El notario cerca de ti

Roberto Garzón Jiménez
Coordinador

Investigaciones Jurídicas del Notariado
CIUDAD DE MÉXICO

Colegio de Notarios
CIUDAD DE MÉXICO

El notario
cerca de ti

Todos los derechos reservados. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de los autores y del editor.

D.R. © / Colegio de Notarios de la Ciudad de México e
Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado

ISBN 978-607-7873-67-9

Coordinador: Roberto Garzón Jiménez
Presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México

Coordinación editorial: Ana Treto

Compilación de artículos y corrección ortotipográfica: Elvia Lucía Flores Ávalos, Erika Isabel Pichardo Paz y Francisco Chan Chan

Coordinación administrativa: Fátima León Chiquete y Karla García

Diseño y formación: Mireya Carrillo

Impreso y hecho en México

El notario
cerca de ti

Roberto Garzón Jiménez
Coordinador

Investigaciones Jurídicas del Notariado
CIUDAD DE MÉXICO

Colegio de Notarios
CIUDAD DE MÉXICO

Introducción

La obra tiene como objetivo tratar temas notariales con un lenguaje sencillo y amigable que llegue a todas las personas y les brinde consejos, resuelva dudas y les permita tomar decisiones informadas respecto de su patrimonio, familia, sociedades y mercado inmobiliario. Todos los trabajos están escritos por notarios de la Ciudad de México.

La presente publicación es la continuación del libro *Compendio Notarial de 2020*, misma que se conformó por la sistematización de contribuciones de notarios en la revista digital *Real Estate Market & Lifestyle*.

El notario cerca de ti se conforma por aportaciones, previamente publicadas en las revistas digitales *Real Estate Market & Lifestyle* y *Abogacía*, del 9 de marzo de 2022 y hasta julio de 2024. Al ver la importancia de este material se decidió crear una colección llamada Notario y Sociedad, misma que inicia con este primer número. Se trata de 109 aportaciones mismas que se clasificaron en seis capítulos divididos de la siguiente forma:

En el primero, "De la actuación social notarial, escrituras y protocolos", encontramos las respuestas a varias preguntas como: ¿Qué son las escrituras de mi casa? ¿Qué es el Registro Público de la Propiedad? ¿Qué puedes resolver en la Jornada Notarial? Estas y otras dudas se pretender resolver en el capítulo de referencia.

En el segundo, "Compraventa y adquisición de bienes inmuebles", nos da consejos indispensables al momento de comprar un inmueble, si es posible adquirir bienes que estén en remate, en litigio, en condominio.

En cuanto al tercero, "Matrimonio, divorcio y sucesiones", se abordan temáticas sobre el matrimonio; el divorcio en sede notarial; el testamento y

su otorgamiento; la diferencia entre el testamento, el legado y la donación; las funciones del albacea y la cesión de derechos.

Por lo que respecta al cuarto, “Poderes, fundaciones y sociedades mercantiles”, se exploran temas sobre la validez de los poderes, la fundación, la creación de empresas, los libros corporativos, personas morales y la importancia de identificar al Beneficiario Controlador.

El quinto, “Mercado inmobiliario”, aborda temas sobre la evicción, el uso de criptomonedas, la protección al consumidor, escrow y el tiempo compartido.

En el sexto y último, “Actividad digital notarial, tecnología y otros aspectos relevantes”, se presentan contribuciones sobre la función digital notarial, el protocolo digital, el contrato de renta vitalicia y el derecho ambiental.

Por tanto, esta obra es un recurso valioso que permitirá a los lectores resolver sus dudas y tiene la intención de acercar a la ciudadanía conceptos jurídicos esenciales de la actividad notarial que les permita un mejor entendimiento de los mismos y, en consecuencia, repercuta en el acceso al servicio notarial de calidad y excelencia, como se ha caracterizado el notariado en la Ciudad de México.

Agradecemos enormemente el trabajo del Área de investigación del Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado de este Colegio, así como de Itzayana Tapia Espinosa y Emilio Cárdenas Espino en la compilación de la presente obra.

Colegio de Notarios de la Ciudad de México

CAPÍTULO PRIMERO

De la actuación social notarial, escrituras y protocolos

Requisitos para ser notario en la Ciudad de México

JOSÉ LUIS FRANCO JIMÉNEZ[1]

En la Ciudad de México, la única forma de acceder a la patente de Notario, desde hace 76 años, es mediante el examen de oposición.

Cuatro son los principales requisitos para presentar el examen de aspirante a notario en la Ciudad de México.

Es común que la gente desconozca los requisitos para obtener la patente de notario en la Ciudad de México. Seguramente, esto se debe a que, como consecuencia del pacto federal, existe autonomía en cada una de las entidades federativas para legislar en materia notarial, lo que permite a cada entidad determinar libremente la forma de acceder al notariado.

De esta manera encontramos que, en algunos estados de la República, el acceso al notariado depende de la designación del titular del Poder Ejecutivo local, es decir, el gobernador. Consecuentemente, es usual que, al terminar su sexenio, el gobernador saliente designe a los notarios que ocuparán las notarías vacantes.

En otros estados, se permite que exista un notario titular de la notaría y uno adscrito a la misma notaría; teniendo el primero la facultad de designar libremente al notario auxiliar, quien eventualmente, puede quedarse como titular.

