

01

TEMA



Mtra. Ana Lilia Juárez Ortíz

Materia: Derecho Notarial y Registral

DOI: <https://doi.org/10.37646/libros.ULSAP.1.c2>

ISBN: 978-9929-8323-0-5



Mtra. Ana Lilia Juárez Ortiz

Licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. Cuenta con maestrías en Administración de Justicia por el Instituto de Profesionalización del Poder Judicial del Estado de Hidalgo y en Derecho Penal y Ciencias Penales por el Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades. Es docente de la asignatura de Derecho Notarial y Registral en la Universidad La Salle Pachuca. Lugar de trabajo actual: Abogada Postulante del Área Jurídica de la Notaria Pública No. 3

INTRODUCCIÓN

En la actualidad la sociedad y su interacción avanza a pasos agigantados. En consecuencia, las relaciones jurídicas van evolucionando, los conflictos que se generan de las mismas crecen, pudiendo saturar los sistemas judiciales. Dar publicidad constante, en todas y cada una de las áreas del derecho, a los medios alternos de solución de conflictos puede aumentar la conciencia entre los ciudadanos con la finalidad de encontrar las mejores soluciones a los disensos.

Es así como estos medios o mecanismos, como también son llamados, aparecieron en el sistema de justicia mexicano, principalmente para ayudar a que los asuntos del orden penal sean judicializados, solo los que verdaderamente lo requieran.

En el caso de materias del orden familiar, civil y mercantil tienen una gran oportunidad de hacer lo mismo. Por ejemplo, en los contratos de carácter civil, es necesario que desde el momento en que se suscriben tengan como primera línea de solución, en caso de algún conflicto la mediación, estableciendo reglas claras para ello.

La interacción en sociedades cada vez más complejas da paso a un aumento en el número de conflictos cuya solución por vía judicial está lejos de darse con la prontitud requerida. Dice el adagio clásico que “justicia que no es oportuna no es justicia”, y es que, cuando los conflictos no se resuelven con oportunidad se abona a la posibilidad de que las partes que litigan echen mano de todo tipo de soluciones irracionales.

Ante ello, en el contexto de la impartición de justicia, hay que destacar el punto de inflexión que han supuesto los medios alternos de solución de conflictos. Y es que, a través de tales medios el desahogo oportuno del conflicto de que se trate viene impulsado por el objetivo de forjar una cultura de diálogo, lo cual implica incentivar en la ciudadanía capacidades o habilidades de gestión racional de sus diversos conflictos.

Ha sido paulatina la expansión y adecuación del modelo a cada uno de los ámbitos de la jurisdicción. Los primeros pasos se dieron en el ámbito de la justicia penal y, en la actualidad, por dar un ejemplo de su impacto en otros ámbitos de la jurisdicción, en los contratos de carácter civil ha de estipularse que el “recurso de la mediación” esté en primera línea para la solución de conflictos que surjan a propósito de la interpretación o incumplimiento de alguna de las cláusulas acordadas.

En tal orden de ideas, tiene sentido destacar la figura del Notario Público como prototipo de mediador, como lo plantea el artículo 18 de la ley del Notariado para el Estado de Hidalgo. En efecto, las características especiales de la función pública que desempeñan los notarios es lo que induce a que sus clientes sientan empatía con ellos, y esto propicia un contexto favorable para la mediación.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En Egipto, en el período comprendido entre 3100 a 1770 a.C., los egipcios poseían ya un documento llamado casero, que detenta un profundo sentido jurídico, sus características principales eran:

- a) Su contenido: versaba sobre transmisión de **propiedad**.
- b) El material: era papiro, el cual tenía como defecto no resistir el paso del tiempo.
- c) Su sentido: consistía en una declaración del transmisor, traspasando la **propiedad** a un titular en concreto.
- d) Se entregaba el documento al titular.
- e) Tratándose de un testamento se debería hacer la entrega al heredero hasta el momento del fallecimiento.
- f) La **persona** encargada de redactar los documentos era llamado “escriba”.
- g) El documento era sancionado por un sacerdote mediante un sello.

De 1573 a 1572 a.C. fue usado lo que llamaron “El documento nuevo”, en donde ya no intervenía el sacerdote, pero era sellado por el visir. Los *escribas* son considerados el primer antecedente del fedatario o llamado notario. Miguel

Fernández Casado, en su tratado de Notaría, Madrid 1895, página 54, tomo I, hace una recopilación ya considerada clásica de fedatario y redactores, en la cual menciona las siguientes denominaciones que ha recibido el hoy notario:

Tabellio Tabularius, scriba, cursor, lagographus, amanuensis, grafarius, librarius, scribarius, cognitor, actuario, chartularius, exceptor, libelensii, gencualis, refrendarius, conciliarius, cancellarius y notarius.

