



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

por el Jefe de la Oficina bajo su responsabilidad, por medio de delegación de facultades.

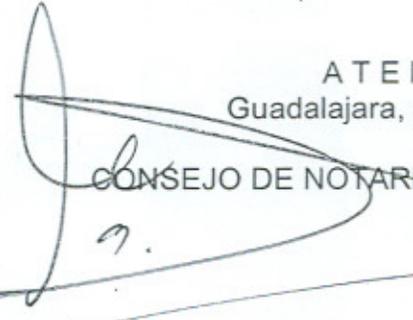
Es un hecho público y notorio que la institución del Registro Público de la Propiedad, en la actualidad bajo su forma de operatividad ya hizo crisis y se requieren de grandes inversiones de dinero para seguir con ese mismo esquema.

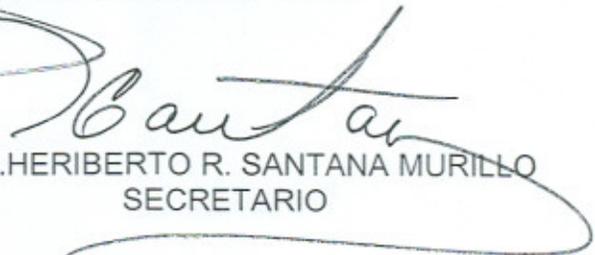
Para implementar estas ideas en el aspecto registral sería suficiente una modificación al Reglamento de Registro Público de la Propiedad, que podría expedir el C. Gobernador Constitucional del Estado, en uso de las facultades reglamentarias que posee, ya que esperar todo un proceso legislativo consumiría tiempo y esfuerzos que impedirían su rápida aplicación.

Sin más por el momento, nos permitimos reiterarle las seguridades de nuestra atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE
Guadalajara, Jal., Enero 27 de 2006

CONSEJO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO


LIC. LORENZO BAILON CABRERA
PRESIDENTE


LIC. HERIBERTO R. SANTANA MURILLO
SECRETARIO

LBC/HRSM/elc*



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

SECRET GRAL DE GOB

FEB03'06 13:26

015196 **SR. LIC. FRANCISCO JAVIER RAMIREZ ACUÑA**
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

Oficio 130/06.

Muy Señor Nuestro:

Por este medio nos permitimos enviarle un cordial saludo con motivo del año que inicia, deseándole que sea pródigo en salud y en la realización de sus proyectos.

En acatamiento al acuerdo tomado por el Consejo del Colegio de Notarios del Estado, en relación con la problemática sucitada en el Registro Público de la Propiedad, singularmente motivada por el retraso en la incorporación de instrumentos públicos, muchos de ellos presentados desde los meses de septiembre y octubre del año pasado, no obstante el esfuerzo desplegado por el personal que labora en esa Institución, y conforme a la mística de nuestro Consejo: ser propositivos, nos permitimos exponer las siguientes consideraciones relativas a la simplificación de trámites, las que estimamos podrían acrecentar la eficiencia y productividad de esa dependencia, así como la seguridad jurídica.

El día primero de enero de 1936 inició la vigencia del Código Civil del Estado, anterior al actual. Dentro de las novedades de esa legislación, se encontraba la regulación que se hace de la institución del Registro Público de la Propiedad, la cual se estableció fundamentalmente para dar publicidad a actos jurídicos, certeza y seguridad jurídica.

La Institución Registral, en ese entonces, requería que los documentos sujetos a registro cumplieren los requisitos de fondo y forma. Para cerciorarse, el Director o Encargado de la oficina debía calificarlos. Por las condiciones de la época y dificultad de las comunicaciones, el contrato de compraventa podía otorgarse en forma privada o ante Notario Público, por lo que se justificaba plenamente una estricta calificación Registral. En el interior del Estado en donde no existía la designación de un registrador, esta función se encargó al Juez de Primera Instancia.

El artículo 2235 del Código de referencia textualmente decía: "la venta de un inmueble que tenga un valor hasta de \$5,000.00, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos". Esa simplicidad de forma contractual que ni siquiera requería la autenticación de las



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

firmas de los suscriptores del documento, justificaba la existencia del artículo 2948 que prescribía: "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las **formas extrínsecas** exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2950. En caso contrario, devolverá el título sin registro, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro".

Finalmente, se destaca que desde aquella época estaban presentes los afanes de simplificación administrativa, por ello, el artículo 2239 del Código de referencia dentro del capítulo "De la Forma del Contrato de Compraventa", refiere: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.- El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador."

Hoy día, las condiciones y la norma legal han cambiado, el contrato de compraventa de inmuebles y el de constitución de hipoteca, aún las que se constituyan en favor de instituciones de crédito, deben otorgarse ante notario (por tesis de jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación, al resolver una contradicción de tesis entre las sustentadas por los Tribunales Segundo y Tercero en Materia Civil del Tercer Circuito e identificada con el número 26/98, publicada en el Semanario Judicial de la Federación en el mes de octubre de 1999 bajo la voz CONTRATO DE CREDITO SIMPLE DE HABILITACION O AVÍO CON GARANTIA HIPOTECARIA. DEBEN CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA PARA DEMANDARSE SU CUMPLIMIENTO EN LA VÍA SUMARIA CIVIL POR INSTITUCIONES DE CRÉDITO (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO), en donde se determinó que las hipotecas que en Jalisco se constituyan a favor de instituciones bancarias, deben otorgarse en escritura pública, no obstante que la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señalan que puede hacerse en forma privada).

