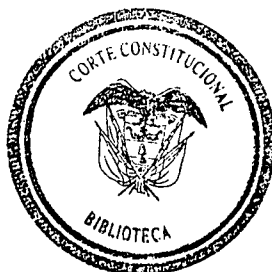


# LA PRÁCTICA DEL DERECHO NOTARIAL

Jorge Ríos Hellig



**McGRAW-HILL**

MÉXICO • BUENOS AIRES • CARACAS • GUATEMALA • LISBOA  
MADRID • NUEVA YORK • PANAMÁ • SAN JUAN  
SANTAFÉ DE BOGOTÁ • SANTIAGO • SÃO PAULO  
AUCKLAND • HAMBURGO • LONDRES • MILÁN • MONTREAL  
NUEVA DELHI • PARÍS • SAN FRANCISCO • SINGAPUR  
ST. LOUIS • SIDNEY • TOKIO • TORONTO

# Contenido

---

Agradecimientos .....	XV
Prólogo .....	XVII
Presentación .....	XXI

## DERECHO NOTARIAL

<b>I. Parte histórica general</b> .....	1
A. Egipto .....	2
B. Roma .....	2
C. Edad Media .....	2
D. Carlo Magno (siglo IX) .....	2
E. León VI “El Filósofo” (siglo IX) .....	3
F. Escuela de los Glosadores (siglos XII y XIII) .....	3
G. Alfonso X “El Sabio” (siglo XIII) .....	3
H. Otros ordenamientos (1348-1512) .....	4
I. Revolución Francesa .....	4
J. España (1862) .....	4
K. Cuadro sinóptico (ordenación notarial 528-1862) .....	5
<b>II. Evolución del notariado en México</b> (Parte histórica general) .....	11
A. Época precolonial (los tlacuilos) .....	11
B. Descubrimiento y conquista .....	12
C. Época colonial .....	12
D. Época independiente .....	14
E. Época contemporánea (Ley del Distrito Federal 1901, 1932, 1945, 1980) .....	17
<b>III. El notariado</b> .....	23
A. Como institución .....	23
B. Como vocación .....	24
C. Como especialidad .....	24
D. El notariado latino, el anglosajón y el totalitario .....	25
E. El notariado mexicano (sus características y perspectivas) .....	25
<b>IV. El derecho notarial</b> .....	27
A. Su autonomía legislativa y didáctica .....	27

## VI CONTENIDO

B. Su contenido y definición	28
a) La institución del notariado	28
b) El instrumento público notarial	28
C. Su naturaleza jurídica	29
a) Sustantivo o adjetivo	29
b) Público o privado	29
D. Su fundamento constitucional	30
<b>V. El notario</b>	31
A. Delegado del Estado de la función notarial	31
B. Su posición dentro de la administración pública	32
C. Perito en derecho	34
D. El notario y su función creadora	34
E. Auxiliar del fisco	35
F. Controlador de la legalidad de los actos	35
G. Intérprete de las normas	36
H. Redactor del instrumento público notarial	36
<b>VI. Concepto de fe</b>	37
A. Aspecto filosófico	37
B. La fe pública	37
C. Definiciones de fe pública	38
D. Doctrina de fe pública (requisitos, notas o accidentes, tipos y clases de fe pública)	39
<b>VII. Requisitos de la fe pública</b>	41
A. Evidencia	41
B. Objetivación	42
C. Coetaneidad o simultaneidad	42
<b>VIII. Notas o accidentes de la fe pública. La dación de fe</b>	45
A. Exactitud	45
a) Natural	45
b) Funcional	45
B. Integridad	45
C. Dación de fe	46
D. Forma de dación de fe	47
<b>IX. Tipos de fe pública</b>	49
A. Originaria	49
B. Derivada	49
<b>X. Clases de fe pública</b>	51
A. Notarial	51
B. Judicial	51
C. Mercantil	52
D. Registral	52
E. Consular	52

