
Querétaro sistema declarativo art.2902	Integral conforme al Código Civil	Art. 2912
	Extrínseca conforme al Reglamento	Art. 21
Quintana Roo sistema constitutivo y por excepción declarativo art.3158 a 3160 CC	Integral conforme al código civil	Art. 3185
	Integral conforme al reglamento	Art. 38
San Luis Potosí sistema declarativo art.2833 CC	Extrínseca conforme al código civil	Art. 2843
	Extrínseca conforme a Ley Registral	Art. 78
Sinaloa sistema declarativo art.2880 CC	Extrínseca conforme al código civil	Art. 2894
	Extrínseca conforme al reglamento	Art. 31 y 45

Sonora sistema declarativo art. 54 de la Ley	Integral conforme a la ley (derogó arts. del Código)	Art. 69
	Integral conforme al reglamento	Art. 70
Tabasco sistema declarativo art.1296 CC	Extrínseca conforme al código civil Extrínseca conforme a Reglamento	Art. 1308 Art 69
Tamaulipas sistema declarativo art.112 de la Ley	Integral conforme a la Ley (derogó arts. del código)	Art. 49, 52 y 55
Tlaxcala sistema declarativo art.1206 CC	Extrínseca conforme al Código Civil Integral conforme al reglamento	Art. 1218 Art. 43 a 45
Veracruz sistema declarativo art.2936 CC	Extrínseca conforme al Código Civil	Art. 2946
	Extrínseca conforme a la ley	Art. 41
Yucatán sistema declarativo art.2173 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 2187 bis
	Integral conforme al Reglamento	Art. 70 y 72
Zacatecas sistema declarativo art.2477 CC	Integral conforme al Código Civil	Art. 2490
	Integral conforme al reglamento	Art. 6 fr. IV

4.3.1. El tercero registral

Ahora bien, es indispensable para los fines del presente trabajo, dejar muy en claro cuáles son los efectos de la inscripción en un sistema registral declarativo, como es el caso de, entre otros países, México, Argentina y España con alguna excepción sobre algunos actos, para lo cual es indispensable aclarar la figura del *tercero registral*.

El artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal indica que **los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.**

El artículo 3008 del mismo código indica que **la inscripción de los actos y contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.**

Por su parte, el artículo 3009 señala que **el registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.**

A su vez el artículo 3011 señala que **los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento.**

Estos cuatro artículos son la base del sistema establecido, y de su armónica interpretación debemos concluir lo siguiente: el registro sólo funciona y tiene razón de ser para proteger a los terceros, pero no a los terceros que comúnmente conocemos como cualquier persona ajena al negocio jurídico, sino al tercero registral, que debe reunir las siguientes características:

Primera.- tener inscrito un derecho real. (Existe jurisprudencia que confirma que solo es tercero el titular de derechos reales)

Segunda.- haber adquirido su derecho de quien aparece como titular en el Registro.

Tercera.- ser de buena fe, que consiste en desconocer los vicios de su título.

Cuarta.- ser adquirente a título oneroso.

Lo anterior se puede corroborar de la siguiente tesis: “TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3007 DEL CÓDIGO CIVIL).-...COMO SE ADVIERTE, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 3007 DEL MISMO CÓDIGO, ES TERCERO DE BUENA FE QUIEN, SIN INTERVENIR EN UN ACTO O CONTRATO, SIN EMBARGO TIENE, EN RELACIÓN CON LA COSA QUE HA SIDO OBJETO DEL PROPIO ACTO O CONTRATO, UN DERECHO ADQUIRIDO DE BUENA FE, POR TÍTULO ONEROSO, AMPARADO POR UNA INSCRIPCIÓN Y QUE NO SEA VIOLATORIO DE NINGUNA LEY PROHIBITIVA O DE INTERÉS PÚBLICO...” Amparo directo 6024/58. Dionisio Díaz Rivera. 23 de julio de 1959. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

En tal virtud, el negocio jurídico No inscrito surte todos sus efectos *erga omnes* y no solamente entre las partes como errónea y comúnmente se piensa, pues sus efectos No dependen de la inscrip-

ción como acontece en los registros constitutivos. Para el único que no surtiría efectos este negocio no inscrito sería para el tercero registral, o dicho de otra forma, para este tercero registral es inoponible el negocio no inscrito, o usando otros términos, el negocio no inscrito no se le puede oponer al tercero registral, o también podemos afirmar que dicho negocio no inscrito surte efectos para todo mundo menos para el tercero registral. No considero excesivo las múltiples fórmulas de explicar este fenómeno puesto que es muy común que se preste a confusiones, incluso entre abogados y sobre todo por parte de los propios registradores. Muy clara es la misma postura sostenida en México por Rojina Villegas y en España, entre otros, por José María Miquel González, catedrático emérito de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid, quien en el número 37 (mayo-junio de 2011) de “El Notario del Siglo XXI”, Revista del Colegio Notarial de Madrid, en su artículo intitulado **“El registro inmobiliario y la adquisición de la propiedad”** afirma con acierto: *“Por un lado, parece una contradicción llamar propiedad a lo que solo despliegue efectos inter partes. Por otro, provoca confusión y ambigüedad hablar de eficacia frente a terceros o erga omnes sin una precisión o distinción ulterior entre los diversos terceros.-...si la eficacia erga omnes solamente se obtuviera por la inscripción, la inscripción sería constitutiva del derecho real, porque los efectos inter partes no son efectos propios de los derechos reales. Se trata, en cualquier caso, de una manera de expresarse muy poco respetuosa.-...una propiedad no inscrita también prevalece contra quien no inscribe...Esta propiedad no inscrita, que produce tales efectos, no es una propiedad inter partes o meramente inoponible, sino una propiedad que deja de serlo solamente cuando surge un tercero determinado...Por tanto, la propiedad no inscrita perjudica a cualquier tercero excepto al del artículo 34 LH (ley hipotecaria) e incluso a éste si no procede en la forma que determina el artículo 36 LH.-...de esa breve exposición resulta que se puede afirmar que la propiedad inmobiliaria no inscrita también es eficaz erga omnes excepto contra el tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y, en su caso, contra un tercer adquirente inmatriculante de buena fe y a título oneroso, una vez transcurridos los dos años de suspensión de la fe pública registral (art. 207). No puede decirse, por tanto, que una transmisión de la propiedad no inscrita reduzca su eficacia a las relaciones entre transmitente y adquirente...”*

