Función Calificadora del Registrador

Not. Antonio González Romero

Es de mi interés compartir con ustedes y con todos los colegas notarios, un tema que considero es de gran trascendencia para nuestra actividad Notarial, razón por la cual mucho agradeceré se divulgue por medio de nuestra revista.

Un compañero Notario que es el Licenciado Leopoldo González Padilla, autorizó con fecha 3 de marzo de 1998, un contrato de Compra Venta, y cubiertos los trámites fiscales correspondientes, remitió al Registro Público de la Propiedad los testimonios para su incorporación registral. El Registrador devolvió los testimonios mediante un oficio en el que se especificaba por qué se negaba el registro y fundamentalmente se argumentaba que "por ser el Notario pariente colateral de la vendedora, en segundo grado por líneas paternas y que se aplicaba la prohibición establecida por el artículo 35 fracción III de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco".

Necesario es resaltar que se hicieron gestiones particulares para lograr el registro sin resultados positivos. Ante tal situación se promovió por el Notariado agraviado (con que yo coadyuvé como Abogado Patrono) Juicio de Nulidad ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado, se admitió la demanda, se emplazo al demandado, este contestó y se entabló la litis hasta el pronunciamiento de una Sentencia Definitiva que causó ejecutoria y en la cuál, al haberse acreditado los elementos de la acción, se decretó la nulidad de la resolución combatida y se condenó a la incorporación registral del testimonio de la escritura de Compra Venta.

Quiero enfatizar que los conceptos de impugnación vertidos en la demanda se sustentaron fundamentalmente en los siguientes puntos:

I.- Que no se respetó ni se aplicó por el Registrador, lo establecido en el artículo 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad.

II.- Que al ejercitar el Registrador *las facultades calificadoras* en los términos del artículo 65 de la referida Ley del Registro Público de la Propiedad, las mismas tienen por objeto revisar únicamente requisitos de reforma o extrínsecos, más no de fondo o esenciales pues éstos últimos quedan reservados para su análisis a la Autoridad Jurisdiccional y mediante juicio contradictorio promovido por parte legítima a quien perjudique el documento o acto inscrito.

III.- Que en el caso impugnado no se surtía el impedimento o prohibición prevista en el artículo 35 fracción tercera de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco.

Como los puntos antes señalados se explican y resuelven en la Sentencia Definitiva del Tribunal de lo Administrativo, qué mejor que una Trascripción de la parte resolutiva del fallo.

Expediente: 21/2002

Segunda Sala Unitaria
Guadalajara, Jalisco, 28 veintiocho de Agosto del año 2002 Dos mil dos. Vistos, para resolver en Sentencia Definitiva, los autos del Juicio de Nulidad cuyo número de expediente se indica al rubro, promovido por el C. Leopoldo González Padilla, en contra del C. Director del Registro Público de la Propiedad con sede en Mascota, Jalisco, y como Terceros los CC. Hilda González Agraz y Marcelino Zavalza Palomera, y:

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Tribunal de lo Administrativo, el día 13 trece de febrero del 2002 dos mil dos, el C. Leopoldo González Padilla, promovió juicio de nulidad, por los motivos y consideraciones legales que del mismo se desprenden.

2.- Por auto de fecha 14 catorce de febrero siguiente, se admitió la demanda de referencia, tenién-dose como autoridad demandada al ya citado Director del Registro Público de la Propiedad con Sede en Mascota, Jalisco, y como Terceros Interesados a los CC Hilda González Agraz, y Marcelino Zavala Palomera, y como resolución o acto administrativo impugnado "La resolución contenida en el Oficio 27/2002 de fecha 16 de enero del año 2002 emitida por el Director del Registro Público de la Propiedad del citado lugar, mediante el cual se niega al demandante el registro de la escritura pública número 3030, del 3 tres de marzo de 1998". Se admitieron la totalidad de las pruebas ofrecidas por encontrarse ajustadas a derecho; y se ordenó correr traslado a la autoridad demandada y a los Terceros, con las copias simples del escrito inicial y documentos anexos, apercibiéndoseles que de no producir contestación en un termino de diez días contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación se les tendrían como ciertos los hechos que no sean contestados, salvo que, por las pruebas rendidas o por hechos notorios resultaren desvirtuados o, en su defecto, por perdido el derecho a intervenir en el presente proce-dimiento, conforme a los artículos 40 y 42 de la Ley de la Materia.