Siendo de todos ellos el *tabularius*, *tabellio* o *tabellon* los antecesores del notario latino. A final de cuentas, la locución “notario” tiene que ver, primariamente, con el acto de tomar “nota”, y este acto trascendió en la forma de un testimonio dotado de “fe pública”.

Baustista Pondé como Aristóteles Moello, están de acuerdo en que en la sociedad romana de la antigüedad el notario, además de su labor como fedatario, tenía la función de ser un escriba que transcribía en “tabulas” la exposición oral de los interesados, esto debido a que la escritura no era accesible a todos los sectores del pueblo. Un claro ejemplo eran los “juicios fingidos”, las partes que no sabían leer o escribir y tenían una discordia acudían ante el tribunal con presencia del Tabellio, y fingían un pleito, con la finalidad de que redactara lo que acontecía y no quedara ninguna de las partes en estado de indefensión.

2. EVOLUCIÓN DEL NOTARIADO MEXICANO

En la época de la colonia las leyes españolas que regían en Castilla eran: El Fuero Real, Las 7 partidas, La recopilación de Leyes, La Novísima Recopilación y, Las Leyes de Indias. En aquel entonces los notarios eran denominados, genéricamente, “escribanos públicos” y esta denominación adquiría precisión dependiendo de la actividad específica que realizaran.

Así pues, se les denominaba escribanos de diligencias cuando hacían las veces de secretario de juzgado o actuarios de juzgados, quienes daban fe de las actuaciones del juez de audiencias y diligencias, escribanos del oficio de hipotecas. También había otros escribanos con fines de fedatarios con actividades más limitadas como los escribanos de estados y de salida de las cárceles.

Recordemos que en México en menos de 50 años, de 1812 a 1857 tuvieron vigencia 4 constituciones y se dieron 2 intervenciones extranjeras: una norteamericana y otra francesa, quedando nuestro territorio en un poco más de la mitad de su superficie por la guerra contra Estados Unidos.

En ese período, hubo un segundo imperio, 4 virreyes y más de 50 presidentes. No obstante, en medio de todos esos sucesos había un funcionario que daba seguridad a los ciudadanos respecto a sus propiedades, y este es el notario. Cuando la Nación optó la Forma de República Representativa, Popular y Federal, continuó la costumbre colonial

de los oficios “públicos vencibles y renunciables” entre los cuales se encontraba la escribanía.

Con las leyes de reforma se dictó la *Ley de los Bienes Eclesiásticos*. A partir de este ordenamiento, existieron varias disposiciones que obligaban a los notarios a la vigilancia y cumplimiento de esta ley y de las de nacionalización.

En 1837 se crea la *Ley para el arreglo Provisional de Administración de Justicia en los tribunales y juzgados del fuero común*.

En esta ley se establecían los requisitos esenciales para el ingreso a la escribanía, los cuales eran presentar dos exámenes uno en el Colegio de Escribanos y otro teórico práctico ante el Tribunal Superior de Justicia. El escribano podía dedicarse a ese oficio mediante herencia y tenía que cumplir ciertos requisitos que le imponía el tribunal los cuales eran saber escribir, ser cristiano, vecino del pueblo, de buena fama, etc.

Durante el imperio de Maximiliano se publicó la *Ley Orgánica del Notario y del oficio de escribano* aprobado el 21 de diciembre de 1865, misma que estuvo vigente hasta el 27 de mayo de 1867. Y fue esta la primera ley orgánica de notarios.

Este acontecimiento marcó el inicio de una transformación esencial para los notarios a nivel nacional ya que por primera vez se utiliza el término de “notario” ya como un ente particular independiente y lo excluye de las actividades del secretario de juzgado. Así mismo se emite el sello de autorizar cualquier acto o hecho jurídico ante la fe pública del notario.

La ley de Maximiliano y la ley de 1867, promulgada por Benito Juárez, terminaron con la venta de notarías. Esta misma ley separó la actuación del notario y de la del

secretario de juzgado, además, sustituyó el signo por el sello de autorizar.

En 1901 se promulgó una ley que crea el Archivo General de Notarías. En ésta, se instituyen los notarios adscritos, se exige el uso de protocolo encuadernado y se da al notario la categoría de funcionario público, el cual debe ser abogado.