4.4. Alcance de la calificación registral

Uno de los principios registrales es el de Legalidad o Calificación, que consiste en que todos los documentos sujetos a registro

deben ser examinados por el registrador, pues se parte de la base de que únicamente se inscriban documentos auténticos y válidos. Este principio ha sido muy discutido en cuanto a su alcance, en lo relativo a los instrumentos notariales, pues la calificación puede ser únicamente extrínseca, limitándose el registrador a verificar el cumplimiento de la forma o formalismo del negocio jurídico, como elemento de validez del mismo, o extrínseca e intrínseca, en cuyo caso además de las formas el registrador verificará prácticamente todos los requisitos de eficacia del negocio. Dicha calificación integral (extrínseca e intrínseca) ha generado múltiples debates en diversos países iberoamericanos por el hecho de que en muchas ocasiones los registradores obstaculizan las inscripciones, supuestamente en aras de la seguridad jurídica, problema que ha estado latente desde 1948, año en que se celebró el primer congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, como se mostrará más adelante.

En **México**, Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su obra de *Derecho Registral* anteriormente citada señala: *“El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles. Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse “juez de jueces” y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más insignificantes e intrascendentes...Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción...”*

Raúl Rodolfo García Coni, en la Revista de la Asociación de Escribanos del **Uruguay**, en el número uno extraordinario tomo 80, año 1994, publicó un artículo denominado **“Calificación Registral extrínseca e intrínseca”** en el que señala: *“No se discute que el registrador, —con o sin la colaboración previa del notario— debe intervenir en la función calificadora, ejerciendo “el control de legalidad” que le es propio desde que superó la etapa meramente publicitaria. Se discute el alcance de la función calificadora y si ésta debe o no circunscribirse a la calificación intrínseca...El problema de la calificación está en su hipertrofia, a la que tienen tendencia algunos registradores afectos a la observación sistemática, lo que ha hecho afirmar a Jerónimo González y Martínez, que la calificación se ha desenvuelto en tan desmedidas proporciones que abarca todo lo divino y humano...”*

El 26 de abril de 2011, en el salón de actos del Colegio Notarial de Madrid, **España** y dentro del ciclo de conferencias de la Academia Matritense del Notariado, el notario y registrador excedente José Luis Martínez-Gil, dictó una conferencia sobre los

contenidos y límites de la calificación registral, en la que señaló: **“la calificación se ha desenfocado y se ha desvirtuado su esencia hasta convertirse en un problema social, muy poco entendido, por cierto, por el ciudadano que se enfrenta al sistema y pretende la inscripción de su escritura. La beligerancia registral en esta materia es y ha sido deliberada y tiene su origen en una decisión -equivocada, pero continua- de la cúpula registral...”**

“... una de las conclusiones por unanimidad, del Congreso de Registradores de 2003, en la que se dice que la escritura agota sus efectos al llegar al Registro y que el único título de legitimación es el llamado “documento jurídico, registral” (SIC)... Destaca también la sutil diferenciación que hacen algunos entre “juicio de legalidad” y “control de legalidad”, considerando que el primero es el notarial (por su provisionalidad) y el segundo el registral (el definitivo y productor de efectos).”

“la mayor de las adulteraciones semánticas es el tratamiento de la fe pública notarial y la fe pública registral. La única fe pública es la notarial, la mal llamada “fe pública registral” es simplemente un principio hipotecario, otra creación que al fin y a la postre ha resultado perniciosa para el derecho, puesto que han supuesto los principios hipotecarios, coartadas continuas para alejarse de la regulación legal y negar la inscripción en base a uno de esos principios, sin mayor justificación.”

*“El efecto de la “fe pública registral” no se debe a la calificación en absoluto. El proceso de amplificación del contenido de la calificación registral ha sido paulatino, progresivo y sistemático. Y, sin embargo, no tiene base legal alguna, puesto que el artículo 18 LH sigue diciendo lo mismo o prácticamente lo mismo que en su primigenia versión o redacción y el legislador no ha cambiado su intención, teniendo —como ha tenido— múltiples ocasiones para ello. La ampliación abusiva de la calificación produce indefensión y su efecto coactivo está sustentado en el sistema de demarcación territorial, de monopolio con cliente cautivo. Sería interesante encuestar a los clientes de la Notaría sobre la percepción que tienen del Registro. Sin la más mínima duda, nadie siente palpable esa hipotética protección por parte del Registrador al calificar y la inmensa mayoría ni siquiera comprenden porqué lo pactado ante notario y tras el juicio de legalidad de éste es necesario que sea revisado para conseguir su publicidad. El Registrador debe actuar para resolver problemas, no para erigirse en “EL PROBLEMA”. **Cuando el título llega al Registro el contrato o negocio jurídico ha desplegado todos sus efectos genéticos.** De las discusiones parlamentarias tanto de la ley hipotecaria como de los sucesivos reglamentos, resulta evidente que la calificación se configuró para evitar que ingresaran en el Registro títulos imperfectos o viciados. Y ello, porque siendo una institución*

cuya finalidad es la publicidad lo deseable es y era que lo publicado fuera válido o eficaz. Pero no existe precepto legal o normativo que diga que la calificación añada efecto jurídico alguno negocio. El efecto jurídico de publicidad y de protección lo produce el asiento, con los efectos que decide el legislador.”

