



A la Sociedad Jalisciense*

Consejo de Notarios del Estado de Jalisco

El Consejo de Notarios, preocupado por la intranquilidad que se ha manifestado en diversos sectores de la población ante la abundancia de notas aparecidas en los medios de comunicación sobre la problemática del Registro Público de la Propiedad, se permite manifestar:

1.-El ilustre jalisciense Don Ramón Corona, quien tuvo la visión de promulgar la primera Ley del Notariado en el país, expresó en su exposición de motivos: “Siendo el Notariado la institución en que el Poder Civil deposita la confianza pública para garantía de la verdad, seguridad y perpetuidad de los contratos y actos de los ciudadanos en que se interesan principalmente la propiedad, la familia y la sucesión, el Gobierno cree que presta un servicio al Estado”.

Es decir: el notario es artífice en la seguridad jurídica que requieren las transacciones de los ciudadanos y la actuación gubernamental, por ello interviene en testamentos, titulación de inmuebles; en programas sociales, de financiamiento, asambleas de accionistas, procesos electorales, requerimientos a personas y servidores públicos, etc.

El Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, está atento a que

este servicio se preste bajo criterios de calidad y eficiencia garantizados, porque el único sistema de acceso al gremio, previo el cumplimiento riguroso de todas las exigencias que la Ley establece, es el de oposición de conocimientos, aunado a los cursos de capacitación y actualización que periódicamente se imparten en el seno de nuestro Colegio.

Cabe destacar que el Notariado de esta entidad es el que mayores mecanismos de control mantiene en el contexto nacional, dado que, cuando se presentan litigios, además de la natural revisión que se practica en forma cotidiana por los propios interesados y los litigantes y funcionarios judiciales; son supervisados a través de una visita de inspección anual que efectúa la Procuraduría General de Justicia del Estado y de otro visado que realiza el Director General del Archivo de Instrumentos Públicos, a cuya dependencia (y creemos es el único Estado de la República donde ocurre así), en las 48 horas siguientes a la firma del instrumento se remite un duplicado del mismo, con lo cual se garantiza su perpetuación por existir un documento igual al

* Publicación efectuada en los diarios de mayor circulación del Estado de Jalisco.

que conserva el notario en donde se contienen firmas autógrafas.

2.- Este gremio, conciente de su responsabilidad en la dialéctica de la historia, ha apoyado plenamente los programas sociales: en el esquema de INFONAVIT durante los años 2002 a 2004, tituló, a costos reducidos, 52,539 viviendas, beneficiando a igual número de familias; participa de modo activo en la tercera desamortización de la tierra rural, ya que a partir de la reforma de 1992 se permite que el ejido adopte el dominio pleno, así lo ha testimoniado en 217 asambleas de este género, certificando en esta forma la adopción del dominio pleno de 460-155-996 hectáreas; en la misma temporalidad, dentro del programa de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, apoyó en la elaboración de 12,693 escrituras de propiedad que garantizaron a igual número de familias la titularidad de sus inmuebles.

A partir de la convocatoria realizada por la Secretaría de Gobernación en el año de 2003, para declarar a “Septiembre mes del Testamento”, intervenimos y se prestó ese servicio a costos reducidos, propiciando que en los meses de septiembre y octubre se otorgaran 18,713 testamentos.

El servicio social es prestado a quienes carecen de recursos económicos para cubrir los honorarios notariales; así, a solicitud del Instituto Jalisciense de Asistencia Social y del Sistema del Desarrollo Integral de la Familia, que aplican un estudio socioeconómico, se han elaborado, entre otros instrumentos: compraventas, donaciones y adjudicaciones judiciales hereditarias; y a solicitud

de la Secretaría de Educación, se han formalizado gratuitamente las donaciones de inmuebles destinados a fines educativos.

3.- En otro orden de ideas, el Notariado Jalisciense ha insistido en diversos espacios sobre la urgencia de simplificar el pago de los impuestos; destaca que en el primer foro regional de la Convención Nacional Hacendaria, verificada en nuestra ciudad el día 29 de abril de 2004, presentamos la ponencia intitulada: “La Necesidad de Simplificar el Pago de los Impuestos Notariales”, en la cual se expresó que el Notariado requiere ser relevado de cargas laborales extraordinarias como el llenado de formatos preimpresos y la exhibición de múltiples documentos tales como el certificado de no adeudo predial, que es expedido por la misma autoridad fiscal a la que posteriormente se le presenta.

Subrayamos que durante el año 2004, en los municipios de Guadalajara y Zapopan el 36.30% y el 40.68%, respectivamente, del total de impuestos recaudados correspondieron al impuesto sobre transmisión de dominio que se realiza por medio del Notariado; municipios donde se encuentra en estudio un proceso para introducir el sistema de pago electrónico.