En 1932 se promulgó la *Ley del notariado para el distrito y territorios federales*, en la cual se excluyó a los testigos de la actuación notarial, quedando existentes sólo los testigos para el otorgamiento del testamento. Además, se implementó el examen de aspirante a notario, con un jurado que se integraba con 4 notarios y un representante del Departamento Federal y se le otorgó al Consejo de Notarios el carácter de órgano consultivo del Departamento del Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Actualmente cada **Estado** del territorio nacional tiene su propia legislación. En nuestro **Estado** opera la legislación publicada en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo el 25 de enero de 2010.

3. DERECHO NOTARIAL

El desarrollo y actividad comercial ha transformado la forma en que los individuos interactúan, generando una constante actualización de los marcos jurídicos. Esto implica afinar los objetivos del modelo de Estado de derecho democrático, entre los cuales ocupa lugar preponderante el

de procurar certeza jurídica en las transacciones diversas que llevan a cabo los actores sociales. Y es en este contexto que cobra toda su importancia la función pública que realizan los notarios. Ciertamente, su carácter de fedatarios públicos les permite contribuir de manera notable a la realización de aquel objetivo de procurar certeza jurídica en diversas zonas de la interacción social.

Abundando en lo anterior, hay que decir que el notario es depositario de una facultad que le confiere el **Estado** a través del poder ejecutivo de cada entidad federativa. Al hilo de esto, hay que decir que la **persona** instituida como notario tuvo que haber dejado satisfechos los lineamientos señalados en la ley respectiva.

Ahora bien, independientemente de que cada entidad federativa puede hacer alguna matización sobre tales lineamientos, lo que parece ser un criterio común, y lo establece la **Legislación Notarial de Hidalgo en el artículo 24:**

ARTÍCULO 24.- quien sea instituido como notario tiene que ser licenciado en derecho, mexicano por nacimiento, en pleno ejercicio de sus derechos y con buena conducta.

En el caso del Estado de Hidalgo, hay que hacer estas especificaciones: quien sea instituido como notario, ha de ser hidalguense; con 25 años cumplidos; con residencia de más de 5 años anteriores a la fecha del examen de oposición; gozar de buena salud; con 5 años, cuando menos, de ejercicio profesional; que haya aprobado la materia o curso de Derecho Notarial; y, que tenga práctica notarial durante 2 años, bajo la dirección de un notario público.

Se requiere:

1. Ser mexicano por nacimiento, en pleno ejercicio de sus derechos y tener buena conducta;
2. Ser ciudadano Hidalguense;
3. Haber cumplido veinticinco años de edad;
4. Tener residencia ininterrumpida en el **Estado** por más de cinco años anteriores a la fecha del examen de oposición;
5. No tener enfermedad permanente que impida el ejercicio de las facultades intelectuales...;
6. Tener título de Licenciado en Derecho ...;
7. Acreditar haber tenido práctica notarial ininterrumpida durante dos años bajo la dirección de un Notario Público en el Estado...;
8. No haber sido condenado por delito intencional que merezca pena corporal por sentencia ejecutoria;
9. No pertenecer al estado eclesiástico, ni ser ministro de culto religioso;
10. Ser aprobado en el examen Teórico-Práctico que se efectuará en los términos de esta Ley. (Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo, 2021, pp. 12-13)

Dicho lo anterior, hay que robustecer la apreciación de la función que realiza un notario y, en tal sentido, es buen apoyo la aportación de Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

“La actividad del Notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes, preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento...” (p. 149)

Sin descalificar lo anterior, hay que decir que la actividad del notario va más allá, ya que su actuar es fundamental para generar certeza jurídica en los actos que ante él se desarrollan.

Como ya lo mencionamos, y esto aplica en nuestra entidad federativa, el notario es investido de la fe pública por parte del **Estado** mediante una patente que tiene como característica ser vitalicia y que se obtiene una vez que se cumplen los requisitos señalados tanto en el artículo 24 como en el artículo 26 de la **Ley del Notario del Estado de Hidalgo**.

Una vez que, cubiertos tales requisitos, se obtiene la patente, ésta es publicada en el Periódico Oficial de nuestra entidad federativa. Luego de esto, se materializa la investidura como “notario” de la **persona** de que se trate, y podrá entrar en funciones estableciendo su oficina en el distrito judicial que le corresponda.

Dicha oficina, deberá tener a la vista los datos del titular, y tendrá un horario de atención de 8 horas de lunes a viernes. Desde luego, para tal efecto, el notario contará con personal adecuado y suficiente para el cumplimiento de su función.