“El ciudadano tiene derecho a la inscripción y su derecho se ve fortalecido por haber formalizado un contrato y haber constituido un derecho en escritura pública tras el control notarial de legalidad. Los registradores no ejercen una función judicial respecto de la cual el título presentado sea un medio de prueba. Por ello, y dada la fuerte presunción de validez, veracidad e integridad de la escritura, mientras no sea revisada judicialmente, la calificación tiene que poseer unos nítidos contornos.... de otro modo estamos ante la negación de la seguridad jurídica. Cada vez que no se inscribe una escritura se está produciendo una inexactitud registral, una descoordinación entre la realidad jurídica y la tabular que debe intentar arreglarse. El efecto para el ciudadano es la desprotección, justo lo contrario de lo defendido por los anteriores partidarios de la calificación hipertrofiada y extendida a todo.”

GASTÓN JAVIER BAVERA, de la DELEGACIÓN DOLORES DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, ARGENTINA, realizó un trabajo intitulado: **“HACIA UN CORRECTO ENCUADRE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”** con motivo de la XXXVII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE Del 2 AL 5 DE NOVIEMBRE DE 2011, del que se transcribe lo siguiente:

“... Conclusión. Como dije al comienzo del presente trabajo, el objetivo es simplemente discutir de alguna manera la facultad calificadora del registrador, tratando de marcar los límites a su accionar, con el convencimiento de que la tarea dista mucho de ser sencilla. Mas allá de ello, tengo la certeza de que un límite claro estará dado por la prudencia con que el registrador avance en el examen del contenido del documento. Coincido con García Comi en que podrá hacerlo eventualmente, y estará en nosotros la posibilidad de controlar sus “movimientos” mediante los procedimientos recursivos que prevé la ley. Hay un punto en el que no podemos permitir su avance, y tiene que ver con los hechos y circunstancias ponderados y evaluados por el autor del documento (capacidad del otorgante, suficiencia y vigencia de poderes, etc.). Esta materia le es totalmente ajena, motivo por el cual cualquier observación formulada por el registrador en este sentido deberá considerarse excesiva y fuera de lugar. El único objeto de la califi-

cación registral debe ser el documento cuyo autor pretende inscribir. Solo por excepción podrá el registrador analizar el contenido del mismo, pero siempre basado en el documento o en sus asientos respectivos. En este caso (y aquí circunscribo las “excepciones o eventualidades”), la observación que formulare solo podrá relacionarse con la facultad de disposición que se viere restringida por medidas cautelares debidamente publicitadas, o con la falta de legitimación vinculada con la no coincidencia entre el titular registral y quien que pretende disponer...”

Ahora bien, en México, actualmente en el artículo 3021 del **CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL** se dispone lo siguiente:

Artículo 3021. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderá o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las **formas extrínsecas** que establezca la Ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la **capacidad** de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del **documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público**;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del Artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII. Cuando **falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.**

Del texto de dicho artículo se puede observar claramente que si bien la fracción segunda alude exclusivamente a las formas extrínsecas, la última fracción abarca cualquier requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código civil u otras leyes aplicables, con lo cual se deja la puerta abierta para que el regis-

trador examine “todo lo divino y humano” en palabras de Jerónimo González y Martínez.

El 22 de enero de 2011 entró en vigor la **LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, misma que en sus artículos 9, 12 y 42 regula la calificación que debe hacer el registrador, limitándola a las formas extrínsecas, de la siguiente forma:

“Artículo 9.- El Registro contará con Registradores quienes tendrán las siguientes atribuciones:

...II.- Realizar la calificación extrínseca de los documentos que les sean turnados para la inscripción o anotación dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación.”

“Artículo 12.- La función registral se prestará con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa:

...VIII.- Legalidad. Este principio también conocido como principio de calificación registral, consiste en la función atribuida al registrador para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y para determinar no solo si es de los documentos inscribibles sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.-...Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.”

Este artículo en principio parece contradecir al 9º fracción segunda, al abarcar dentro de la calificación la revisión de los elementos de existencia y validez y requisitos legales que le otorgan eficacia, lo que pareciera implicar una calificación amplísima, sin embargo en su parte final indica que las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, mismas que se contemplan de manera taxativa, a contrario sensu, en el artículo 42.

“Artículo 42.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el Artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca con el registrador.

El registrador verificará que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica coincidan con el contenido del folio correspondiente a la finca o persona moral y no podrá exigir otros datos, requisitos

e información que la necesaria para el llenado del formato precodificado. El contenido y características del formato precodificado serán establecidos en el Reglamento.

Los registradores deberán calificar y resolver, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación.

La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

I. El documento presentado y el acto en el contenido sean de los que deben inscribirse o anotarse;

II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;

III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante notario;

IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos de que se trate no puedan coexistir, no existirá compatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material;

VI. Esté fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del Artículo 3011 del Código, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y

IX. No haya operado el cierre de registro, en términos del Artículo 3044 segundo párrafo del Código.

Verificado lo anterior, el registrador deberá realizar la anotación o inscripción dentro del plazo mencionado en este Artículo.