F. Administrativa .....	53
G. Marítima .....	53
H. Del Registro Civil .....	54
I. Agraria .....	54
J. Legislativa .....	55
K. De los archivos notariales .....	55
L. Eclesiástica .....	55
<b>XI. Requisitos legales para ser aspirante y notario .....</b>	<b>57</b>
A. Maneras de acceder al notariado .....	57
a) Compra de oficios públicos vendibles y renunciables .....	57
b) Nomenclamiento político .....	58
c) Adscripción .....	58
d) Posgrado .....	58
e) Oposición .....	58
1. Abierta .....	58
2. Cerrada .....	59
B. Requisitos para ser aspirante al notariado y notario en el Distrito Federal .....	59
C. Integración del jurado examinador .....	60
D. Desarrollo de los exámenes .....	61
1. Examen de aspirante .....	61
a) Prueba práctica .....	61
b) Prueba teórica .....	61
c) Decisión del jurado .....	61
2. Examen de oposición para notario .....	62
a) Temas del examen práctico .....	62
b) Prueba práctica .....	62
c) Prueba teórica .....	62
d) Decisión del jurado .....	62
e) Declaración del triunfador .....	62
3. Expedición de patentes de aspirante y de notario .....	63
4. Registro de patentes .....	63
5. Fundamentación legal .....	63
E. Requisitos previos al ejercicio del notariado .....	66
F. Colegiación obligatoria .....	67
<b>XII. Obligaciones del notario .....</b>	<b>69</b>
A. Desempeño de la función de manera personal .....	69
B. Prestación obligatoria del servicio en asuntos de interés social .....	70
C. Suplirse .....	71
D. Actuar en el Distrito Federal .....	72
E. Guardar secreto profesional (sigilo) .....	72
F. Explicar el contenido de los instrumentos .....	73
G. Leer el instrumento .....	74
H. Inscribir los testimonios que expida el notario .....	75
I. Testar de oficio .....	75
J. Dar avisos .....	76

## VIII CONTENIDO

1. Avisos en la Ley del Notariado para el Distrito Federal . . . . .	76
2. Avisos en otras leyes . . . . .	77
a) Informe al Registro Federal de Contribuyentes . . . . .	77
b) Avisos en el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera . . . . .	78
c) Aviso en la Ley de Inversión Extranjera . . . . .	79
d) Avisos en la Ley General de Población y su Reglamento . . . . .	80
e) Avisos en el Código Financiero del Distrito Federal . . . . .	80
f) Aviso de muerte con testamento en el Código Civil del Distrito Federal . . . . .	82
g) Aviso en la Ley Forestal . . . . .	82
h) Avisos con relación a monumentos . . . . .	82
i) Aviso en la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal . . . . .	83
j) Avisos en la Ley General de Asentamientos Humanos . . . . .	83
k) Avisos al Registro Público de la Propiedad . . . . .	84
l) Avisos en la Ley Minera y su Reglamento . . . . .	85
m) Aviso en la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público . . . . .	86
n) Aviso en la Ley Agraria . . . . .	87
<b>XIII. Derechos del notario . . . . .</b>	<b>89</b>
A. A la autodeterminación . . . . .	89
B. A cobrar honorarios . . . . .	89
C. A la licencia . . . . .	92
D. A vacaciones . . . . .	93
E. A asociación . . . . .	93
F. A excusarse . . . . .	94
G. A la permuta de notarías . . . . .	95
<b>XIV. Prohibiciones del notario . . . . .</b>	<b>97</b>
A. Estudio de los preceptos legales . . . . .	97
B. Consecuencias de derecho . . . . .	100
<b>XV. Incompatibilidades . . . . .</b>	<b>101</b>
A. Preceptos legales y consecuencias de derecho . . . . .	101
<b>XVI. El notario latino y su actividad . . . . .</b>	<b>105</b>
A. Producción del instrumento público notarial (escritura pública) . . . . .	106
1. El proemio . . . . .	108
2. Sujetos o partes en la escritura . . . . .	108
a) Parte en sentido material . . . . .	108
b) Parte en sentido formal . . . . .	108
c) Otorgante . . . . .	108
d) Compareciente . . . . .	108
e) Diversas partes en sentido formal . . . . .	108
Testigos . . . . .	108
Asistentes . . . . .	109
f) Representantes . . . . .	109
g) Identificación de los otorgantes . . . . .	116