Mientras que, en otras entidades, como es el caso de la Ciudad de México, la única forma de acceder a la patente de notario, desde hace 76 años, es mediante el examen de oposición. Además, para poder presentarse al examen de oposición, se requiere primero tener patente de Aspirante a notario; es decir que, el examen de oposición no está abierto a cualquier

persona, pues únicamente aquellos que hayan aprobado previamente el examen de aspirante a notario, podrán concursar en el examen de oposición.

Los requisitos para presentar el examen de aspirante a notario son, entre otros, los siguientes:

1. Ser mexicano por nacimiento, tener veinticinco años cumplidos y no más de sesenta al momento de solicitar el examen.
2. Ser profesional del Derecho, con título de abogado o licenciado en Derecho y con cédula profesional.
3. Acreditar cuando menos 12 meses de práctica notarial ininterrumpida, bajo la dirección y responsabilidad de algún notario de la Ciudad de México.
4. Gozar de buena reputación personal y honorabilidad profesional y no ser ministro de culto.

El examen se desarrolla en las instalaciones del Colegio de Notarios de la Ciudad de México y consta de dos pruebas: una práctica y otra teórica.

La prueba práctica consiste en la redacción de uno o varios instrumentos notariales específicos, y su tema será sorteado de entre 20 formulados por el Colegio, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales (CJSL). Para la prueba práctica, el sustentante dispondrá de seis horas corridas.

Una vez transcurrido el tiempo, comenzará la prueba teórica. Esta prueba se desarrolla mediante preguntas que realiza un jurado al sustentante. Las preguntas versaran sobre el caso práctico que ha desarrollado. El examen oral es público y cualquier persona puede ingresar a presenciarlo.

El jurado está integrado por un presidente nombrado por el jefe de gobierno de la Ciudad de México, que será un jurista prestigiado en disciplinas relacionadas con la materia notarial; un notario, designado por el

Colegio y tres notarios vocales, de los cuales uno será designado por el Colegio y los otros dos por la CJSL.

Los miembros que integren el jurado no podrán ser cónyuges o parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto y segundo grado respectivamente, del sustentante, ni titulares de las notarías en que éste haya realizado su práctica o prestados servicios.

Una vez que se obtiene la patente de aspirante a notario, el aspirante puede participar en el concurso de oposición por la titularidad de alguna notaría vacante. Al igual que el examen de aspirante, el examen de oposición se compone de una prueba práctica y otra teórica. La prueba práctica, nuevamente consiste en la redacción de uno o varios instrumentos notariales específicos, y su tema también será sorteado. Sin embargo, en este caso, la misma prueba práctica será resuelta simultáneamente por todos los sustentantes. De esta manera, el jurado podrá contrastar la mejor solución. Posteriormente, se desarrollará la prueba teórica, siendo que, en este caso, las preguntas que hacen los sinodales podrán versar sobre cualquier cuestión de Derecho que sea de aplicación al ejercicio de la función notarial; y siempre destacando el sentido de la prudencia jurídica.

El alto régimen de exigencia de estos exámenes garantiza que, desde hace 76 años, el acceso al notariado de la Ciudad de México sea exclusivamente para aquellas personas que han obtenido un altísimo grado de preparación y especialización; y que han demostrado sus conocimientos a través de un examen público; salvaguardando así un servicio notarial de excelencia para toda la ciudadanía.

Algunas de las bondades del servicio imparcial del notario

JORGE OROZCO GONZÁLEZ[2]

Con mucha frecuencia se ha explorado la función fedante de los notarios, pero en esta ocasión nos centraremos en el servicio imparcial, otro de los baluartes del notariado de tipo latino.

La imparcialidad permite a los notarios proponer herramientas y medios para resolver conflictos entre particulares.

Los notarios de la Ciudad de México, con independencia de los principios y valores éticos y deontológicos que practicamos, nos encontramos obligados a obrar con imparcialidad en todas nuestras actuaciones, no siendo pocas las veces en que la Ley del Notariado para la CDMX nos impone este imperativo.

Véanse, solo por citar algunos, los artículos 3, 6, 7 fracción V, 10 fracción II, 14, 24, 27, 28, 30, 34 fracción XI, 51, 52, 53 fracción II y 66 de dicho cuerpo normativo. Pero ¿qué beneficios reporta para la población la imparcialidad de nuestra función?

A continuación, explico algunos de los aspectos que abonan a la obtención y mejoramiento de la seguridad y certeza jurídicas de la ciudadanía:

1. La formación imparcial, misma que es recibida y exigida durante nuestras prácticas en la carrera notarial, nos permite acercarnos, con mayor asertividad, a la proposición de herramientas y medios para la resolución de conflictos entre particulares. Asimismo, facilita su anticipación, inclusive cuando el notario en cuestión no tiene reconocido el carácter de mediador privado. Es decir, no se requiere ser mediador para que un notario pueda

asesorar a las partes en la instrumentación de la mejor solución equitativa para un supuesto particular.

2. Contar con la participación de un profesional del derecho, que además tiene la responsabilidad de obrar de manera imparcial, coadyuva de manera directa y relevante a la disminución de los costos en las transacciones de los ciudadanos que ameriten forma notarial. Esto se debe a que resulta innecesario que cada uno de ellos contrate un abogado para que represente sus intereses. Esto quiere decir que, con independencia de quién sea el que cubra los honorarios notariales, ambos recibirán un servicio equitativo, sin discrecionalidad alguna.