Siendo el trámite por vía electrónica, se reducirá al menos a la mitad el plazo señalado en este Artículo.”

Finalmente este artículo 42 de la ley, ajusta de manera contundente la calificación registral, al establecer una lista limitativa de cuestiones a revisar por parte del registrador, entre las que se encuentran, la forma extrínseca del documento y la acreditación de la identidad, capacidad y legitimación por parte del notario.

V. CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE ORIGEN JUDICIAL

Siguiendo las ideas de los pensadores precursores de la Revolución Francesa, en México conforme al Artículo 49 de la Constitución Política se establece que: “El supremo Poder de la Federación, se divide, tras su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial”. Por consiguiente los actos jurídicos que dentro de sus actividades desarrolla cada uno de ellos tienen características particulares. Para los efectos de esta ponencia seguiremos un estudio comparativo de la función administrativa y de la función jurisdiccional⁶. Considerando que dentro de los actos Administrativos es donde encaja la actividad registral. Y por separado analizamos la actuación notarial que participa de una naturaleza particular.

LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA	LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL	LA FUNCIÓN NOTARIAL
Diferencias básicas y puntos de conexión		
Está sujeta a un procedimiento ordinario, previsto por el Derecho Administrativo.	Está sujeta a un procedimiento ordinario, previsto por el Derecho Procesal.	Está sujeta a un procedimiento ordinario, previsto por el Derecho Administrativo.
Tiene por objeto la prestación de un servicio público propiamente dicho.	Tiene por objeto tutelar de manera concreta los intereses ajenos insatisfechos, mediante la comprobación definitiva y la consiguiente actuación de la norma jurídica al caso concreto.	Tiene por objeto la prestación de un servicio público propiamente dicho.
Sus efectos son limitados, circunstanciales, concretos o particulares: prestación de un servicio público en estricto sentido.	Sus efectos se limitan a declarar el derecho en ocasión de un caso determinado, contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada.	Sus efectos son limitados, circunstanciales, concretos o particulares: prestación de un servicio público en estricto sentido.

Recae sobre materias de carácter administrativo y actúa siempre en relación a los intereses propios de la administración pública	Recae sobre materias de carácter civil, penal, mercantil, y actúa siempre en relación a intereses particulares y situaciones jurídicas privadas.	Recae sobre diversas materias: civil, administrativo, mercantil y actúa siempre en relación a los intereses propios de los solicitantes.
La administración pública al ejercer la función administrativa está al servicio del Derecho Público y protege intereses generales.	El Poder Judicial al ejercer la función jurisdiccional, está al servicio del Derecho Público y del Derecho Privado, y protege intereses de ambas naturalezas.	El Notario, al ejercer la función notarial está al servicio del derecho y de la sociedad.
Es encomendada al Poder Ejecutivo por regla general.	Es encomendada por regla general al Poder Judicial.	En el Distrito Federal corresponde al Notariado el ejercicio de la función notarial de conformidad con el Art. 122 de la Constitución.
La función administrativa responde a un poder o jurisdicción de carácter administrativo.	La función jurisdiccional responde a un poder o jurisdicción para declarar el derecho y conocer y fallar en asuntos civiles y criminales.	La función notarial es una garantía institucional que la Constitución establece para la Ciudad de México.
La función administrativa, es una función que resuelve controversias entre partes sobre Derechos Públicos	La función jurisdiccional, es una función que dirime controversias entre partes sobre Derechos Públicos y Privados.	La función consiste en un sistema, que en el marco del notariado latino la ley organiza la función del notario como un tipo de ejercicio profesional del Derecho, y establece las condiciones necesarias para un ejercicio imparcial, calificado, colegiado y libre.
Se realiza bajo un orden jurídico de Derecho Público.	Se realiza con sujeción a las disposiciones legales de Derecho Público y Privado.	Se realiza con sujeción a las disposiciones legales de Derecho Público y Privado.
Se ejerce por los propios órganos administrativos.	Se aplica por órganos que son siempre distintos y están por encima de las partes mismas.	Se aplica por los Notarios bajo la supervisión de la Asamblea Legislativa y la Conserjería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal.
Está sometida a revisión jurisdiccional.	Ejecutoriado el acto jurisdiccional no está sujeto a revisión.	Está sometida a calificación extrínseca e impugnación jurisdiccional.

Como se ve, la Función Judicial es una función pública destinada a mantener la eficacia de la legalidad establecida por el Legislador. A través de esta potestad (jurisdicción), “el Juez”, dice el derecho, esto es administra la justicia, y para ello emite a lo largo del procedimiento diversas actuaciones que por provenir de él se les conoce también como resoluciones judiciales.

En el capítulo segundo, del título segundo, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se regulan las actuaciones y las resoluciones judiciales. De la lectura de las disposiciones se desprende que los actos jurídicos que se ventilan ante las instancias judiciales en materia civil son dos: las actuaciones y las resoluciones judiciales.

En el Artículo 56⁴⁸ y 80⁴⁹ del ordenamiento en estudio se precisa que todos los expedientes se formarán por el Tribunal con la colaboración de las partes, terceros, demás interesados y auxiliares que tengan que intervenir en el procedimiento, observando forzosamente ahí establecidas. El Artículo 57⁵⁰ establece la obligación de que todos los expedientes se lleven en la forma y para los fines que se precisan en este código, por lo que “las actuaciones serán nulas cuando les falte alguna de las formalidades esenciales de manera que quede sin defensa cualquiera de las partes...” según preceptúa el Artículo 74 del mismo código.