4.- Congruente con los criterios de transparencia, el Colegio de Notarios, el día 31 de enero de 2003, solicitó a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la validación de un programa de cálculo de impuesto sobre la renta por enajenación de inmuebles, con el objeto de que través de la *internet* pueda ser con-

sultado por cualquier persona interesado; habiendo obtenido como respuesta el oficio 339-SAT-IV-2415, en donde se expresó que para tal fin serán necesarias adecuaciones legislativas; sin embargo, se concluyó que los programas que se presentaron por el Notariado Jalisciense y que utiliza la mayoría de los Notarios de la entidad, son correctos.

El gremio notarial ha obtenido 260 firmas electrónicas para ser utilizadas en trámites ante la Secretaría de Hacienda, lo que coadyuvará a que cuando se realicen las adaptaciones a los diversos Registros Públicos de Comercio, sea una realidad la directriz política asumida por el Gobierno Federal en el Plan de Desarrollo, en donde se incluye el Sistema de Apertura Rápida de Empresas, conforme al cual el mismo día y desde la oficina del fedatario se pueda: solicitar el permiso de uso de denominación a la Secretaría de Relaciones Exteriores, e inscripción en los registros Federal de Contribuyentes y Público de Comercio.

En esa tesitura, el Consejo de Notarios, el día 24 de octubre de 2002, acudió a la unidad Departamental donde se ubica el Registro Público a exponer que: “en virtud de las reformas operadas a la Ley del Notariado, es necesario obtener un certificado de libertad o gravamen, sin embargo no obstante la voluntad demostrada por los funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad resulta insuficientes”, y por ello se proponían como soluciones: A).- “Solicitar la ampliación de la partida presupuestal que permita que las oficinas del Registro

Público de la Propiedad sean operadas electrónicamente como ya está sucediendo en algunas entidades de la república, considerando además que esta dependencia genera, con mucho, excedentes en su operación, tanto más que si consideramos que el derecho constituye el pago que se realiza por un servicio público, estrictamente, la totalidad de los ingresos de esa oficina deberían de aplicarse a la misma. B).- Con carácter urgente solicitar la autorización para cubrir la ampliación de horarios a los funcionarios y empleados del Registro Público, tomando en cuenta que si actualmente se labora de lunes a viernes en el horario de las 9:00 a las 15:00 horas, de lunes a viernes, presta sus servicios al público tan sólo 30 horas a la semana, lo que resulta un freno total a la actividad inmobiliaria. De hacerse lo anterior, se lograría establecer horarios vespertinos y sabatinos.”

El día 1° de septiembre de 2003 se presentó nueva instancia señalando: “Las circunstancias expuestas el 24 de enero de 2002, persisten y es más se han agravado, ello se siente más acentuado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad en esta capital porque el volumen de negocios jurídicos y los requisitos han ido en aumento y por el contrario ha disminuido el personal para el desahogo del trabajo”.

Consideramos que en el sector público y sobre todo en un país como el nuestro, con tantas carencias, por cuestiones presupuestarias, no es factible cumplir con todos los programas de gobierno; señaladamente en el Registro Público de la Propiedad.

El Notariado de esta entidad es el que mayores mecanismos de control mantiene en el contexto nacional.

Recordamos que como resultado de la visita practicada por la Procuraduría General del Estado al Registro Público de la Propiedad en Jalisco, del 25 de junio al 26 de julio de 1979 (cuando se realizó arqueo de los libros de inscripciones a partir del primero de ellos, autorizado el día 27 de junio de 1907, con la salvedad de cinco números de libros que se corroboró fueron saltados en su numeración), se encontraron todos los libros, en donde se contenían las inscripciones registrales correspondientes a las seis secciones.

En el acta consta que en el uso de la palabra por quienes fungían como Director y Subdirector de esa oficina, los añorados excolegas Notarios Don Gregorio Contreras Miranda y Don Rogelio Aceves Barajas, se expresó: “Al hacerme cargo de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, pude darme cuenta de la inoperancia de los sistemas en uso dentro de las oficinas, ya que las disposiciones tanto jurídicas como administrativas, no responden a las necesidades de nuestra época, en donde lo vertiginoso del tráfico inmobiliario y demás actos sujetos al Registro son superados por el cúmulo de trabajo y la exigencia que se imprime a la tramitación de los negocios registrales”.

5.- Negamos en forma categórica versiones en el sentido de que, como consecuencia de la investigación practicada por la Contraloría General del Estado a las oficinas del Registro Público de la Propiedad, se hayan instaurado procedimientos en contra de Notarios y que hayan sido sancionados y, aún más, separados

del cargo.

En este momento, se encuentra el procedimiento en periodo de solventar por parte de los funcionarios del Registro Público de la Propiedad, las diversas observaciones que con motivo de la inspección les fueron señaladas.

Sin embargo, ratificamos lo expresado en este mismo medio de comunicación el día 14 de junio de 2005, en el sentido de que si algún Notario llegare a contravenir la normatividad o la ética notarial, nuestro Colegio apoyará las acciones legales que se sigan por las autoridades competentes, en cuya investigación y resoluciones estaremos interesados al igual que la sociedad.