Es importante mencionar que, no por ser el notario un perito del derecho sin interés en alguna de las partes, significa que siempre debe buscar un resultado que represente derechos o beneficios económicos para ambas. En cambio, debe participar en la obtención del fin legalmente pretendido, observando las disposiciones normativas que lo rigen, sea que el beneficio económico le corresponda a una o a ambas partes.

3. Contribuye a la celebración de actos jurídicos válidos, ejecutables y no sancionables, al proponer condiciones de negocio que son acordes con los principios contractuales del Código Civil y del Código Penal, ambos vigentes en la Ciudad de México, entre otras múltiples disposiciones normativas. Es importante recordar que, entre otras causales de ineficacia de los actos jurídicos, la lesión es una causa de nulidad que se actualiza en caso de que alguna de las partes explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga y que en ciertos casos puede constituir un tipo específico de fraude.

4. *Acerca a los ciudadanos a la regularidad fiscal, al actuar en beneficio de los propios contratantes, pero siempre alineados, de manera equitativa,*

con las disposiciones tributarias.

Como puede advertirse, más que una aspiración normativa, la imparcialidad es una realidad vigente en el notariado de la Ciudad de México, que de manera directa e inmediata acerca a la población a la justicia, la equidad contractual y a la regularidad fiscal, razón por la cual, tanto la Ley del Notariado local como los propios notarios, la observamos de manera rígida e indiscriminada.

¿Qué es y para qué sirve una “Fe de Hechos”?

TARCISIO D. SÁNCHEZ ULLOA[3]

La Ley del Notariado para la Ciudad de México (LNCDMX) precisa que el notario puede dar fe de toda clase de hechos.

Los intereses de quién solicita una fe de hechos pueden ser incontables, afirman notarios.

Una de las actuaciones más comunes en el ámbito notarial consiste en que el notario haga constar, bajo su fe, la relación de uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, los cuales son asentados en un acta redactada por él mismo y a solicitud de parte interesada. Esto es lo que comúnmente se conoce como fe de hechos y forma parte del quehacer diario de los notarios.

En primer lugar, vale apuntar que por “hecho” debemos entender cualquier acontecimiento que sucede en el orden material, es decir, aquél que puede apreciarse a través de los sentidos. Conforme al diccionario de la lengua española, un hecho es cualquier cosa que sucede.

Cuando ese acontecimiento produce alguna consecuencia prevista en una norma de derecho, entonces estaremos frente a un hecho jurídico.

Al efecto, la LNCDMX precisa que el notario puede dar fe en general, de toda clase de hechos: positivos o negativos, estados y situaciones, sean lícitos o no, que guarden las personas y cosas, y que puedan ser apreciados objetivamente y relacionados por el notario. Es decir que, para estos efectos, no es trascendente la naturaleza del acontecimiento, incluso es irrelevante si el hecho de que se trata es jurídico o no.

Así, la cantidad de hechos que pueden ser apreciados objetivamente por el notario es innumerable y, quién solicita que éste los haga constar, lo hace por el interés que tiene en dejar constancia de su existencia y de que tal acontecimiento efectivamente ocurrió en la realidad. Ello gracias a la fe pública de la que goza el notario, que se traduce en la facultad que le otorga la Ley para que se reconozca como cierto lo que éste asiente en las actas o escrituras públicas que redacte, salvo prueba en contrario.

Los intereses de quién solicita una fe de hechos, igualmente pueden ser incontables; sin embargo, en la generalidad de los casos, se busca generar una prueba documental que sirva para acreditar la existencia de los hechos. Adicionalmente, el instrumento notarial tiene una fecha cierta y es conservado de manera permanente, lo que se traduce en seguridad y certeza jurídicas, además de que puede reproducirse ilimitadamente.

Toda acta debe asentarse dentro del protocolo pues, en la Ciudad de México no pude existir ninguna escritura o acta fuera del mismo, como un instrumento aparte; sin embargo, sí es posible que algunas actas relativas a fes de hechos no sean firmadas por el solicitante de la diligencia si así lo manifiesta al notario, o incluso si habiéndolo manifestado, no comparece a firmarla en el plazo legal de 30 días naturales siguientes a que se asentó en el protocolo.

Cabe señalar que desde el punto de vista jurídico y propiamente dentro del ámbito material de validez, los hechos en sí no tienen contenido alguno,

es decir, no se puede etiquetar al hecho desde un aspecto jurídico material pues se trata de simples acontecimientos. De ahí que sea imposible hablar de hechos civiles, mercantiles, laborales, etcétera.

No se debe confundir el hecho en sí, con el asunto, litigio o negocio con el que pudiera estar relacionado. Así, por ejemplo, si el notario da fe de hechos de la existencia de cierta mercancía objeto de comercio, al interior de un almacén, el notario únicamente hará constar lo que objetivamente aprecia con sus sentidos, nada más, sin que pueda realizar juicio de valor alguno. En este caso, tal hecho considerado en sí mismo no tiene un contenido mercantil o comercial.

Por lo anterior, se puede afirmar que, en materia de fe de hechos, el único fedatario facultado para realizar tales diligencias es el notario, sin que legalmente pueda realizarlo algún otro particular investido de fe pública.