⁴⁸ **Artículo 56.-** Todos los expedientes se formarán por el tribunal con la colaboración de las partes, terceros, demás interesados y auxiliares que tengan que intervenir en los procedimientos, observando forzosamente las siguientes reglas:

I. Todos los ocursos de las partes y actuaciones judiciales deberán escribirse en español y estar firmados por quienes intervengan en ellos. Cuando alguna de las partes no supiere o no pudiese firmar, impondrá su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias. La falta de cumplimiento de los requisitos señalados, dará lugar a que no se obsequie la petición que se contenga en el escrito respectivo;

II. Los documentos redactados en idioma extranjero deberán acompañarse con la correspondiente traducción al español;

III. En las actuaciones judiciales, las fechas y cantidades se escribirán con letra, y no se emplearán abreviaturas, ni se rasparán las frases equivocadas, sobre las que sólo se pondrá una línea delgada que permita la lectura salvándose al final del documento con toda precisión el error cometido;

IV. Las actuaciones judiciales deberán ser autorizadas, bajo pena de nulidad, por el funcionario público a quien corresponda dar fe o certificar el acto.

⁴⁹ **Artículo 80.-** Todas las resoluciones de primera y segunda instancia serán autorizadas por jueces, secretarios y magistrados con firma entera.

⁵⁰ **Artículo 57.-** Todos los expedientes se llevarán en la forma y para los fines que se precisan en este Código

Las resoluciones judiciales son: decretos, autos provisionales, autos definitivos, autos preparatorios, sentencias interlocutorias y sentencias definitivas.⁵¹

Por lo tanto debemos entender que documento judicial es toda aquella actuación o resolución judicial que consta en un expediente, formado por un tribunal y que ha observado forzosamente las reglas establecidas por el mismo código, ya sea el documento original y auténtico, así como las certificaciones o informes de las constancias existentes, expedidas por funcionarios a quien compete, realizada en ejercicio de sus funciones.

Conforme a las disposiciones ya estudiadas de los Artículos 14 y 16 constitucionales el documento judicial, por naturaleza se presume ajustado a las disposiciones legales que lo rigen y su naturaleza probatoria es plena por tratarse de un documento público.

5.1. Calificación notarial

La Ley del Notariado para el Distrito Federal,⁵² define al notario como un “profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden”. De la redacción del precepto legal sobresalen tres conceptos: Profesional del derecho, el que da forma legal a la voluntad de las personas y confiere certeza jurídica a los actos pasados ante su fe.

⁵¹ **Artículo 79.-** Las resoluciones son:

- I. Simples determinaciones de trámite y entonces se llamarán decretos;
- II. Determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales;
- III. Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos;
- IV. Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;
- V. Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias;
- VI. Sentencias definitivas.

⁵² **Artículo 42.-** Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría. El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas.

Más adelante el Artículo 45⁵³ de la misma ley, en su fracción VIII prohíbe a los notarios "... Ejercer sus funciones si el objeto, el motivo-expresado o conocido por el notario- o el fin del acto es contrario a la Ley o la buenas costumbres; así mismo si el objeto del acto es física o legalmente imposible" y la infracción a esta disposición se sanciona con suspensión y aun la cesación de la función, conforme al Artículo 229 fracc.I y III⁵⁴ de la misma codificación.

De la lectura de las anteriores disposiciones desprendemos necesariamente las conclusiones de que el notario es un garante de la legalidad pues, por su formación profesional y forma de acceso a la función, siempre mediante examen de conocimientos, es un experto que conoce la ley, que sus actos deben siempre apegarse a ella, por mandato expreso de esta, y su actuar debe producir certeza jurídica.

La calificación notarial debe entenderse como la actividad que realiza el notario consistente en el examen de todos los elementos que las leyes exigen para la integración y otorgamiento del instrumento.

El examen que realiza el notario es de naturaleza compleja ya que refiere a todos los antecedentes, documentos, títulos, derechos, comprobantes fiscales, administrativos y registros; personalidad, identidad, capacidad de los otorgantes y comparecientes. Respecto de cada uno verificara que se ajuste a la disposición legal que lo rige. Pues solo así podrá producir un instrumento que conlleve seguridad.

Es frecuente oír que el notario puede interpretar durante su quehacer diario y de hecho lo hace, pero solo le es permitido hacerlo respecto de la voluntad de las personas que a él acuden. Por lo que consideramos que no le es permitido hacerlo respecto a ninguno de los demás elementos que se le pongan a su consideración

⁵³ **Artículo 45.-** Queda prohibido a los notarios:

VIII.- Ejercer sus funciones si el objeto, el motivo -expresado o conocido por el notario-, o el fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres; asimismo si el objeto del acto es física o legalmente imposible

⁵⁴ **Artículo 229.-** Se sancionará al notario con la cesación del ejercicio de la función notarial y la consecuente revocación de su patente además de los supuestos señalados en el artículo 197 de

esta ley, en los siguientes casos:

I.- Por incurrir reiteradamente en alguno de los supuestos señalados en el artículo anterior;

III.- Por falta grave de probidad, o notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones.

para la redacción de los instrumentos que ante él se deben otorgar. El notario debe cumplir la Ley, la interpretación de la misma corresponde a los tribunales, así lo establece el artículo 14 de la Constitución Mexicana, como ya se ha visto. Sin embargo, es frecuente ver artículos en revistas especializadas y conferencias en jornadas o congresos con opiniones de notarios interpretativas de las normas jurídicas, en muchas ocasiones, aun en contra de prohibiciones expresas de la ley.