En otro orden de ideas, para alcanzar el cargo de Notario hay que poseer el título de abogado, tener práctica en el desempeño de la abogacía y en la actividad notarial, obtener la patente de aspirante al cargo de notario y, finalmente, triunfar en el concurso de oposición para alcanzar su investidura.



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

En la práctica y de acuerdo a la legislación vigente, para dar publicidad a un acto notarial, se requiere que se expida un testimonio para su incorporación en el Registro Público, documento éste que es sujeto a **calificación** por esa institución.

Por el gran volumen de actos notariales que se presentan a registro, esta "calificación" es realizada por servidores públicos con una instrucción promedio de bachillerato o estudiantes de Derecho, de donde resulta un contrasentido, habida cuenta que un acto notarial otorgado ante un Notario del estado de Jalisco es calificado por alguien que formalmente no tiene las exigencias académicas para ello.

Uno de los postulados fundamentales de la institución del Registro Público de la Propiedad establece que la inscripción no convalida actos nulos porque tiene únicamente efectos declarativos de derechos y no constitutivos, por ello, el registro en sí, nada incorpora al acto jurídico de la transmisión de dominio y, en su caso, de constitución de derechos reales, puesto que esto proviene del acto jurídico declarado, pero no de su inscripción cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho (artículo 1254 del Código Civil vigente).

La calificación registral actual, para actos autorizados por notarios en el Estado de Jalisco, exige la presentación del primer testimonio y además otro para su incorporación o guarda en la oficina, con lo que se está llenando el local que ocupa el Registro Público de la Propiedad, con el agravante de que dos pisos arriba (Archivo de Instrumentos Públicos), está depositado otro ejemplar.

Según reiteradas tesis de jurisprudencia, el Notario únicamente da forma a los contratos que ante él se otorgan, ya que nuestro sistema jurídico Nacional que proviene del Derecho Romano, prescribe que los actos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, y el fedatario debe cuidar la forma que para su validez debe revestir el contrato, su redacción y conservación. (En el semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de agosto de 2003, fue publicada la Tesis que al respecto dice: "REGISTRADOR PUBLICO. CARECE DE FALCUTADES PARA CALIFICAR ASPECTOS INTRINSECOS DE LOS ACTOS JURIDICOS CONTENIDOS EN LOS TITULOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO")

Es preciso destacar que en materia de sociedades mercantiles, el artículo 2 de la Ley general respectiva dispone que una vez inscritas en el Registro Público de Comercio, no pueden ser declaradas nulas. Anteriormente se establecía como



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

condición previa a su registro, una resolución judicial en que constare que el acta constitutiva cumplía plenamente con todos los requisitos legales. Igualmente, la Secretaría de Relaciones Exteriores además de autorizar la denominación social, sancionaba el objeto social, previa verificación de que se ajustaba a las disposiciones de la entonces vigente Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, así como que no requería de diversa autorización de otro Ministerio como podrían ser de Hacienda y Crédito Público o Comunicaciones y Transportes.

Al suprimir la homologación, se atribuyó al Notario la responsabilidad total del instrumento, lo que fue interpretado como el reconocimiento de la mayoría de edad de la Institución del Notariado, lo cual fue congruente con la premisa que afortunadamente en Jalisco es vigente desde hace algunas décadas, en el sentido de que la única forma de acceder al notariado es el concurso, lo que garantiza a la sociedad que este servicio sea prestado con los mejores niveles de calidad.

De eliminarse el requisito de calificación registral, para actos autorizados por notarios del estado de Jalisco, se abatirían en gran medida las causas de rezago del Registro Público de la Propiedad.

Desde luego, el notario debe asumir la responsabilidad que de su función surge para dar noticia de la situación jurídica de un inmueble, por ello, no es necesaria la presencia física del documento ni mucho menos que se conserve un ejemplar del mismo en esa oficina. Nada irregular pasó en el Registro Público de la Propiedad hasta 1980 cuando operaba por el sistema de "inscripción" en contra al sistema de "incorporación de documentos", habida cuenta que la inscripción se efectuaba porque el Registrador tenía a la vista el documento, mismo que resumía y así lo devolvía a los interesados.

Por otra parte, no escapa al conocimiento de este Colegio que también y con el objeto de reducir los costos que implicaría su captura (no solo considerado el factor económico, sino la supresión de errores y dilación, podía enviarse con el documento a registrar, un diskette con las debidas seguridades).