3.- Por auto de fecha 13 trece de marzo del año en curso, se dio cuenta con la contestación formulada por la autoridad demandada, la cuál en tiempo y forma se apersonó, admitiéndose las pruebas aportadas al sumario. Por lo que respecta al Tercero Marcelino Zavala Palomera, se dio cuenta de que éste no se apersonó a juicio; por último se dispuso un término común a las partes de 3 tres días para que formularan por escrito sus alegatos, lo que únicamente cumplimentó el accionante, motivo por el cual se emitió proveído del 20 veinte de mayo, en el que se ordenó traer los autos a la vista para que se pronuncie la sentencia correspondiente.

... el Registrador es la persona encargada de materializar los actos registrales para su publicidad.

C O N S I D E R A N D O:

I.- Este Tribunal es competente para conocer y resolver la presente controversia con base en lo dispuesto por el artículo 65 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 57, 58, 59, 66, 67, y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como los artículos 1, 2, 3, 4, 31, 35, 36, 39, 42, 44, 45, 46, 47, 72, 73, 74, 75, 76, relativos y aplicables de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

II.- La existencia del acto administrativo o resolución impugnada se encuen-

tra debidamente acreditada en autos con la documental que obra agregada a fojas 6 del expediente en que se actúa, y al que se le otorga valor probatorio pleno en los términos de artículo 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, aplicado en forma supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, conforme al precepto 2 de la Ley de la Materia.

III.- La parte actora, para sostener la ilegalidad del acto combatido hizo valer los siguientes conceptos de nulidad:

"PRIMERO.- Es imperativo que las autoridades sujeten su actuación como tales al marco legal que las rige, para garantizar un pleno respeto del principio de legalidad y seguridad jurídicas contenido en el Artículo 14 Constituciona. En esta tesitura, el demandado violó deliberadamente la normatividad que debe respetar al negarse a registrar mi Escritura Pública número 3,930, puesto que no aplicó en el caso en cuestión lo establecido por el Artículo 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad que dice lo siguiente: el Registro será denegado en los casos siguientes.- I.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés y orden público.- II.- Cuando el acto jurídico contenido en el documento presentado no es de los que deban registrarse o anotarse.- III.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real.- Ahora bien, conforme al precepto legal antes transcrito se señala en forma Limitativa los casos de denegación de registro, y si analizamos el instrumento en cuestión en ninguno de ellos queda comprendido, esto es, el contenido del documento no es contrario a leyes prohibitivas o de interés y orden público, ni se está en el caso de que por su contenido no es de los que deban registrarse, el inmueble objeto del mismo, se describe o individualiza ampliamente ya que se especifican superficie, medidas y linderos, por lo tanto, resulta infundado que se deniegue el registro; es pertinente aclarar que los casos de denegación de registro no se refieren a la autorización del documento por el Notario Público, se refiere como literalmente se desprende al contenido del documento, lo cual se enfatiza para no incurrirse en una confusión de conceptos, dado que la fracción I habla de leyes prohibitivas o de interés y orden público pero referido al contenido del documento no a su autorización notarial. En consecuencia, el acto impugnado es violatorio de la propia ley que norma la actividad del Registrador en los términos antes expuestos, por lo que de estimarse fundado el agravio, deberá revocarse o nulificarse dicho acto o determinación y ordenarse al demandado que proceda a la incorporación registral de mi Escritura Pública.- SEGUNDO.- Del acuerdo impugnado se desprende la negativa para incorporar registralmente mi escritura pública, con el pretexto de que "la vendedora y el señor Notario son parientes colaterales, en segundo grado por partes paternas, habida cuenta que ambos son hijos de dos hermanos Raúl González Michel y Enrique González Michel, de ahí que se estaría en la prohibición prevista en el Artículo 35 fracción tercera de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco.....". Sin dar importancia al extravío del demandado por irrelevante, al decir que la vendedora y el