El examen de los elementos antes mencionados debe hacerlo el notario respecto de sus formalidades extrínsecas así como del fondo. Lo que consideraríamos una calificación integral.

La intervención del Poder Judicial en las actuaciones notariales debe ser vista desde dos aspectos: el primero cuando el documento que contiene la actuación judicial es necesaria como elementos para la elaboración del instrumento y la segunda cuando resulta de una orden que exige la actuación del notario.

La calificación del documento judicial que le acercan al notario, en ambos casos, debe abarcar las dos vertientes a saber: la forma extrínseca del mismo y que se refiere a si se cumplen con las formalidades que la norma preceptúa para el caso concreto, y que generalmente se refiere a el sello y el nombre y la firma del funcionario así como alguna otra medida de seguridad que la prudencia aconseja como son: los datos del expediente, en número de oficio y la manera de llegada del mismo, ya sea por notificador, correo certificado o algún otro.

La otra forma es el análisis del contenido del documento, ya sea una petición, una orden o un comunicado, como consecuencia de una resolución o de una sentencia. Lo que condicionara el actuar del notario, es decir: Si es posible acceder a la petición, a la orden o dar cumplimiento a la resolución o sentencia.

En el primer caso, el examen por ser de elementos extrínsecos, en caso de duda, procede la verificación de la fuente.

Pero el segundo, si representa un juicio calificación, en donde las premisas son: el análisis del procedimiento y la congruencia de los elementos que lo conforman. Si la orden, el pedimento, resolución o sentencia implican una violación a la norma, le es dable al notario cuestionar y solicitar se le reciban argumentos, que le permitan ajustar su actuación a los preceptos legales que rigen su función. En este sentido la fracción VIII del artículo 45 de la Ley del Notariado Vigente.

En el caso de que, ante el cuestionamiento del notario para actuar corresponda la insistencia del tribunal, el notario se encuentre

en una disyuntiva negar el servicio y recurrir la resolución, o acatarla. Consideramos que la primera hipótesis es la correcta ya que será el tribunal competente el que resuelva a quien darle la razón: si es al notario, quedara justificada su negativa y no incurrirá en responsabilidad y si se le da al Juez, el notario deberá cumplir pero su actuación será apegada a derecho y el instrumento producirá sus efectos plenos en cuanto a seguridad jurídica se trata.

5.2. Calificación registral

El cuestionamiento que la coordinadora internacional propone analizar es, si el control de legalidad que realiza el Registrador debe ser igual, sin importar el origen del documento (notarial, Judicial o Administrativo) o si es dable un tratamiento diferencial de acuerdo al origen del mismo.

La Ley Registral para el Distrito Federal publicada el 21 de enero del año 2011 y su reglamento de fecha 6 de septiembre del mismo año establecen diversas disposiciones respecto a la inscripción de los documentos, ya sean sentencias, orden judicial o administrativa que decrete un asiento.

La Ley Registral parte de la premisa, en su Artículo 47,⁵⁵ de que el registrador no califica este tipo de actos jurídicos, tan solo previene que si concurren circunstancias por las que legalmente no debe practicarse, debe dar cuenta de esta situación a la autoridad ordenadora. Y si a pesar de ello, ésta insiste en que se cumpla su mandamiento, se procederá conforme a lo ordenado tomándose razón en el asiento correspondiente. La disposición en comento agrega que, la autoridad ordenadora dispone de un plazo de tres meses para que reitere expresamente su requerimiento, cuando se le haya prevenido de la ilegalidad de su solicitud, estableciéndose que cumplido este plazo se dará por concluido el procedimiento; esto es, no se practicará el asiento.

⁵⁵ **Artículo 47.-** El registrador no calificará la legalidad de la sentencia, orden judicial o administrativa que decrete un asiento, pero si concurren circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, dará cuenta de esta situación a la autoridad ordenadora.

Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandamiento, se procederá conforme a lo ordenado tomándose razón en el asiento correspondiente.

Cuando habiéndose prevenido a la autoridad ordenadora, ésta no reitere expresamente su requerimiento en el plazo de tres meses contados a partir de la notificación correspondiente, se dará por concluido el procedimiento y se publicará esa determinación en el Boletín.

En los supuestos anteriores no habrá responsabilidad para el registrador.

Igualmente el Reglamento de la Ley Registral para el Distrito Federal establece los requisitos que el registrador debe examinar para la anotación o cancelación de actos jurídicos ordenados por autoridad judicial o administrativa y que son los contenidos en los artículos 90 y 91⁵⁶ y en el 92⁵⁷ aclara que el plazo arriba mencionado no podrá prorrogarse o ampliarse en ningún caso.

Por consiguiente en materia de documentos judiciales en el Distrito Federal la calificación registral está limitada a la exhibición de los elementos extrínsecos que se señalan en las dos disposiciones antes mencionadas; por lo tanto en el supuesto de que la autoridad judicial o administrativa reitere su solicitud el registrador está obligado a hacer el asiento.

En conclusión debemos establecer que en México, Distrito Federal, el registrador le da igual tratamiento a los documentos judiciales como a los administrativos y no distingue entre petición y orden; así como tampoco de si se trata de casos de jurisdicción contenciosa o voluntaria.

La calificación del documento notarial que contiene transcripciones judiciales o intervención de autoridades administrativas o judiciales amerita un estudio diferenciado.