Motivo también de especial preocupación para nuestro gremio, ha sido la práctica del Registro Público de la Propiedad de proceder después de varios meses de presentado un Instrumento Público a devolverlo, en muchas ocasiones por causas nimias como la falta de planos o del ejemplar para su incorporación, no obstante que al hacerse la recepción siempre se revisa que se acompañen los



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

documentos que la ley establece, y sin observar lo preceptuado por los artículos 68 y 71 de la ley del Registro Público de la Propiedad, que expresamente disponen que previamente a devolución de documentos por alguna causa justificada le será comunicado al Notario para que proceda a subsanarlos y en caso de no hacerlo dentro del término de cinco días, además de razonarla, deberá correrse una nota preventiva para la preservación de la prelación registral, lo que al no realizarse se traduce en una afectación a los derechos registrales adquiridos por los particulares.

Para la simplificación del trámite se propone:

1.- Que estas anotaciones registrales se hagan mediante avisos que en cada caso Y BAJO SU RESPONSABILIDAD emitan los Notarios del Estado de Jalisco.

2.- Estos avisos, si se quiere, pueden ser materializados al dorso de los certificados de gravámenes que para cada operación expide el Registro Público. Para resguardar su autenticidad los certificados llevarán impreso un código de barras, el cual pasará por el lector óptico y de inmediato se hará el registro.

3.- Si el Registro Público debe continuar siendo fuente de verificación del pago de los impuestos, en tanto no se adopte el programa de digitalización de las oficinas catastrales, como ya se ha realizado en el Municipio de Guadalajara, en donde es una realidad el pago electrónico del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en cuya hipótesis bastará la corroboración también mediante este esquema, se deberá de remitir fotocopia de los comprobantes correspondientes, en donde conste el número de cuenta y clave catastral del municipio. Estos registros son públicos y el que está interesado puede ir a dichas oficinas catastrales para hacer las verificaciones correspondientes.

Se puede cuestionar que en algunos casos será necesario analizar el contenido físico del contrato que motivó la inscripción registral. Para ello deberá reflexionarse sobre el alcance del secreto profesional consagrado en el artículo 37 de la Ley del Notariado y la respuesta deberá ser: que el secreto profesional lo constituyen todas aquellas circunstancias y motivos que conoce el fedatario, los cuales le son expuestos por los usuarios del servicio para que tomados en consideración plasme el documento en donde satisfaga los requerimientos solicitados, pero estas circunstancias y motivos, precisamente por ser secretos, nunca quedan asentados en los protocolos. Resulta ilógico pensar que si guardar el secreto profesional sobre un acto jurídico que deba surtir efectos frente a



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

terceros ha de mantener oculto el contenido del instrumento asentado en el protocolo. nunca puede señalarse que se causa perjuicio alguno en su divulgación, puesto que precisamente el Registro Público tiene la misión de conferirle la publicidad para que sean del conocimiento general a efecto para que se resguarde ese derecho.

Colateralmente, es un hecho público y notorio que Jalisco está perdiendo la Soberanía contractual, lo anterior como consecuencia de que notarios de otras entidades federativas asientan en sus protocolos actos relativos a inmuebles ubicados en nuestro Estado, e inclusive tienen oficinas abiertas en diversos municipios de Jalisco. Los actos por ellos autorizados, además de atentar contra la seguridad jurídica ante la posibilidad de ser declarados nulos por estar actuando fuera de su adscripción, intrínsecamente resultan preocupantes porque las leyes notariales de esas entidades no son tan rigurosas como la local y registran una evasión considerable de impuestos por negocios jurídicos, por traslado de dominio y por impuesto sobre la renta, (lo cual ya ha sido denunciado a las entidades fiscales), además que acorde al criterio publicitario en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a octubre del 2000, la H. Segunda Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió al resolver el amparo en revisión 1789/99, la siguiente tesis: "POTESTAD TRIBUTARIA LOCAL. SE ENCUENTRA LIMITADA POR EL ARTICULO 121, FRACCION I, DE LA CONSTITUCION GENERAL DE LA REPUBLICA, EN TANTO QUE EL ORGANO LEGISLATIVO DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS NO PUEDE ESTABLECER CONTRIBUCIONES QUE GRAVEN ACTOS O HECHOS JURIDICOS QUE SE VERIFIQUEN FUERA DE SU TERRITORIO" en donde se resolvió que resulta inconstitucional el impuesto sobre negocios jurídicos que según la ley fiscal de Jalisco causan las hipotecas constituidas en la ciudad de México, respecto de bienes inmuebles ubicados en el Estado de Jalisco).

Esos títulos expedidos por notarios fuera del Estado, sí deben calificarse, examinarse exhaustivamente, asegurarse de la autenticidad de las firmas de los notarios que se dice los suscriben; para ellos habrá que exigir más rigor, con medidas tales como podrían ser la autenticación de firmas que se haga por la Secretaría de Gobierno de su entidad, como ya lo exige el artículo 63, fracción II de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, pero además que la calificación de dichos documentos se lleve en la capital del Estado por la Dirección del Registro Público y con un costo significativo, para desalentar la "barata" por formalizar actos fuera del Estado.

No escapa que, en algunos casos, en oficinas foráneas que mantienen un gran movimiento como la de Puerto Vallarta, la calificación se pudiese efectuar