suscrito somos parientes en segundo grado por ser hijos de dos hermanos, no es exacta tal aseveración, ya que los parientes en segundo grado corresponden a los hermanos y no a los primos, ya que estos se ubicarían en el cuarto grado y no en el segundo. Ahora bien, el Artículo 35 fracción tercera de la Ley del Notariado prohíbe a los Notarios "autorizar actos en que Ad-quieran algún derecho para sí, o para su cónyuge, sus ascendientes o descendientes, en cualquier grado, sus colaterales consanguíneos hasta el cuarto grado, o sus afines hasta el segundo grado...". En el caso en cuestión, al suscrito demandante no me alcanza la prohibición referida y por lo tanto mi actuación notarial es plenamente válida, toda vez que al haber autorizado en escritura pública un contrato de Compra Venta de un inmueble, la vendedora que es mi pariente consanguínea en cuarto grado, o sea mi prima, al ser ella y yo hijos de dos hermanos, en virtud de dicho instrumento ella no adquirió derecho alguno, dado que vendió un inmueble no lo compró, el precio que obtuvo fue de contado y según la cláusula segunda del contrato de compra venta, manivestó o dijo tener recibos de conformidad, esto es, cuando firmó la compra venta en la Escritura Pública ya había recibido el pago del precio, lo cual significa que ningún derecho adquirió mediante la escritura de compra venta, y en estas condiciones el suscrito demandante no me encuentro impedido para autorizar el acto como Notario Público. Cabe resaltar que si la operación de compra venta se hubiere sujetado a una reserva de dominio, a plazos, o que el comprador fuere mi pariente consanguíneo dentro de los grados establecidos en la ley, la prohibición si me alcanzaría, ya que en estos supuestos sí adquirirían derechos, es decir, el derecho al pago del precio con posterioridad a la celebración del contrato de compra venta, en un caso, y en el otro porque el comprador adquiere derechos de propiedad a través de la compra venta, pero como no fue así, la determinación de negar el registro de mi instrumento es infundado e improcedente, y de estimarse fundado el argumento se debe revocar la determinación impugnada y ordenarse al demandado que proceda a la incorporación registral de mi Escritura Pública.- SEGUNDO.- Del acuerdo impugnado se desprende la negativa para incorporar registralmente mi escritura pública, con el pretexto de que "la vendedora y el señor Notario son parientes colaterales, en segundo grado por partes paternas, habida cuenta que ambos son hijos de dos hermanos Raúl González Michés y Enrique González Michel, de ahí que se estaría en la prohibición prevista en el Artículo 35 Fracción Tercera de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco...". Sin dar importancia al extravío del demandado por irrelevante, al decir que la vendedora y el suscrito somos parientes en segundo grado por ser hijos de dos hermanos, no es exacta tal aseveración, ya que los parientes en segundo grado corresponden a los hermano*s* y no a los primos, ya que éstos se ubicarían en el cuarto grado y no en el segundo. Ahora bien, el Artículo 35 Fracción Tercera de la Ley del Notariado prohíbe a los Notarios "autorizar actos en que Adquieran algún derecho para sí, o para su cónyuge, sus ascendientes o

... los requisitos de fondo o esenciales no le corresponde al Registrador calificarlos, porque ello es facultad exclusiva de la Autoridad Jurisdiccional mediante juicio contradictorio promovido por la parte legitimada a quien perjudique el documento o acto inscrito.