Por una parte, debemos considerar que la calificación registral del documento notarial deberá hacerse en función de lo que el

⁵⁶ **Reglamento de la Ley Registral para el Distrito Federal (RLRDF) Artículo 90.** Para la anotación o cancelación de actos jurídicos ordenados por autoridad judicial o administrativa se requerirá:

- I. Oficio original el cual deberá contener el antecedente registral y el acto que se solicita;
- II. Copia certificada de diligencia de emplazamiento y embargo;
- III. Copia certificada de resolución;
- IV. Copia certificada del auto que declare ejecutoriada la resolución; y
- V. Pago de derechos.

16.- (RLRDF) Artículo 91. Para la inscripción de prescripción positiva e inmatriculación judicial se deberá ingresar:

- I. Oficio en original el cual deberá contener el antecedente registral y el acto que se solicita;
- II. Copia certificada de resolución judicial;
- III. Copia certificada del auto que declare ejecutoriada la sentencia;
- IV. Comprobante de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles;
- V. Generales de los adquirentes;
- VI. Avalúo del inmueble; y
- VII. En su caso, el certificado de no inscripción cuando se trate de inmatriculaciones judiciales.

⁵⁷ **17.- (RLRDF) Artículo 92.** El término de tres meses establecido por el párrafo tercero del artículo 47 de la Ley no podrá prorrogarse o ampliarse en ningún caso, por lo que la autoridad ordenadora contará con dicho plazo para subsanar, o reiterar su mandato.

De no hacerlo, se turnará como Salida Sin Registro.

Notario en uso de sus facultades plasmó en el contenido del mismo, excluyendo la transcripción de constancias o actuaciones judiciales o administrativas, necesarias para acreditar los extremos legales del instrumento. Por otra parte aquellos otros actos notariales en donde el otorgante es la autoridad administrativa o judicial, que en ausencia del sujeto que debe firmar, conforme lo establecido en la resolución, el documento, lo hace el juez o funcionario.

En este sentido encontramos que en el primero de los supuestos el Registrador no podrá objetar la resolución administrativa o judicial que da sustento al instrumento notarial, toda vez que se encuentra en la misma hipótesis que establece la Ley Registral y su Reglamento, en sus disposiciones ya citadas pero con la agravante de que por no ser un pedimento u orden directamente dirigida a la inscripción no hay posibilidad de que el Registrador se dirija a la autoridad para efectos de aclaración, y en estricto sentido la calificación de la legalidad realizada por el Notario no puede ser controvertida por la autoridad administrativa registradora.

En el segundo de los supuestos en el que además, de que en el instrumento existan transcripciones judiciales o administrativas, la escritura sea firmada por el juez o por el funcionario supliendo la voluntad del otorgante como es el caso de formalización de actos jurídicos o ventas judiciales. Tampoco estaremos en presencia de una actuación judicial o administrativa de las que la Ley Registral y su Reglamento entienden como objeto de inscripción. Pues en este caso el instrumento notarial sólo debe ser objeto de calificación extrínseca en aquellas partes que no son resoluciones ni actuaciones judiciales o administrativas.

Ejemplificando las dos hipótesis anteriores podemos decir que tratándose de una adjudicación de bienes, en escritura pública de una herencia, en donde la declaratoria de herederos la hizo la autoridad judicial, el acto de calificación realizado por el Notario respecto a su legalidad no debe ser objetada por el Registrador. Toda vez que, las partes durante el procedimiento tuvieron la posibilidad de controvertir la resolución y su conformidad, al no impugnarla y ser actos que los afectan exclusivamente, no puede ser motivo de inquisición registral.

El segundo caso se refiere a la concurrencia de la autoridad judicial o administrativa en las ventas judiciales que, ante la rebeldía del obligado a firmar el instrumento público notarial, aquella lo hace en sustitución de éste. Es obvio que la intervención del funcionario no eleva a la calidad de documento judicial a la escritura,

pero por otra parte sí es cierto que el Registrador está impedido de calificar las actuaciones judiciales que el Notario utilizó como uno de los requisitos que las Leyes exigen para estos casos, por la misma razón a que se refiere el párrafo anterior.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

PRIMERA.- En México la Seguridad Jurídica y la Legalidad están consagradas como Garantías Individuales en la Constitución General de la República Mexicana.

SEGUNDA.- La Seguridad Jurídica para efectos registrales es una garantía Institucional, por así disponerlo la Ley Registral para el Distrito Federal.

TERCERA.- El control de la legalidad es una actividad vital en el desempeño de las funciones notariales, ya que a través del Notario éste último controla con sus conocimientos la aplicación de todas las leyes inherentes al acto a celebrar por las partes ante él. El Notario se basará no solo en las leyes principales sino en las leyes secundarias, reglamentos y circulares para poder aplicar las normas legales, y en caso de que sea contrario a dichos ordenamientos evitará su actuación.

En el caso de que el Notario realice algún instrumento contrario a las normas legales ya sea por ignorancia de las mismas o descuido, su imprudencia podrá generar la nulidad del acto, del instrumento o de ambos, con las consecuencias legales y responsabilidades administrativas que procedan.

CUARTA.- El Código de Ética del Notariado del Distrito Federal, señala cuales son las normas éticas que rigen la actividad del Notario y que tiene su fundamento en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, artículo 259 fracción IX, en donde se manifiestan los principios relativos que deben regir la conducta del Notario en su ejercicio; ya que la función del Notario repercute a la sociedad en general, y que la vigilancia de la observancia de este código deontológico corresponde al Decanato del colegio.

QUINTA.- El Código de Ética Notarial regula las conductas del Notario con sus pares, con sus clientes, con la sociedad y sobre todo con su actividad propia, enfocada al deber de veracidad, honestidad e imparcialidad que debe tener el Notario en todos los aspectos de su actuación y no solo en la preparación y redacción de escrituras.