3. Los antecedentes .....	117
4. Cláusulas .....	119
a) Cláusulas fiscales .....	119
b) Otras cláusulas o menciones .....	123
5. Generales de los otorgantes y comparecientes .....	125
6. Reglas sobre documentos .....	125
7. Certificaciones .....	126
8. Fechas de la escritura pública .....	127
B. Autorizar el instrumento público notarial .....	127
1. Autorización preventiva .....	127
2. Autorización definitiva .....	128
3. Autorización por el notario suplente o sucesor .....	129
4. Adición o variación a la escritura pública .....	129
5. El <i>no pasó</i> en la escritura pública .....	130
6. Autorización con antecedentes sin registro .....	130
7. La <i>apostilla</i> .....	132
C. Conservar el instrumento público notarial .....	132
1. La legislación .....	132
2. Problema de la propiedad del protocolo .....	133
D. Reproducir el instrumento público notarial .....	135
<b>XVIII. El instrumento público notarial y las actas .....</b>	<b>139</b>
A. El instrumento público notarial .....	139
B. Las actas notariales .....	140
1. Acta notarial (definición) .....	141
2. Acta de notificación .....	141
3. Actas de interpelación y requerimiento .....	144
4. Acta de protesto de documentos mercantiles .....	145
5. Acta de otras diligencias y normas comunes a la fracción I del artículo 84 .....	146
6. Acta de fe de existencia .....	147
7. Acta de fe de identidad .....	148
8. Acta de fe de capacidad legal .....	148
9. Acta de comprobación o reconocimiento de firmas .....	149
10. Acta de certificación de hechos materiales .....	149
11. Acta de certificación de detalles de planos y otros .....	150
12. Actas de protocolización .....	150
13. Acta de entrega de documentos .....	152
14. Acta de declaraciones .....	152
15. Acta de fe o certificación de hechos .....	153
16. Acta de cotejo de partida parroquial .....	153
C. Nulidad de escritura o actas .....	154
D. Valor del instrumento notarial .....	155
<b>XVIII. El protocolo .....</b>	<b>157</b>
A. Diversos elementos que constituyen el protocolo de una notaría .....	157
1. Protocolo ordinario .....	157

## X CONTENIDO

2. Protocolo especial .....	158
3. Protocolo del patrimonio inmueble federal .....	158
4. Protocolo consular .....	160
B. Normas aplicables al protocolo .....	161
1. Los folios .....	161
2. Autorización de los folios .....	162
3. Restricción a la salida del protocolo .....	162
4. Razón o certificación de apertura .....	163
5. Razón de cambio, asociación o suplencia de notario .....	163
6. Forma de impresión .....	163
7. Numeración de los instrumentos .....	164
8. Forma de asentar los instrumentos y las notas complementarias .....	164
9. Razón de cierre .....	165
10. Encuadernación y certificación de cierre .....	165
11. Conservación y entrega del protocolo .....	165
12. El libro de registro de cotejos .....	165
<b>XIX. Apéndices .....</b>	<b>169</b>
A. Apéndice del protocolo ordinario .....	169
B. Conservación y entrega de los apéndices .....	170
C. Apéndice del libro de registro de cotejos .....	170
D. Apéndice del protocolo especial .....	170
<b>XX. Índices y libro de control de folios .....</b>	<b>171</b>
A. Índices .....	171
B. Libro de control de folios .....	172
<b>XXI. El sello de autorizar .....</b>	<b>173</b>
A. Características .....	173
B. Impresión del sello .....	173
C. Pérdida o alteración del sello .....	173
D. Deterioro del sello .....	174
<b>XXII. Guía de control, expedientes y rótulo .....</b>	<b>175</b>
A. La guía de control .....	175
B. Los expedientes .....	175
C. El rótulo .....	175
<b>XXIII. Responsabilidades del notario y sus consecuencias .....</b>	<b>177</b>
A. Responsabilidad civil .....	177
1. Resarcimiento de daños y perjuicios .....	178
2. Fianza de fidelidad .....	179
3. Diversas causales de responsabilidad civil .....	180
a) Por abstención injustificada .....	180
b) Por actuación retardada .....	181
c) Por declaración judicial de nulidad de un instrumento .....	181
d) Por inscripción tardía de los testimonios .....	182

