

VÍNCULO ENTRE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y JURISDICCIONAL

Griselda Martínez Ledezma

JUEZA NÚMERO 47 DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

La función jurisdiccional desempeña un papel importante en la sociedad. A través de ella se logran resolver conflictos y se pone fin a controversias que en muchos casos versan sobre inmuebles.

Si bien las actuaciones jurisdiccionales tienen valor probatorio pleno al tenor de lo preceptuado en el artículo 327, fracción VIII, y 403 del Código de Procedimientos Civiles, ello no es suficiente cuando se trata de formalizar la propiedad de un inmueble, pues al respecto se requiere de la valiosa intervención del notario público, quien se encarga de elaborar la escritura de propiedad y la somete a consideración de la autoridad jurisdiccional para la firma correspondiente en rebeldía de la parte condenada.

Trámite que de contar con la coordinación de ambos funcionarios, juez y notario público, no requiere de un tiempo prolongado para su realización, empero en la práctica se observa dilación y falta de coordinación entre la función que desarrollan estos funcionarios.

Ello es así porque la elaboración de una escritura que firmará un juez en rebeldía de una persona determinada no contiene la redacción cotidiana de una escritura de traslación de dominio, sino que tiene la particularidad de contener la transcripción literal de las actuaciones relevantes del juicio o bien la enunciación sistematizada de éstas, agregando a dicha escritura los apéndices respectivos.

Lo descrito hasta ahora no precisa invertir mucho tiempo para su elaboración, sin embargo existen algunos casos en los que, a partir de que son puestos los autos a disposición del notario designado, la transcripción de las actuaciones judiciales en el proyecto de escritura llega a tardar meses o incluso años y puede deberse a diversos factores, a saber, la falta de interés de la parte beneficiada, falta de entrega de los documentos respectivos al notario público e incluso falta de recursos económicos de parte interesada, entre otros. Cualquiera que sea la razón, casi nunca se hace saber ésta al juzgador, quien no llega a requerir las actuaciones del

juicio a menos que así lo solicite la parte beneficiada o bien alguna autoridad de amparo.

Una vez elaborado el proyecto correspondiente se somete a la consideración del juzgador a fin de determinar si en los términos redactados se firmará la escritura por dicho funcionario, sin embargo este aún no es el momento en que dicho juzgador debe realizar la revisión del proyecto respectivo, pues el paso siguiente es notificar al sentenciado u obligados para que acudan voluntariamente a firmar dicho instrumento, ya que de firmarlo hace innecesaria la intervención de la autoridad jurisdiccional para su revisión.

Cuando la parte que debe firmar la escritura no acude a tal efecto, entonces el juzgador determina realizarlo en su rebeldía y a petición del notario público, nuevamente pone los autos a su disposición para la elaboración de un nuevo proyecto de escritura, esta vez, el que se firmará en rebeldía de la parte condenada.

Una vez elaborado, este nuevo proyecto es enviado al juzgador para su revisión y aprobación, siendo aquí donde, derivado de la falta de normatividad al respecto, surgen un sinnúmero de propuestas y decisiones que deben plasmarse en el proyecto, pues algunos juzgadores consideran necesaria la transcripción literal de todas las actuaciones, otros más, solo requieren la transcripción de algunas actuaciones, otros tantos requieren que los notarios les exhiban los recibos de pago correspondientes al inmueble en cuestión dada la corresponsabilidad de la autoridad en materia de impuestos, lo que se vuelve tortuoso y abrumador para muchos notarios.

Por su parte los juzgadores, al igual que algunos notarios, llegan a tardar meses para devolver la revisión del proyecto, y en muchos casos establecen una cita determinada para que conjuntamente con el notario, en el local del juzgado, se proceda a la revisión de la escritura respectiva.

En la revisión de escritura se puede llegar a observar que la transcripción de las actuaciones no es literal, a pesar de que así se enuncien, o bien se inserten circunstancias que no obran en las actuaciones judiciales, tales como que un inmueble se identifica bajo otra ubicación, o, en su caso, se plasmen declaraciones de la persona por la que se firma en rebeldía.

Existen otras discrepancias en la elaboración de un proyecto de escritura a firmarse por la autoridad jurisdiccional en rebeldía del vendedor que generan aún mayor polémica y me refiero a la formalidad de dicho acto jurídico. Lo anterior no significa de modo alguno que los notarios públicos no conozca los requisitos y formalidades que debe contener un acto jurídico de esa índole, pues en ello son expertos, me refiero a la formalidad que debe observar el juzgador respecto de la responsabilidad que le es atribuible cuando no cumple a cabalidad con la facultad potestativa con la que se encuentra dotado.

Esto es, el actuar del juzgador en la firma de una escritura pública en rebeldía de una de las partes deriva de la facultad potestativa del Estado, de la aplicación del Derecho en el caso concreto en el que se resuelve de modo definitivo e irrevocable una controversia. Potestad que se ejerce en forma exclusiva por los Tribunales de Justicia integrados por juzgadores autónomos en su actuar y cuya facultad se encuentra subordinada a la regla general establecida por el artículo 16 constitucional en el que se impone la obligación ineludible de fundar y motivar los actos que puedan traducirse en actos de molestia para el gobernado, habida cuenta su carácter irrevocable y definitivo denominado cosa juzgada, pues de no cumplirse con tal obligación no existiría una facultad legítima sino un poder arbitrario e incompatible con el régimen de la legalidad.