ARTÍCULO 9.- La oficina del Notario Público se denomina notaría pública; estará abierta por lo menos ocho horas por día hábil. En lugar visible habrá un letrero con el **nombre** y apellidos del Notario Público Titular y Adscrito en su caso, así como el número de la notaría... (**Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo**, 2021, p. 10)

Los documentos que genera el notario son asentados en hojas llamadas folios, mismas que forman los libros

del notario. Anteriormente, éste trabajaba con lo que se conocía como protocolos o protocolo cerrado, que eran libros cosidos de pasta gruesa, previamente autorizados y foliados. Es importante señalar que la impresión, por la técnica que se ocupaba, era en ocasiones de muy mala calidad y se perdían datos importantes, o bien con el paso del tiempo y con la falta de calidad, dichos libros perdían la nitidez de la impresión. Por lo mismo, en no pocos casos, lo ilegible de los folios propiciaba una mala interpretación de sus contenidos.

Aunado a lo anterior hay que decir que existe un objeto material por medio del cual el notario ejerce su facultad fedataria, a saber, “el sello”. Físicamente debe ser redondo, con un diámetro de 4cm con la impresión de la efigie de Don Miguel Hidalgo y Costilla y deberá tener inscrito alrededor el nombre del notario público titular, el número de la notaría y el lugar en que aquel ejerce. La importancia del sello consiste en que representa el poder autenticador del **Estado** y lo público de la función notarial, por lo mismo, tiene que ser visible y quedar impreso o plasmado en el ángulo superior izquierdo del anverso de cada folio que se vaya a utilizar. Esto tiene que ser así cada vez que el notario autorice una escritura, acta, testimonio o certificación.

Estamos considerando una función pública de impacto cotidiano en diversas relaciones jurídicas. En efecto, muchos actos jurídicos, bastaría con señalar compraventas, donaciones, hipotecas, testamentos, etc., adquieren plena validez solo cuando son testimoniados por el notario público. En este orden de ideas es importante que las personas entiendan que una escritura es el documento original que

el notario público asienta en sus folios autorizados conforme a la ley, para hacer constar uno o más actos jurídicos, siempre que esté firmada por quienes en él intervengan y por el notario público.

En dichos folios, el notario plasmará el sello de autorizar, y asentará la relación completa de los anexos agregados al apéndice. Esto, dicho a grandes rasgos, es lo que integra lo que se denomina un testimonio notarial, que es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta con los anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que se hayan insertado en el instrumento y que, por la fe del notario público y la matricidad de su protocolo, firman el valor de su instrumento público.

Hasta aquí, hemos explicado de manera mínima la actividad y función notarial, concluyendo que es muy importante que la misma sea realizada cumpliendo los lineamientos de la ley, ya que de lo contrario contravendría todos los principios y valores que le dan certeza jurídica a su actuar.

4. MEDIACIÓN NOTARIAL

En lo que respecta a la **función mediadora** que puede realizar el notario público, concretamente en el Estado de Hidalgo, conviene tener como punto de partida la disposición legal a tal respecto. Así pues, el artículo 146 fracción V de la **Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo** faculta al notario para que pueda ser un mediador jurídico. Esto hay que vincularlo al artículo 3 fracción II de la **Ley**

de Justicia Alternativa para el Estado de Hidalgo, que define a la mediación como método alternativo no adversarial para lograr la solución de conflictos. Se trata de un método mediante el cual uno o más mediadores, que no tienen facultad de decisión, intervienen únicamente facilitando la comunicación entre los conflictuados, y esto con el propósito orientarlos hacia propuestas de solución amigables que ponga fin al conflicto y de este modo contribuir a mantener la paz social.

Y, ¿por qué hablamos de mediación? La respuesta ya la dejamos ver al inicio de esta aportación, y hay que recordarla: En nuestro país los tribunales están saturados de asuntos que podríamos resolver con oportunidad acudiendo a instancias mediadoras, entre las cuales hay que considerar la que ofrece el notario en ejercicio de una de las funciones previstas en la ley respectiva. En nuestro caso, es decir, en territorio hidalguense, el notario está llamado a ser un mediador por excelencia si es que consideramos lo que dispone la **Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo** en su artículo 144, fracción I. Y es que, dispositivo legal condiciona la función del notario a que la **persona** que realice tal función debe ser de una acreditada:

“...probidad, diligencia, eficacia e imparcialidad, constituyéndose, por lo mismo, en consejero jurídico de sus clientes...”. (Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo, 2021, p. 37)

Y, para cerrar estas consideraciones, merece la pena resaltar lo siguiente: en el Estado de Hidalgo, el 21 de abril del 2008, fue publicada la Ley de justicia alternativa, la cual

contempla la figura del mediador privado. Dicha ley, en su artículo 18 establece los requisitos para ser mediador, a saber:

1. Tener conocimientos especializados en la materia, y contar de preferencia con título profesional.
2. Ser de reconocida honradez, gozar de buena reputación y haberse distinguido por su honorabilidad, **capacidad** y antecedentes personales.
3. No haber sido condenado por delito doloso.
4. Obtener la certificación, registro y autorización para ejercer, en términos de esta Ley y su Reglamento.
5. Sujetarse a las disposiciones que emita el Centro (Ley de Justicia Alternativa de Hidalgo, 2009, p. 8)

Se trata de un marco legal que puede ser complementario de la ley del Notariado para el Estado de Hidalgo, esto en el rubro de la mediación. Y es que esta ley no prohíbe a nuestros fedatarios realizar la actividad de mediadores privados. Sin embargo, hay que decir que esta misma ley no establece los lineamientos que el notario deberá seguir para que el convenio producto de la mediación sea de observancia obligatoria y tenga la fuerza legal de una resolución. A este respecto sólo existen diversas propuestas en otros estados para generar reglamentos que regulen, precisamente, la mediación notarial.

¿Cuál es la ventaja de la mediación notarial? Bajar la carga de trabajo que tienen los juzgados tanto estatales como federales. Pero lo más relevante tiene que ver con forjar, bajo la guía del mediador, una “cultura de diálogo” que realce las calidades humanas de quienes buscan solucionar sus

conflictos. Finalmente, la función del mediador, y hay que dar relevancia a la que cumple el notario público, tiene que encaminarse a trabajar ese lado humano, el de un diálogo bien habido, entre quienes buscan solucionar el conflicto que los tiene enfrentados.

CONCLUSIONES

Cuando un usuario de la función notarial acude con su notario, busca en él un acompañamiento jurídico para la resolución de lo que los usuarios consideran un trámite, sin conocer a veces a ciencia cierta lo que realmente enfrentan es una verdadera controversia. Por eso, nuestra legislación es exigente con la preparación de los notarios, ya que en cumplimiento estricto de la Ley del Notariado, deben brindar asesoría legal precisa y eficaz, para que nuestro usuario tenga claro lo que debe hacer. Es entonces cuando al observar que se trata no solo de un trámite simple, sino de una controversia legal, que puede ser extensa, costosa y tediosa para las partes, por lo cual debemos aconsejar y persuadir la utilización de los medios alternos a solución de conflicto, sugiriendo que el notario público actúe como mediador exponiendo las distintas alternativas de solución que dentro del marco legal pueden encontrar.

Es sumamente importante que los fedatarios públicos hoy en día reciban una actualización y preparación constante en las distintas materias que tienen que ver con el trato

personal, pues a veces más allá de la misma legislación, en el temperamento, carácter y trato con la **persona** es que podemos persuadir de evitar juicios que van a llegar al desgaste emocional y económico de los usuarios. Cierro este tema haciendo referencia que también los abogados postulantes debemos contribuir a la cultura de la función notarial, ya que existen procedimientos que podemos realizar ante fedatario en un tiempo procesal mínimo y certero, pero que no son tan conocidos por los usuarios o se le ha hecho fama de que los costos son muy elevados cuando la realidad en muchas de las ocasiones es otra.

Resulta más costosa económica y emocionalmente una controversia judicial extinguida en todas sus instancias, que llevar nuestra controversia ante un fedatario que en ejercicio de sus funciones pueda facilitarnos una solución alterna de controversia pronta y eficaz, brindando confianza y certeza jurídica al usuario.

BIBLIOGRAFÍA

- Morales Díaz, F. (1978). Historia del Notariado. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.
- Pérez, B. (2009). Evolución del Notariado Mexicano. En Sánchez, J. A. *Cien años de derecho civil en México. Homenaje a UNAM por su centenario*. UNAM.
- Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo. Decreto Núm. 280. 25 de enero de 2010. DOF 22-09-2021.

Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Hidalgo. Decreto Núm. 555. 21 de abril de 2008. DOF 22-06-2009.

Deimundo, S. R. (1989). *Pensamiento y sentimiento sobre el notariado*. Ediciones de Palma.

Copyright © 2022 Ana Lilia Juárez Ortiz

Este texto está protegido por una licencia [Creative Commons 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)



"Usted es libre de compartir, copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato y adaptar el documento, remezclar, transformar y crear a partir del material, siempre que cumpla con la condición de atribución. Usted debe dar crédito de manera adecuada, brindar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo del licenciante".

*Los textos publicados en el libro son responsabilidad exclusiva de los autores.