Igualmente se regula el deber del Notario de actuar con independencia y por lo tanto no podrá estar sujeto a organizaciones

comerciales o económicas que le impida actuar con el deber de imparcialidad. Este mismo código de Ética fortalece la actuación de los Notarios y les ayuda en el desempeño de su obligación del control de la legalidad.

SEXTA.- Un documento será inscribible, independientemente del derecho que contenga, por la forma del documento que será objeto de inscripción. Esto significa que un documento privado podrá contener derechos inherentes de inscripción, mas sin embargo, por no exteriorizarse en un testimonio notarial, no reúne los requisitos para poder inscribirse.

SÉPTIMA.- En México son objeto de inscripción sólo documentos auténticos como son: los testimonios notariales, resoluciones judiciales, otros documentos auténticos y documentos privados ratificados ante notario, registrador o juez. Serán objeto de inscripción los documentos auténticos que porten derechos reales inscribibles para que surtan la publicidad ante terceros. Habrá derechos plasmados en documentos auténticos que por su naturaleza no son inscribibles ya que no tienen una vocación de inscripción, lo cual significa que para la inscripción de un derecho se deberán de cumplir dos elementos: la forma a través del documento auténtico y que el derecho contenido en el mismo cumpla con la vocación registral.

OCTAVA.- El documento electrónico es una forma novedosa, que auxilia en la celebración de los actos que contienen derechos inscribibles, obteniendo la ventaja de la economía procesal sin menoscabo de la seguridad jurídica, siempre y cuando se pueda acreditar la autenticidad del mismo; y que va a producir los mismos efectos que un testimonio tradicional con todas las características de seguridad y control que los realizados por el notario.

NOVENA.- Recientemente la legislación mexicana se reformó en la materia mercantil y ha eliminado la calificación registral para asignársela exclusivamente al notario, tratándose de la constitución de sociedades mediante la inscripción por medios remotos en forma inmediata. Así mismo fue creado el Registro Único de Garantías Mobiliarias, en el cual quedan debidamente hechas las inscripciones por medios remotos con la intervención del notario.

DÉCIMA.- La calificación registral en los países que tengan un sistema registral inmobiliario de tipo DECLARATIVO, debe ser única y exclusivamente extrínseca por las siguientes razones:

1.- Desde el primer congreso de la UINL (Unión Internacional de Notariado Latino) celebrado en Buenos Aires en 1948, se hicieron las siguientes recomendaciones a los países miembros: a).- El único

título inscribible debe ser siempre un instrumento notarial o judicial y b).- La calificación del registrador debe limitarse a la concordancia entre el título y el registro.

2.- La calificación intrínseca No se justifica en un registro declarativo, en el que los efectos del negocio se producen fuera del registro e independientemente de la inscripción, y ésta no convalida los actos nulos, sólo tiene la función de proteger a los terceros registrales, a diferencia de los registros constitutivos, que convalidan el negocio y en donde se podría justificar en cierto modo la calificación intrínseca y que a fin de cuentas es hecha por los tribunales y no por un empleado de la administración pública.

3.- Cuando se le otorga una facultad amplia al registrador para calificar los documentos, que es precisamente en lo que consiste la calificación integral (extrínseca e intrínseca) técnicamente está realizando funciones jurisdiccionales que no le corresponden por ser un mero funcionario administrativo.

4.- La calificación integral del documento es incompatible con el sistema declarativo, pues si la inscripción no convalida los actos nulos, qué caso tiene dicha revisión, sobre todo si se deja expedito al tribunal para juzgar sobre la validez del documento.

5.- La calificación integral del documento también es incompatible con la autenticidad del documento notarial pues en términos de la Ley del Notariado para el D.F. el instrumento notarial es auténtico y hace prueba plena mientras no se demuestre judicialmente lo contrario, lo cual viene siendo nugatorio si el funcionario público del registro puede a su más libre arbitrio juzgar si el documento, ya revestido con la fe pública, carece de algún requisito de eficacia y por tanto juzga sobre su validez, lo cual corresponde en exclusiva a un tribunal.

DÉCIMA PRIMERA.- Del análisis de todas las legislaciones estatales en México (en virtud de estar constituido el país como una república federal) actualmente nueve estados están a la vanguardia registralmente hablando, toda vez que sus ordenamientos sustantivos y adjetivos establecen que la calificación del registrador debe ser única y exclusivamente extrínseca y se está propugnando que las demás entidades federativas sigan el mismo camino (de las 23 restantes: 15 regulan su calificación de tipo integral sustantiva y adjetivamente, mientras que en las otras 8 su regulación sustantiva y adjetiva es contradictoria o incongruente). Con ello se agilizará de manera significativa la operación del registro público y consecuentemente el tráfico jurídico inmobiliario.

DÉCIMA SEGUNDA.- La calificación del documento de origen judicial tiene dos vertientes: la que hace el Notario y la que realiza la Autoridad Registral. La calificación registral de un documento judicial, no importa si es orden o pedimento, o jurisdicción contenciosa o voluntaria. El registrador tiene obligación de inscribir y tan solo puede pedir una aclaración, sin tener oportunidad de cuestionar la actuación.

DÉCIMA TERCERA.- La calificación notarial del documento de origen judicial y que se transcribe como antecedente en los instrumentos notariales, no puede ser motivo de cuestionamiento registral ni tampoco de aclaración, por lo que la responsabilidad recae exclusivamente en el Notario.