Un elemento fundamental en esta materia es que, por disposición legal, siempre que así proceda por la naturaleza de la diligencia de fe de hechos, el notario deberá identificarse previamente con la persona con quien la entienda y hará saber a ésta el motivo de su presencia en el lugar. Asimismo, cuando se solicite al notario que dé fe de varios hechos relacionados entre sí, que tengan lugar en diversos sitios o momentos, el notario los podrá asentar en una sola acta, una vez que todos se hayan realizado o bien, asentarlos en dos o más actas correlacionándolas, según sea el caso.

Se debe recalcar que la actuación del notario está limitada a lo que objetivamente pueda apreciar mediante sus sentidos, gozando al efecto de plena libertad de apreciación. Puede apoyarse con medios para captar alguna imagen, video, sonidos, etcétera, pero esto solamente si lo considera estrictamente necesario, pues en atención a la fe pública de que goza, basta su narración de los hechos.

Desde luego hay casos en que se hace indispensable contar con tales elementos, por ejemplo, cuando la fe de hechos consiste precisamente en la existencia de algún objeto, documento, plano, fotografía, imagen de una computadora u otro medio electrónico.

El notario no podrá emitir juicios de valor ni tampoco podrá fungir como perito sobre la condición o el estado que guarden ciertas cosas, o sobre la actuación de las personas, sus intenciones, sentimientos o aseveraciones sobre el fondo del asunto que se relaciona con los hechos.

No obstante su obviedad, es importante recalcar que la fe de hechos versará sobre lo ocurrido en presencia del notario, por lo que hará prueba plena de las cosas que sucedieron en ese momento, sin poder consignar hechos falsos o que no presenció antes de su intervención o una vez que se ha retirado del lugar. Asimismo, si alguna persona desea hacer alguna manifestación para que se consigne en el acta, deberá identificarse ante el notario. Este le hará saber de las penas en que incurren quienes declaren falsamente y, en su caso, deberá firmar el instrumento que con motivo de la diligencia se levante.

Enunciativamente, a continuación se señalan algunos de los hechos sobre los que el notario puede dar fe, consignándolos en el acta o actas respectivas:

- Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos, entrega de documentos;
- Fe de la existencia, identidad o capacidad legal de personas identificadas por el notario;
- Hechos materiales;
- La existencia de planos, fotografías y otros documentos;
- Declaraciones que hagan una o más personas respecto de hechos que les consten, sean propios o de quien solicite la diligencia.

Adicionalmente, una vez que entre en vigor la actuación en el protocolo digital (una de las grandes innovaciones ya incorporadas en la Ley), el notario también podrá consignar en un acta el registro del prestatario del servicio notarial en el Sistema Informático, haciendo constar la manifestación expresa de su voluntad para crear su Firma Electrónica para la Actuación Digital Notarial y la captura de sus biométricos como mecanismo de autenticación para su utilización.

Ello como un medio indispensable para que el prestatario del servicio notarial pueda actuar en el protocolo digital y así incorporarse a la actuación notarial electrónica que ya es una realidad legislativa y en muy breve tiempo, también lo será en los hechos.

Es muy importante considerar la utilidad de este tipo de actas para dejar constancia de ciertos hechos que deban probarse ante particulares o alguna autoridad y en otros casos, para dar cumplimiento a la ley y así surtan las consecuencias jurídicas respectivas del caso en concreto. Por ello, te invito a que te acerques a cualquier notario de la CDMX, quien te podrá asesorar y, si así lo requieres, participará en cualquiera de las diligencias antes mencionadas.

¿Qué son “las escrituras” de mi casa?

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ[4]

Es interesante conocer el origen y función de este documento; asimismo, saber si cuando lo roban se pierde la propiedad.

Los notarios sacan testimonios de las escrituras, que son una reproducción fiel y exacta de éstas.

Muy celosamente, los mexicanos guardamos lo que denominamos *las escrituras* de nuestra casa, departamento, oficina o cualquier otro tipo de

inmueble. Normalmente destinamos a ello un cajón muy seguro, una caja fuerte, un área escondida en el hogar u oficina, o en algunas ocasiones, inclusive se recurre a la caja de seguridad de un banco.

En la idiosincrasia de la gente, se le atribuye a estos documentos prácticamente la "incorporación" de los derechos de propiedad, de tal forma que, como si fuera un cheque u otro título de crédito, se ven casos de endoso o se piensa que, si a alguien le son robados, pierde por ese hecho la propiedad.

Incluso, recordamos que en las películas del antiguo cine mexicano aparecían los ídolos rancheros apostando las escrituras en las peleas de gallos, significando con ello que se jugaba la casa o el terreno correspondiente.

Pero ¿qué son realmente estos documentos que tan celosamente cuidamos?

Comencemos por el principio: las notarias y notarios consignan hechos que presencian o actos jurídicos de los que dan fe en actas y escrituras, respectivamente. En ese sentido, cuando alguien adquiere un bien inmueble por compraventa, permuta, donación, dación en pago, ejecución de fideicomiso, adjudicación por herencia o por remate, entre otras, el notario consigna el acto en una escritura pública.

Esta escritura está en el protocolo del notario y es guardada cinco años en su notaría y después se queda a perpetuidad en el Archivo General de Notarías. El nuevo protocolo electrónico igualmente se quedará a perpetuidad almacenado en servidores apropiados.