descendientes, en cualquier grado, sus colaterales consanguíneos hasta el cuatro grado, o sus afines hasta el segundo grado....". En el caso en cuestión, al suscrito demandante no me alcanza la prohibición referida y por lo tanto mi actuación notarial es plenamente válida, toda vez que al haber autorizado en escritura pública un contrato de compra-venta de un inmueble, la vendedora que es mi pariente consanguínea en cuarto grado, o sea mi prima, al ser ella y yo hijos de dos hermanos, en virtud de dicho instrumento ella no adquirió derecho alguno, dado que vendió un inmueble no lo compró, el precio que obtuvo fue de contado y según la cláusula segunda del contrato de compraventa, manifestó o dijo tener recibos de conformidad, esto es, cuando firmó la compra venta en la Escritura Pública ya había recibido el pago del precio, lo cual significa que ningún derecho adquirió mediante la escritura de compra venta, y en estas condiciones el suscrito demandante no me encuentro impedido para autorizar el acto como Notario Público. Cabe resaltar que si la operación de compra venta se hubiere sujetado a una reserva de dominio, a plazos, o que el comprador fuere mi pariente consanguíneo dentro de los grados establecidos en la ley, la prohibición sí me alcanzaría, ya que en estos supuestos sí adquirirán derechos, es decir, el derecho al pago del precio con posterioridad a la celebración del contrato de compra venta, en un caso, y en el otro porque el comprador adquiere derechos de propiedad a través de la compra venta, pero como no fue así, la determinación de negar el registro de mi instrumento es infundado e improcedente, y de estimarse fundado el argumento se debe revocar la determinación impugnada y ordenarse al demandado que proceda a la incorporación registral de mi Escritura Pública.- Independientemente de lo anterior, es fundamental que se precise las facultades del Registro y de los Registradores, y en este sentido, el Registro es una Institución o Dependencia del Poder Ejecutivo, a través del cual proporciona el servicio registral para dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran conforme a la ley, según reza así el Artículo segundo primer párrafo de la Ley del Registro Público de la Propiedad, y el Registrador es la persona encargada de materializar los actos registrales para su publicidad. Por lo tanto, en ejercicio de su facultad calificadora debe cerciorarse de que el documento o acto que pretenda registrarse cubra los requisitos de conformidad, esto es, que conste en forma idónea, que aparezcan las firmas de los otorgantes, que esté debidamente autorizado por el Fedatario Público, que se encuentren pagados o cubiertos los derechos e impuestos respectivos, etc. pero los requisitos de fondo o esenciales no le corresponde al Registrador calificarlos, porque ello es facultad exclusiva de la Autoridad Jurisdiccional mediante juicio contradictorio promovido por la parte legitimada a quien perjudique el documento o acto inscrito. Consecuentemente, dicha facultad calificadora que es uno de los principios establecidos en el Artículo Segundo de la ley del Registro Público de la Propiedad, debe ser mesurada y dentro del marco legal que rige a la Institución del Registro Público de la propiedad, pues lo contrario sig-

nificaría un exceso que rebasaría la legalidad y publicidad del Registro Público de la Propiedad, y ese no es ni el sentido, ni la naturaleza, ni la finalidad jurídicas de la Institución, ya que perjudicaría innecesariamente derechos de terceros que deben ser salvaguardados como un respeto del principio de seguridad y legalidad.".

IV.- La autoridad demandada, C. Director Rector del Registro Público de la Propiedad, manifestó en su escrito de contestación, en cuanto a los conceptos de anulación lo siguiente:

"Se presentó en la Oficina a mi cargo la Escritura Pública 3930 tres mil novecientos treinta, levantada en la ciudad de Mascota el 3 de marzo de 1998, mil novecientos noventa y ocho por el Licenciado Leopoldo González Padilla Notario Público Número Uno, de esta municipalidad, celebrada entre Hilda González Agraz y Marcelino Zavala Palomera, y relativa a la compra-venta de un lote urbano ubicado en la calle Paseo de las Azaleas del Fraccionamiento "San Francisco", en la población de Talpa, con superficie de 300.00 metros cuadrados, cuyas medidas y linderos se especifican en el mismo documento; y recibido el 11 once de enero del 2002, documento que se sometió a la calificación prevista en los artículos 22, 38, 39, 61, 62, 64, 65, 66, 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Jalisco, y ser la Ley de orden público y siendo del conocimiento del Re-gistrador, la existencia de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, que en los mismos términos que la ley registral establece que son de orden público y en razón y de que es público y notorio de la existencia de parentesco, entre el C. Licenciado Leopoldo González Padilla, y la señora Hilda González Agraz, ésta última la vendedora en la Escritura Publica recibida; en virtud que ambos son originarios de Talpa de Allende, Jalisco, Municipio que co-rresponde a esta Jurisdicción Registral, y al mismo tiempo es notorio y público el parentesco entre la ven-dedora y el c. Fedatario Público, al verificar la existencia de las partidas de sus nacimientos se desprende que son hijos de dos hermanos, habida cuenta que el ascendiente del notario es el señor Enrique González y el de la vendedora Raúl González Michel, procedió a la calificación en los términos del Artículo 35 fracción III de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, y como consecuencia se procedió a Regresar sin registrar, el Instrumento Público presentado mediante resolución de fecha 16 dieciséis de enero del 2002 dos mil dos, en el oficio 27/2002, dirigido al comprador Marcelino Zavalza Palomera, de ahí que el acto reclamado o la resolución que se impugna es cierta la que se fundó y se motivó, toda vez que se recabaron las actas de nacimiento que en un legajo certificado en cinco días se le acompañan como prueba y son las mismas que apoyan la contestación en este juicio administrativo de demanda.- En cuanto a la interpretación de la norma desprendida en el artículo 35 fracción III de la Ley del Notariado que a la letra dice: Artículo 35.- Se prohíbe al Notario. III.- "Autorizar actos en que adquieran algún derecho para sí, o para su cónyuge, sus ascendientes o descendientes en cualquier grado, sus colaterales consanguíneos hasta el cuarto grado o sus afines hasta el segundo

La facultad calificadora debe de ser mesurada y dentro del marco legal que rige a la Institución del Registro Público de la Propiedad, de lo contrario perjudicaría innecesariamente derechos de terceros que deben ser salvaguardados como un respeto del principio de seguridad y legalidad.

grado, pero sí podrá autorizar las escrituras en las que sólo contraigan obligaciones o éstas se extingan o pospongan; en este último sentido los Notarios podrán autorizar su propio testamento conferir o sustituir mandatos ante sí mismos y autorizar los que confieran los parientes mencionados.".- Manifiesta el Demandante, que la función del Suscrito como Registrador es calificar única y exclusivamente de fondo y de forma, más no calificar los requisitos de fondo o esenciales, por que esto es facultad de la autoridad jurisdiccional mediante un juicio, hechos y circunstancias que considero totalmente mal encausados, porque precisamente si la Ley del Notariado es de orden público, la Ley del Registro Público de la Propiedad es de orden público y ésta establece en su artículo Tercera que serán normas supletorias de la ley registrar el Código Civil para esta Entidad y a su vez en Código Civil en sus artículos 423, 424, 427, 428 y 431 establece: las clases de parentesco, los grados de parentesco las líneas de parentesco y en lo que se refiere al consanguíneo conocido como, en línea recta y transversales o colaterales siendo este último el que nos ocupa, define que para tomar en cuenta los grados de parentesco debe excluirse el tronco común; como resultante debe de determinarse el parentesco como lo establece el artículo 431 que refiere que la línea transversal se encuentra por el número de generaciones subiendo por una línea y bajando por la otra, de ahí que si se excluye al tronco común los hermanos son el primer grado de parentesco; los primos hermanos al segundo grado, los sobrinos a tíos el tercer grado y los hijos o descendientes de los primos hermanos (que vienen siendo primos segundos) serán los parientes en cuarto grado en línea transversal obviamente. De esta suerte la calificación realizada por el Suscrito Registrador se encuentra apegada a derecho y debidamente legitimada.- A la interpretación de la norma del artículo 35 fracción tercera de la Ley del Notariado, el Demandante, refiere que el Suscrito como Registrador estoy calificando mal por que este precepto indica que definitivamente le está prohibido al Fedatario, cuando adquiere su pariente algún derecho para sí y en la compra venta que se rea-lizó, quien adquiere derechos es el comprador no así el vendedor y en el caso que nos ocupa de acuerdo al Instrumento Público 3930 su pariente Hilda Gonzáez Agraz, que es su prima, hija de un hermano de su padre, está vendiendo un derecho de propiedad pero no adquiere nada. No obstante que en la cláusula segunda de dicho Instrumento manifiesta la vendedora que adquiere el precio de la venta que recibe de conformidad por que es el precio justo y legal en consecuencia adquiera el derecho de recibir el precio o cantidad estipulada en dinero, que fue la cantidad pactada que recibió de $12,000.00 doce mil pesos, es decir en la compraventa el comprador tiene la obligación de pagar el precio pactado y la vendedora tiene el derecho de recibir ese precio en dinero, por ser el precio justo y legal, es decir tiene el derecho de recibir el precio justo y en dinero, de ahí entonces que se adquieren recíprocamente en la compraventa obligaciones y derechos, por que de acuerdo a los artículos 1863, 1864,