B. Responsabilidad penal .....	183
1. Revelación de secretos .....	183
2. Falsificación de documentos públicos .....	184
3. Fraude por simulación de un acto jurídico .....	185
4. Abuso de confianza .....	186
C. Responsabilidad fiscal .....	186
1. Código Fiscal de la Federación .....	187
2. Ley del Impuesto al Valor Agregado .....	188
3. Ley del Impuesto sobre la Renta .....	188
4. Ley Federal del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles .....	189
5. Código Financiero del Distrito Federal .....	190
D. Responsabilidad penal-fiscal .....	191
1. Código Fiscal de la Federación .....	191
2. Código Financiero del Distrito Federal .....	192
3. Aplicación de fianza por esta responsabilidad .....	192
E. Responsabilidad administrativa .....	192
1. Causa de la responsabilidad .....	193
2. Sanciones administrativas .....	193
3. Visitas de inspección y vigilancia .....	196
4. Resolución de las autoridades del Distrito Federal y defensa del notario .....	198
a) Defensa del notario antes de la resolución .....	198
b) Resolución .....	198
c) Defensa del notario .....	199
1. Recurso de inconformidad .....	199
2. Recurso de revocación .....	200
5. Avisos de algunas autoridades o instituciones a las autoridades del Distrito Federal .....	200
F. Responsabilidad gremial .....	201
G. Clausura del protocolo e inventario .....	202
<b>XXIV. El Archivo General de Notarías y el consejo consultivo .....</b>	<b>205</b>
A. El Archivo General de Notarías del Distrito Federal .....	205
B. Consejo Consultivo del Archivo General de Notarías del Distrito Federal .....	206
<b>XXV. Colegio de Notarios .....</b>	<b>209</b>
<b>XXVI. Legislatura del Distrito Federal .....</b>	<b>213</b>
<b>EL NOTARIO Y LA PRÁCTICA REGISTRAL</b>	
<b>XXVII. Principales sistemas registrales .....</b>	<b>219</b>
A. Germánico-suizo .....	219
B. Francés .....	219
C. Australiano “Acta Torrens” .....	220
D. México .....	220

## **XII** CONTENIDO

<b>XXVIII. Principales registros en México (Enumeración)</b> .....	223
<b>XXIX. Los principios registrales</b> .....	225
A. Consentimiento .....	225
B. Tracto sucesivo .....	227
C. Rogación .....	228
D. Prioridad .....	229
E. Legalidad .....	231
F. Publicidad .....	233
G. Inscripción .....	233
H. Especialidad .....	237
I. Fe pública registral .....	239
J. Tercero registral .....	241
<b>XXX. Documentos inscribibles (Enumeración)</b> .....	243
<b>XXXI. Procedimiento registral en el Registro Público de la Propiedad</b> ...	245
A. Organización del registro público .....	245
B. Sistema registral .....	247
C. Procedimiento registral .....	248
1. Solicitud de entrada y trámite .....	248
2. Los folios .....	249
a) Folio mercantil .....	249
b) Folio Real y de Personas Morales (sus partes y contenido) .	250
3. Los índices .....	252
4. Inicio del procedimiento .....	252
5. El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes .....	253
6. Anotaciones de avisos preventivos .....	254
7. Calificación registral .....	254
<b>XXXII. Los asientos registrales</b> .....	257
A. Anotaciones o asientos .....	257
B. Inscripciones .....	259
<b>XXXIII. La finca como unidad básica registral (en materia inmobiliaria)</b> (Éstudio) .....	263
<b>XXXIV. La rectificación, reposición y cancelación</b> <b>de asientos registrales</b> .....	267
A. Rectificación .....	267
B. Reposición .....	268
C. Cancelación .....	269
<b>XXXV. La inmatriculación</b> .....	271
A. Disposiciones previas .....	271
B. Certificado de no inscripción .....	272
C. Inmatriculación por resolución judicial .....	273
D. Inmatriculación por resolución administrativa .....	274
E. Disposiciones comunes .....	277

<b>XXXVI. Recurso de inconformidad (Estudio)</b> .....	279
<b>Apéndice. La función notarial en el Distrito Federal y su importancia frente a la creación y transformación del derecho</b> .....	281
I. La función notarial en el Distrito Federal .....	281
II. Deontología notarial .....	284
III. Requisitos para el ejercicio de la función notarial en el Distrito Federal .....	285
IV. Deberes y derechos de quien ejerce la función notarial .....	286
V. La función notarial y otras funciones estatales .....	290
VI. El notariado latino y el anglosajón .....	291
VII. Creación y transformación del Derecho .....	292
VIII. Conclusiones .....	295
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	299