Para dejar claro el término, la escritura es el documento público en el que el notario asienta un acto jurídico y que, firmado por las partes, autoriza en su protocolo (folios que después integran libros). Las escrituras entonces nunca quedan en poder de los particulares ni están destinadas a circular.

Esta situación es muy parecida a la de las actas del Registro Civil (nacimiento, matrimonio, etcétera), pues en ese caso, lo que tenemos los particulares es una copia certificada, mientras que la verdadera acta siempre está en resguardo de dicho registro.

De las escrituras los notarios sacan testimonios que son una reproducción fiel y exacta de aquellas. Este testimonio es el que se manda a inscribir a los Registros Públicos y después se entrega a los particulares, de tal manera que éste es el documento que celosamente guardamos y que solemos llamar "las escrituras".

Para que lo puedas reconocer, el documento se imprime en papel seguridad y va sellado y firmado por el notario en adición a un kinegrama (una variante de holograma). El testimonio no incorpora el derecho de propiedad y por lo tanto no se puede endosar, ni podemos decir que perderlo implique perder la propiedad.

¿Entonces no pasa nada si lo pierdo, me lo roban o se destruye?

En cierto sentido, no es grave, puesto que se puede obtener un nuevo testimonio acudiendo a la notaría en la que se firmó la escritura o bien, al Archivo General de Notarías. Sin embargo, sí existe riesgo en cuanto a que alguien podría hacer mal uso del documento recurriendo a la suplantación de identidad.

Por ese motivo, particularmente en caso de pérdida o robo del documento, vale la pena hacer la denuncia de hechos ante la autoridad ministerial y reponer el documento a la brevedad. Si tienes dudas sobre este tema, consulta a tu notaria o notario.

¿Qué hace un notario cuando realiza una escritura?

GUILLERMO RAMÍREZ DE AGUILAR CASTAÑEDA[5]

En materia inmobiliaria, el notario no se limita a autenticar firmas, sino que conduce un procedimiento complejo para generar un instrumento público que permita acreditar la propiedad.

Realizar las escrituras de bienes tiene un proceso que incluye inicio, desarrollo y conclusión.

Conforme a diversas disposiciones legales, la propiedad de los bienes inmuebles se acredita generalmente, aunque no exclusivamente, con una escritura otorgada ante notario, conocida comúnmente como Título de propiedad.

Ahora bien, puede parecer que el otorgamiento de una escritura es un acto aislado, pero en realidad es el resultado de un procedimiento complejo, o un conjunto de procedimientos, regulado en diversas disposiciones.

La escritura tiene un inicio, un desarrollo y una conclusión, durante el cual la función del notario se manifiesta en toda su amplitud, bien sea como perito en Derecho, asesor de las partes, auxiliar de la administración de justicia y de las autoridades fiscales y, por supuesto, como autor del instrumento público, titular de la función autenticadora.

De manera muy general, pueden identificarse como fases de este procedimiento las siguientes:

1. Solicitud de parte interesada, toda vez que al notario le está prohibido actuar de oficio o sin rogación, lo que puede acreditarse a través de una carta de instrucción o una solicitud de servicios.

2. Obtención de certificaciones y constancias. Una vez que el notario es requerido para intervenir debe solicitar diversos documentos, entre los cuales pueden mencionarse los siguientes:

    a. Certificado de gravámenes, cuya solicitud sirve para que el notario requiera que el Registro Público practique una nota de presentación que genera la prelación del acto en favor del adquirente. Asimismo, es conveniente verificar los asientos registrales aun cuando no exista una disposición específica que lo ordene, lo que le permite detectar errores y en su caso, rectificarlos incluso en el propio instrumento.
    b. Constancias que acrediten el cumplimiento de las contribuciones relacionadas con el inmueble.
    c. Certificados que permitan conocer la zonificación aplicable, los usos permitidos y las normas de ordenación territorial aplicables al inmueble y a las acciones urbanísticas que pretendan llevarse a cabo en él.

3. Redacción del instrumento, en el que deben incluirse todas las cláusulas necesarias para que el acto sea eficaz, entre las que destacan además de las esenciales, las relacionadas con el uso y aprovechamiento del inmueble, con el cumplimiento de requisitos fiscales y con el marco jurídico en materia de prevención del lavado de dinero.
4. Cálculo y entero de los impuestos generados por el acto. La figura del notario se presenta frente al contribuyente como de gran utilidad, ya que le permitir cumplir con sus obligaciones fiscales, a un costo muy bajo para el erario y con una eficiencia recaudatoria importante.

5. Otorgamiento del acto por las partes y autorización del instrumento por el notario, generando un medio de prueba de su celebración.
6. Presentación de avisos, entre otros, el de otorgamiento al Registro Público de la Propiedad, con el fin de conservar y extender la prelación; al catastro, a la Unidad de Inteligencia Financiera, al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, por mencionar solo algunos, que permiten que la autoridad tenga información útil, actualizada, completa y veraz.
7. Expedición del testimonio correspondiente y gestión de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, una vez que el notario haya sido requerido y expensado para ello, a efecto de que el acto sea oponible.

Este procedimiento evidencia la utilidad de la función notarial, que no se limita únicamente a autenticar un documento. Justamente la cualidad de dar fe se le otorga al notario por su sólida formación profesional, que le permite asumir la responsabilidad de conducir este procedimiento.