1868, 1871, 1883, del Código Civil en vigor las formalidades derechos y obligaciones se encuentran debidamente establecidas. De ahí que el Suscrito como Registrador calificó la prohibición del Fedatario de haber autorizado el Instrumento Público que se le regresó estando impedido para hacerlo.".

V.- La Tercero Interesada Hilda González Agraz, se apersonó manifestando lo siguiente:

"Del acuerdo impugnado se desprende la negativa para registrar la escritura pública anteriormente señalada, en donde el Registrador de Mascota, Jalisco, se excede en sus funciones como servidor público, violentando tanto la Ley del Registro Público de la Propiedad, como de la Ley del Notariado, ya que en su facultad calificadora debe de cerciorarse de los documentos en forma porque los requisitos de fondo o esenciales no le corres-ponde calificarlos, ya que ello es competencia de los tribunales legalmente establecidos para tal efecto y debe ser promovido por parte legítima, y el Registrador con su actitud desmesurada, arbitraria, perjudica derechos de terceros como es mi caso y desconozco si la Ley del Registro Público está para caprichos personales de funcionarios de esa dependencia lo que por consecuencia causa gastos, daños y perjuicios a mi patrimonio familiar, cuestionándome quien ha de cubrir esos gastos que la suscrita no ocasionó.".

VI.- Por lo que respecta al Tercero Marcelino Zavala Palomera, nada manifestó respecto de la demanda planteada, según quedó asentado en el Resultado 3 de la presente resolución.

VII.- Cumplimentando lo dispuesto por la fracción I del artículo 73 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, se fija en forma clara y precisa el punto controvertido, así como el examen y valoración de las pruebas aportadas al sumario, las cuales se valoran, dado su carácter de documental, en los términos de lo dispuesto por los artículos 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, aplicado en forma supletoria. El acto reclamado se fija en el Oficio 27/2002 de fecha 16 dieciséis de enero de este mismo año, suscrito por el Director de Registro Público de la Propiedad, Licenciado Enrique Yáñez Carrillo, mediante el cuál, niega el registro de la Escritura Pública número 3,930 de fecha 3 tres de marzo de 1998 mil novecientos noventa y ocho, para lo cual las partes manifiestan lo siguiente:

a).- La parte actora, sostiene que el Registrador violó deliberadamente lo establecido en el artículo 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, aduciendo que el instrumento presentado no resulta contrario a las leyes prohibitivas o de interés, ni de orden público, y que dicho documento especifica los requisitos formales que para tal efecto marca la Ley de la materia. Señala que si bien la vendedora y él son parientes, no encuadra en el supuesto que para tal efecto marca la fracción III del artículo 35 de la Ley del Notariado, dado que dicha vendedora no adquirió derecho alguno, solo vendió un inmueble, y que de la cláusula segunda del contrato de compraventa, se desprende que el precio pactado lo tuvo recibido de conformidad en forma previa a la celebración del mismo, lo que significa que ningún derecho se reservó. Asimismo, que la facultad del Registro Público es de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran conforme a la Ley, según reza el artículo 2 primer párrafo de la Ley del Registro Público de la Propiedad, por

tanto, el de sus Registradores es de la materializar los actos registrales para su publicidad; en consecuencia, el Registrador, en términos del artículo 25, fracción I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, debe limitarse a analizar que el documento cubra los requisitos de formalidad y no de fondo ya que éstos últimos le corresponden a la autoridad jurisdiccional, según el artículo 2 de la Ley del Registro Público de la Propiedad.