De esta manera puede determinarse que el actuar del Juzgador es legal y por tanto legítimo si se encuentra sustentado en un juicio seguido con las formalidades exigidas por la ley al efecto. Esta precisión resulta pertinente a fin de dejar establecido que el juez solo puede firmar en escritura pública lo que haya sido materia de la sentencia o resolución definitiva del juicio de que se trate.

Por lo anterior, desde mi modesta opinión, no todos los requisitos establecidos en el artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal pueden cumplirse a cabalidad en una escritura de propiedad de inmueble que firmará un juzgador en rebeldía del vendedor, a saber por las siguientes razones:

En innumerables casos, existen discrepancias en la identificación de un inmueble descrito en la sentencia definitiva con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, y ello se debe generalmente a la descripción errónea que realiza la parte actora en su escrito de demanda sin hacer una revisión oficial de su denominación, pues es común que se identifique a un inmueble de acuerdo al conocimiento popular que de él se tiene. Bajo este tenor, el juzgador se encuentra impedido para firmar una escritura que describa o indique un inmueble distinto al señalado en juicio y no le es permitido realizar aclaración alguna, pues ello violentaría el principio de cosa juzgada. Por su parte el notario solo puede constreñirse a la descripción del inmueble en el Registro aludido, pues de otro modo la escritura que al efecto elabore no podrá ser inscrita, lo que haría infructuosa su labor. Ante esta circunstancia, considero que el juzgador y el notario deben abstenerse de realizar aclaración a lo juzgado en juicio, absteniéndose en su caso de elevar a escritura pública un inmueble que no podrá ser debidamente inscrito. Lo que no sucede cuando las partes, comprador y vendedor acuden voluntariamente ante el notario público a elevar a escritura su contrato de compraventa, pues de existir algún error en la denominación, el funcionario, sin inconveniente alguno, procede a realizar la aclaración pertinente.

Igual circunstancia acontece cuando la descripción del nombre del demandado no es la correcta y después de que ha causado ejecutoria la sentencia definitiva, se pretende modificar el mismo, caso en el cual, a opinión de algunos notarios, se salva con la aplicación de un criterio jurisprudencial, lo que desde mi punto de vista no solo genera incertidumbre legal sino exceso en el actuar de la autoridad y se traduce en un acto ilegítimo de ésta, pues tal criterio únicamente puede ser oponible y atendido durante el juicio de que se trate, nunca en confrontación con una sentencia ejecutoriada.

Una discrepancia más se suscita cuando en cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, el notario establece declaraciones por parte de la persona que se encuentra en rebeldía, encontrándose impedido el juzgador para realizar a su nombre declaración alguna que no haya sido materia de la condena establecida en juicio.

Podrían señalarse otras circunstancias, tantas como notarios y juzgadores existen, pero las anteriores, al parecer de quien escribe, resultan esenciales y comunes, así que solo me permitiría señalar que lo dispuesto en la fracción XX del artículo 102 multicitado debe ajustarse cuando la escritura de que se trata será firmada en rebeldía del vendedor por una autoridad jurisdiccional, por ejemplo cuando el notario hace constar bajo su fe lo asentado en el inciso *b)*, *c)* y *d)*, consideró debe indicar que explicó, leyó e ilustró del contenido de la escritura al único compareciente, comprador generalmente, con la precisión de que no se explica a la autoridad por ser perito en materia de derecho, pues en caso contrario sería penoso y lamentable que fuera necesaria tal explicación.

Cuestiones en su mayoría subsanables cuando la comunicación entre los funcionarios, notario y juez, es directa, sin embargo, existen supuestos en los que no hay tal comunicación o bien se rompe ésta y ello es a causa de encomendar su elaboración y revisión a los colaboradores de ambos funcionarios, ya que éstos llegan a considerar cuestiones que de ningún modo son autorizadas o avaladas por los funcionarios respectivos.

Ciertamente ambos funcionarios, cada uno en el ámbito de su materia y funciones, se encuentran cotidianamente agobiados por las cargas de trabajo que les aquejan y esa es primordialmente la razón por la que, algunos de estos funcionarios, delegan en sus colaboradores la integración y revisión de escrituras derivadas de procesos jurisdiccionales, lo que de suyo no es nada reprochable, pero lo que sí lo es, es que se confíe tanto en su apoyo al grado de dejar de supervisar personalmente esa encomienda y llegar incluso a firmar instrumentos bajo la confianza de que su colaborador y el otro funcionario han revisado escrupulosamente, lo que en su caso puede llegar a genera problemas futuros, como la aclaración de escritura o incluso su nulidad.

Por ello, a fin de evitar situaciones arbitrarias e innecesarias en las escrituras que habrán de firmarse en rebeldía de la parte obligada, se propone la elaboración de un manual, firmado por los representantes del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Colegio de Notarios, en el que se establezca el contenido y anexos precisos que debe contener una escritura de este tipo a fin de evitar requerimientos caprichosos a voluntad de uno u otro funcionario.