Como puede advertirse, la función que desempeña el notario tiene incidencia directa en distintos ámbitos, entre los que pueden mencionarse el contractual, administrativo, fiscal y registral.

Limitarla a una mera función autenticadora y pretender que ella pueda ser realizada por personas sin la preparación suficiente, o bien medios electrónicos o mediante el uso de herramientas digitales autónomas, es reducir desproporcionadamente tanto su importancia como la responsabilidad que actualmente asume y que redunda en beneficio del tráfico inmobiliario y de la sociedad en su conjunto.

¿Qué significa protocolizar un documento ante notario?

MISCHEL COHEN CHICUREL[6]

Es común escuchar en la práctica jurídica que a una persona se le solicita llevar a cabo una "protocolización" ante notario. Lo curioso es que las palabras "protocolizar" o "protocolización" no siempre se utilizan en su sentido técnico y correcto. En este texto, Mischel Cohen Chicurel lo clarifica.

Empecemos por decir que el notario, en su actuar diario, puede elaborar dos tipos de instrumentos públicos: *escrituras* y *actas*. La diferencia medular entre ambos reside en que la escritura contiene un *acto jurídico* de cuyo otorgamiento da fe el notario y cuya redacción depende de y se encomienda al notario, mientras que en el acta se plasman *hechos* presenciados por el notario o que le constan. Ejemplo de una escritura es un instrumento en que se consigne un contrato de compraventa, de donación o de apertura de crédito. Ejemplo de un acta es un instrumento en que se consigne una notificación, una fe de hechos o declaraciones que realicen una o más personas.

¿Y qué es una "protocolización"?

De acuerdo con la Ley del Notariado para la Ciudad de México (Art. 131 f. V), una protocolización es un *acta* y no una *escritura*. Esto es suficiente para saber que, si usamos la palabra "protocolizar" —en su sentido técnico —, nunca debe estar referida a una escritura. Es decir: no hay "escrituras de protocolización", sino "actas de protocolización".

¿Y qué es un acta de protocolización?

El maestro Jorge Ríos Hellig[7] explica que: "El término protocolización consiste en la acción y efecto de otorgar en el protocolo, esto es, constatar en él la existencia de un documento específico que se transcribe o se agrega al apéndice, que por la ley forma parte integral del mismo y su fecha de depósito ante el notario." Todos los notarios ejercen su función en un protocolo determinado —es decir, en un conjunto de folios o libros previamente autorizados— y al protocolizar un documento, el notario *lo incorpora a su protocolo*. Por ejemplo, si el albacea de una sucesión exhibe a un notario el inventario del acervo hereditario y le pide que lo "protocolice", el notario habrá de elaborar *un acta* en la que dé cuenta de lo sucedido; es decir: que una persona —que le ha acreditado ser albacea en un procedimiento sucesorio— le exhibió un documento y que, en éste, según declaración de aquél, se contiene el inventario de la masa hereditaria. Para "protocolizar" el inventario —lo que equivale a que se incluya o se haga parte del protocolo—, la LNCDMX establece que el notario puede recurrir a cualquiera de las siguientes opciones:

> Artículo 139. Para la protocolización de un documento, el notario lo insertará en la parte relativa del acta que al efecto se asiente mediante su transcripción o la reproducción de su imagen en la forma prevenida por el Artículo 86, o lo agregará al apéndice en el legajo marcado con el número de acta y bajo la letra o número que le corresponda.

La norma transcrita ofrece tres alternativas para que un documento se tenga por protocolizado: *i)* que el notario lo transcriba en un acta, *ii)* que el notario reproduzca su imagen en un acta, o *iii)* que el notario agregue el documento al apéndice del acta que al efecto elabore.

De lo expuesto resulta claro —en opinión de quien escribe— por qué la protocolización es un *acta* y no una *escritura*. Recordemos que, en las actas, el notario consigna *hechos* presenciados por él o que le constan y, en el caso de la protocolización, el notario da fe del *hecho* de que un documento le fue presentado por una persona y de que, a solicitud de ésta, lo incorpora a su protocolo ya sea por transcripción, por reproducción de su imagen o mediante su adición al apéndice. Por el contrario, en una *escritura* el notario redacta lo concerniente a un acto jurídico que se otorga o se celebra *ante él*.

¿Y para qué sirve protocolizar?

La protocolización notarial de un documento puede cumplir diversas funciones, de entre las cuales destacan:

1. Probar que un documento existía en un tiempo y lugar determinados, con lo cual se le confiere fecha cierta.
2. Dotar al documento protocolizado de matricidad, lo que permite que pueda ser reproducido fidedignamente en el futuro.
3. La protocolización también puede considerarse, en mi opinión, un "filtro de licitud", ya que la LNCDMX prohíbe al notario protocolizar documentos cuyo contenido sea contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres (Art. 140). En otras palabras: si un documento ha sido protocolizado, es porque un notario lo ha examinado y ha concluido que su contenido es lícito.
4. La protocolización constituye también un mecanismo de "formalización" de actos jurídicos previamente otorgados o celebrados, como ocurre, por ejemplo, con los poderes otorgados en reuniones de órganos de personas morales. La protocolización del acta de la reunión en la que se otorgaron los poderes es suficiente, de

acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (Art. 10) y con la LNCDMX (Art. 141), para que éstos revistan la forma ordenada por la Ley, sin necesidad de *escritura pública* alguna.