b).- La autoridad por su parte, confirma el acto reclamado y aclara al promovente que la relación que se da entre la vendedora y el Notario encuadra en la prohibición que marca la fracción III del artículo 35 de la Ley del Notariado, al ser hijos de dos hermanos, es decir primos, segundo grado en línea transversal de las generaciones. Señala que la prohibición que realizó resulta de una disposición de la Ley, la cual por ser de orden público, debe acatarse, por lo que sus facultades no solamente se limitan a la formalidad, sino atendiendo lo que la Ley. Por lo que ve al precio de la venta que recibió de conformidad la vendedora, señala que ahí precisamente es donde se adquiere el derecho, de recibir el precio o cantidad estipulada en dinero, es decir, en la compraventa el comprador tiene la obligación de pagar el precio pactado y la vendedora tiene el derecho de recibir ese precio en dinero, por ser el justo e ilegal, de ahí entonces que se adquieren recíprocamente las obligaciones y derechos.

VIII.- Visto lo esgrimido por las partes, esta Sala llega a la conclusión de que le asiste la razón a la parte actora Leopoldo González Padilla, por los siguientes motivos y consideraciones legales.

En su primer concepto de impugnación, el accionante señala que la autoridad mal interpreta lo dispuesto por el artículo 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, dado que, sólo cuando el documento presentado para su registro sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés general o de orden público, sólo en ese caso, dicho registro será denegado, y aquí, el acto jurídico presentado contiene los requisitos formales que para tal efecto marca la norma, y si el Registrador considera otro tipos de vicios, como son de fondo o esenciales, ello es facultad exclusiva de la autoridad jurisdiccional, porque no le corresponde analizar lo relativo al parentesco entre los que intervienen en una Escritura de Compraventa, cuestión que se encuentra reservada para la parte legitimada a quien perjudique el documento o acto inscrito.

Al respecto, esta Sala considera que el Registrador solo deberá denegar el registro solicitado cuando el documento no revista las formas extrínsecas, así como en los demás supuestos previstos expresamente en la Ley de la Materia y su Reglamento, tal y como lo confirma el artículo 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, el cuál marca en forma clara y precisa cuando es que será denegado el registro de los documentos presentados, del que no se observa cuestiones de fondo, sino de forma, en relación con lo establecido por el artículo 65 del mismo Ordenamiento Legal, que señala que el funcionario público con fe publica registral deberá analizar las formas establecidas por la propia norma, lo que ratifica el criterio aquí sostenido. Si bien, corresponde al Registrador calificar en forma integral el documento que se le presenta, también es cierto que acorde al Principio de Legalidad contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sólo puede hacer aquello que la Ley le permite, y en el caso, esa calificación, para el efecto de denegar el registro

del documento en cuestión, deberá ser atendiendo las formas extrínsecas expresamente previstas en la Ley.

Por lo que ve al segundo concepto de impugnación que presenta el accionante Leopoldo González Padilla, mediante el cual *hace valer la improcedencia del acto de autoridad, dado que la Escritura 3,930 de fecha 3 tres de Marzo de 1998 mil novecientos noventa y ocho, que contiene el contrato de compraventa cele-brado entre la señora Hilda González Agraz y Marcelino Zavalza Palomera, no encuadra en la prohibición que para tal efecto dispone la fracción III del artículo 35 de la Ley del Notariado, sino más bien en la excepción que marca el mismo, dado que si bien la vendedora resulta su pariente, ésta no adquirió algún derecho*, se encuentra que le asiste la razón, motivo por el cual procede decretar la nulidad de la resolución reclamada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 74 fracción II, en relación con el artículo 76, ambos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, al actualizarse la causa de anulación prevista en la fracción II del artículo 75 del citado Ordenamiento Legal, dado que los hechos que motivaron el acto de autoridad se apreciaron en forma equivocada por el demandado, con el efecto de que se realice la inscripción respectiva.