6.- Con fecha 2 de marzo de este año, a la atenta consideración del C. Gobernador Constitucional del Estado, se presentó un anteproyecto de nueva Ley del Notariado, en el que se plantea, con el fin de mantener y aún más, acrecentar las cualidades ético-morales de quien pretenda ejercer en su momento esta noble función, que deberá someterse al escrutinio público, pues su aspiración personal se hará del conocimiento de la sociedad en general; se proyecta la existencia de una Comisión de Honor y Justicia, cuyo objetivo será convertirse en severa vigilante de la actuación notarial; se sugiere que las quejas que se instauran contra algún notario público se tramiten bajo un procedimiento sencillo, el cual iniciaría con una junta de avenimiento cuyo fin sea lograr la satisfacción recíproca del diferendo.

Además, se considera conveniente que el aspirante haya obtenido

altas calificaciones y exigirle la acreditación de estudios en especialidad de derecho notarial o un postgrado, lo que se traduciría en una mayor capacidad profesional.

Igualmente, se sugiere incorporar la figura penal de usurpación de funciones notariales, tendente a inhibir a personas que sin tener el carácter de notarios se ostenten como tales, y el caso no menos grave de que notarios de otras entidades federativas actúen en el territorio estatal, lo que constituye una vulneración a la soberanía del Estado; independientemente de la nulidad que pudiese afectar a la escritura, se advierte que aquéllos en muchos casos no cubren los impuestos con el consiguiente perjuicio para el erario público.

7.- Con motivo del diverso problema que ha suscitado una gran cantidad de notas periodísticas en cuanto a personas que son privadas de su patrimonio (respecto de lo cual hemos manifestado no es exclusivo de los inmuebles, sino que ocurre también con facturas de automóviles, títulos universitarios, constancias de Registro Civil, documentación atribuida a autoridades judiciales, administrativas, estatales y municipales e instituciones bancarias), y reiterando lo expresado en nuestra anterior comunicación, este Colegio ha tomado entre otras medidas: realización de eventos informativos sobre elementos de seguridad de pasaportes y credenciales, difusión mediante boletines de las comunicaciones de notarios y de particulares sobre la aparición de documentos falsificados y su denuncia ante las autoridades competentes, instrumentación de un convenio con

el Instituto Federal Electoral que permita verificar la autenticidad de las credenciales de elector, sensibilización a diversas dependencias sobre la urgencia de introducir el carné de identidad que ha permitido que en países Europeos la suplantación de personas se reduzca prácticamente a cero.

8.- Por último, hacemos una reflexión: existe coincidencia acerca de que resulta impostergable la digitalización del Registro Público de la Propiedad, para permitir, como sucede en España, la consulta, por medios electrónicos, de la situación fiscal del inmueble, la existencia o no de gravámenes e hipotecas; así mismo, producir de inmediato los avisos para otorgar al adquirente de un derecho real la seguridad total y enterar al Estado y a los Municipios los impuestos en forma inmediata.

De esta forma, autoridades, notarios, instituciones de crédito y demás usuarios, podrán acceder a esta información, destacando que este es el esquema bajo el cual el INFO-NAVIT desea operar en cuanto a que la captura de la información se realice en una sola ocasión y sea retransmitida de forma sucesiva a la notaría, los registros catastrales y de la propiedad.

Deben hallarse los mecanismos que permitan evitar el menoscabo del patrimonio de los jaliscienses, desahogado que en estos momentos no sólo sucedió entre quienes ya han sido afectados en algún inmueble en particular, sino que ha alcanzado a la sociedad en general, a causa de la natural desconfianza que esta problemática ha propiciado y que podría

Deben hallarse los mecanismos que permitan evitar el menoscabo del patrimonio de los jaliscienses.

generar que inversionistas desistan de llevar adelante sus proyectos en nuestro Estado, con perjuicio para la economía.

Tenemos la convicción de que juntos, Gobierno y Sociedad, podemos construir el Registro Público de la Propiedad que los jaliscienses requerimos, porque hemos dado muestras de que bajo esa premisa, podemos superar cualquier adversidad, por ello:

- 1.- Debe fortalecerse la institución del Registro Público de la Propiedad.
- 2.- Investigar las denuncias, perseguir los delitos y castigar ejemplarmente a los responsables.
- 3.- Por nuestra parte, continuaremos prestando el servicio a

la sociedad con la mayor calidad y eficiencia, sustentada por la capacitación y actualización de nuestro gremio.

Atentamente.

Guadalajara, Jal, Julio 4 de 2005.

**Consejo de Notarios del
Estado de Jalisco**

Lic. Lorenzo Bailón Cabrera

Presidente

Lic. Heriberto R. Santana Murillo

Secretario