Ahora que conocemos el significado técnico de las palabras *protocolizar* o *protocolización* sabemos por qué es incorrecto decir, por ejemplo, que la compraventa de un inmueble se protocolizó ante *x* o *y* notario. Esta compraventa *no se protocolizó* ante el citado notario, sino que *se celebró ante él*, en una *escritura pública* cuyas declaraciones y cláusulas fueron redactadas por él. No hay un documento independiente que se exhiba al notario para que lo incorpore a su protocolo, sino que el contrato —desde un inicio— "nace" en el protocolo al haberse plasmado en él. Por el contrario, si dos personas celebran un contrato de compraventa de un automóvil, en un documento privado redactado por ellos, sí pueden presentarlo —si lo desean— a un notario para que lo "protocolice" —es decir, para que el notario lo agregue a su protocolo, del cual antes no formaba parte— obteniendo con ello las ventajas anteriormente enunciadas.

Estos son los beneficios y requisitos de la Jornada Notarial 2022

TARCISIO D. SÁNCHEZ ULLOA[8]

Si estás pensando en adquirir o regularizar la propiedad de un inmueble en la Ciudad de México, conoce los requisitos y beneficios de la Jornada Notarial 2022.

Acude ante la notaria o el notario de tu preferencia para obtener la asesoría adecuada.

Desde hace más de 20 años el Colegio de Notarios de la Ciudad de México, en coordinación con el gobierno de la ciudad, ha participado intensamente en el programa de Jornada Notarial, el cual busca incentivar la regularización de la propiedad inmueble mediante facilidades administrativas e importantes descuentos en diversas contribuciones que se causan por su adquisición.

Dicho programa ha ido evolucionando con el transcurso de los años, redundando en grandes beneficios para la ciudadanía, de tal manera que actualmente la Jornada Notarial cuenta con un marco regulatorio que ha precisado y extendido los beneficios de la campaña y los hace plenamente accesibles para quienes deseen participar en ella durante todo el año.

Ello en virtud de que en el año 2017 se incorporó al Código Fiscal de la Ciudad de México el artículo 275 BIS para incluir todos los beneficios de la Jornada Notarial al texto legal y con ello transformar un programa anual en uno permanente de carácter obligatorio, dotando de plena certeza jurídica a quienes pretenden acceder a tan importantes beneficios.

Como consecuencia de ello, no es necesario esperar la expedición de decreto alguno, como sucedía antes, ni acudir a alguna oficina gubernamental o dependencia, además que es posible elegir libremente la notaría que tramitará la escritura respectiva.

Sobre todo es de recalcar que no está ya limitado a unos cuantos meses, sino que tiene plena vigencia durante todo el año.

Es importante aclarar que con independencia de lo anterior, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México junto con el gobierno de la ciudad, continúan organizando periódicamente jornadas de asesoría jurídica gratuita en las diversas demarcaciones territoriales (que en los últimos años lamentablemente se han visto suspendidas por razón de la pandemia por COVID-19, aun cuando el notariado capitalino mantiene su programa de

asesoría gratuita permanente, durante todo el año, vía telefónica y de manera remota).

Conforme a lo antes dicho, toda persona física que formalice en escritura pública cualquier acto jurídico relacionado con la adquisición o transmisión de propiedad de bienes inmuebles, de uso habitacional, extinción de obligaciones o formalización de contratos privados de compraventa o de resoluciones judiciales (incluyendo adquisiciones mediante créditos hipotecarios), podrán acceder a las reducciones y beneficios establecidos en el referido artículo 275 BIS del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Las reducciones contempladas en dicho artículo serán de acuerdo con los valores catastrales y porcentajes que a continuación se indican:

Valor Catastral del Inmueble	Porcentaje de Reducción
Hasta $385,162.00	60%
De $385,162.01 y hasta $770,324.00	40%
De $770,324.01 y hasta $1'155,486.00	30%
De $1'155,486.01 y hasta $1'411,589.00	20%
De $1'411,589.01 y hasta $1'999,749.00	10%

Las reducciones aplicarán en lo relativo al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, así como las contribuciones que cobra el Registro Público de la Propiedad por la inscripción de la respectiva adquisición, constitución o cancelación de gravámenes, en su caso, y por la expedición del certificado de libertad de gravámenes, entre otros. Asimismo las que cobran las autoridades competentes por la expedición de certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos y por la emisión de constancias de no adeudos. Todo lo cual puede llegar a significar en muchos casos, más del 85% del costo total de la escritura.

En cuanto a otros de los beneficios pueden señalarse:

- Que, en la mayoría de los casos contemplados en el citado precepto legal, la base para el cálculo de los impuestos y contribuciones será el valor

catastral del inmueble (que corresponde al que aparece en la “boleta de impuesto predial”) y no así el valor de operación o comercial. Esto significa una reducción muy importante, pues generalmente el valor catastral es considerablemente menor al valor comercial y al de operación, por lo que, al bajar la base del cálculo, bajará el monto a pagar.