Efectivamente, en el caso que nos ocupa, se advierte que la vendedora dentro del contrato de compraventa Hilda González Agraz, si bien resulta ser pariente consanguíneo del Notario recurrente, también es cierto que la misma, como ya se dijo, no se reserva derecho alguno y, por tanto, no se contraviene lo dispuesto en el artículo 35, fracción III de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, independientemente de que ello no se refiere a las formas extrínsecas del documento.

Ahora bien, analizando la autorización realizada por el Notario, respecto al contrato de compraventa, se encuentra que dicha actuación encuadra en la excepción que para tal efecto marca la fracción III del artículo 35 en estudio, ya que como se desprende de la Escritura Pública 3,930, visible a fojas 10 a la 18 del expediente en que se actúa, la cuál se valora en los términos de lo dispuesto por los artículos 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, aplicado en forma supletoria, en su cláusula segunda, que dispone "*El precio de ésta venta es por la cantidad de $12,000.00 (Doce mil pesos00/100 m.n.), que la vendedora* dice tener recibidos de conformidad.*",* lo que resulta indicativo de que la vendedora previo a la celebración del contrato, ya había recibido el valor, de donde resulta la procedencia para que el Registrador deje sin efecto legal alguno la resolución reclamada y proceda al registro correspondiente, dado que, en el caso, se apreciaron en forma equivocada los hechos que motivaron el acto, dictándose en contravención de lo dispuesto por la fracción III del artículo 35 de la Ley del Notariado.

Por lo que respecta a la Tercera Hilda González Agraz, ésta se apersonó a juicio, señalando que la negación por parte del Registrador resulta arbitraria e ilegal, dado que dicho Servidor Público, sólo debe atender las cuestiones formales, más no las de fondo, cuestión que ha quedado debidamente estudiada, según párrafos anteriores.

En estos términos, es como se concluye que el Registrador goza de la más amplia facultad para calificar los documentos que se le presentan para su registro, en los términos de lo dispuesto por la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, y su Reglamento, por ser el responsable, con fé pública registral, para analizar la naturaleza de los documentos y así

llegar a su registro o denegación; y, por lo que ve a la negativa del registro solicitado por parte del Notario ante el Registrador, ha resultado la nulidad del Oficio 27/2002 de fecha 16 dieciséis de Enero del año en curso, para el efecto de que se cancele el mismo y se proceda al registro correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los dispositivos legales 72, 73, 74 fracción II, 75 fracción II, 76, y demás relativos y aplicables de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, es de resolverse y se resuelve la presente controversia de conformidad con las siguientes:

P R O P O S I C I O N E S:

PRIMERA.- La parte actora Leopoldo González Padilla, acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que la demandada Director Rector del Registro Público de la Propiedad, no justificó sus excepciones, por consiguiente;

SEGUNDA.- Se decreta la nulidad de la resolución combatida, consistente en el Oficio 27/2002 de fecha 16 dieciséis de enero del 2002 dos mil dos, visible a fojas 6 del expediente en que se actúa, para el efecto de que la demandada lo deje insubsistente, y proceda en los términos de lo dispuesto en el último Considerando de la presente resolución.

Notifíquese personalmente a la parte actora y terceros interesados, y por lo que respecta a la autoridad, ésta deberá notificarse por oficio.

Así, lo resolvió el Presidente de la Segunda Sala Unitaria, Magistrado Eleuterio Valencia Carranza, ante el Secretario de Sala que autoriza y da fe.

Nota: La sentencia que antecede adquirió fuerza de cosa juzgada, mediante auto de fecha 26 de septiembre del 2002.