- Relacionado con lo anterior, en los 3 primeros rangos de la tabla antes señalada, no es necesaria la práctica de un avalúo comercial, como sí lo es en cualquier trámite de escritura de adquisición de un inmueble en la Ciudad de México, por lo que evitar el costo del avalúo se traduce en un ahorro adicional de relevancia.
- En los dos últimos rangos sí es necesario contar con el referido avalúo, más cabe aclarar que en el penúltimo rango, sólo será para fines estadísticos, por lo cual seguirá aplicando el beneficio señalado en el apartado anterior. En cambio, en el último rango, el valor del avalúo sí se considerará para determinar la base del impuesto, que será el valor que resulte más alto entre el del referido avalúo, el de operación y el catastral, y si alguno de ellos excede de los límites señalados en dicho rango de la tabla, no se podrá acceder a los descuentos.
- Quien pretenda acceder a los descuentos y beneficios señalados, podrá acudir a la notaría de su preferencia en la Ciudad de México, para solicitar el trámite de escritura relativa al bien inmueble que pretende adquirir y, además de que podrá recibir la asesoría jurídica notarial gratuita que al efecto requiera, el notario estará obligado a tramitar y obtener por parte del Gobierno de la ciudad, la constancia que acredite que el adquirente puede acceder a los beneficios del artículo 275 BIS (Jornada Notarial), lo cual es un requisito indispensable para ello.

Otros de los requisitos para poder ser acreedor de los descuentos y beneficios antes señalados, es que el adquirente sea persona física; que el uso del inmueble a adquirir o regularizar sea habitacional; que los valores del inmueble no excedan de los límites anteriormente detallados; y que la notaria o notario de la Ciudad de México que haya otorgado la escritura respectiva, la presente para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad a más tardar el último día del mes de enero del año siguiente a aquél en el que fue otorgado el instrumento respectivo, siempre que los derechos correspondientes hubieran sido pagados a más tardar el último día del mes de diciembre del año de su otorgamiento. Asimismo se requiere consignar las manifestaciones del adquirente en el sentido de que no ha obtenido en el mismo ejercicio fiscal los beneficios y reducciones mencionado, respecto de un inmueble distinto al que se pretende regularizar o adquirir; y que a la fecha del trámite respectivo, no ha controvertido por medio de algún recurso administrativo o juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México o ante el Poder Judicial de la Federación, la procedencia de algún crédito fiscal contra la Tesorería de la Ciudad de México, además de que no cuenta con denuncias o querellas presentadas por la autoridad fiscal debido a la comisión de alguno de los delitos previstos en el referido Código Fiscal.

Por lo anterior, si estás pensando en adquirir o regularizar la propiedad de un inmueble en la Ciudad de México, verifica si cumples con los requisitos antes mencionados y acude ante la notaria o el notario de tu preferencia, o bien comunícate el Colegio de Notarios de la Ciudad de México, para obtener la asesoría que requieres, puedas obtener estos importantes beneficios y reducciones y con ello la seguridad jurídica en tu patrimonio y brindarles tranquilidad a los tuyos.

¿Qué puedes resolver en la Jornada Notarial 2024?

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[9]

La Jornada Notarial inició hace varios años como un programa para beneficiar a las personas que pretendían formalizar en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con la adquisición o transmisión de propiedad de bienes inmuebles.

Diversos beneficios en la Jornada Notarial están vigentes durante todo 2024.

En términos del Título Tercero "DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES", Capítulo I del Código Fiscal de la Ciudad de México (CDMX), cualquier persona que adquiera algún bien inmueble en el territorio de la CDMX tiene la obligación de pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles a que se refiere el artículo 113 del mencionado ordenamiento.

A este respecto, el artículo 115 establece cada uno de los supuestos que el código de referencia entiende por adquisición y por los cuales se debe pagar el citado impuesto. El artículo 116 determina qué valor debe considerarse como base para el cálculo del impuesto de adquisición de inmuebles, mismo que señala:

> Artículo 116. El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este código, será el que resulte más alto entre:
> I. El valor de adquisición;
> II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este código, o

III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastral y de avalúo, se determinarán de acuerdo a las características estructurales y arquitectónicas del proyecto respectivo.

Ahora bien, la Jornada Notarial inició hace varios años como un programa para beneficiar a las personas que pretendían formalizar en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con la adquisición o transmisión de propiedad de bienes inmuebles, de uso habitacional, extinción de obligaciones o la formalización de contratos privados de compraventa o de resoluciones judiciales.

Estos beneficios a los que me refiero, consisten en lo siguiente:

i. Obtener un descuento en el pago del impuesto al que se ha hecho referencia, para adquisiciones de bienes inmuebles de uso habitacional, diferentes a las que derivan por causa de muerte, que pueden oscilar desde el 20 hasta el 60% dependiendo los valores catastrales de los mismos, a los que me referiré más adelante;
ii. Obtener el mismo porcentaje de descuento para el pago de los derechos de Registro Público de la Propiedad, para la inscripción de la escritura respectiva en el Registro mencionado; y
iii. calcular el impuesto en los términos y supuestos que más adelante se detallan. Es importante señalar, que a partir del 31 de diciembre del 2016, el Código Fiscal de la CDMX incorporó los beneficios antes mencionados en el artículo 275 bis.

Después de lo antes expuesto, es indispensable conocer los valores, supuestos y requisitos a cumplir para estar en posibilidades de obtener los

beneficios antes expuestos para el presente año.

Supuestos	Valor catastral del inmueble	Porcentaje de reducción
Primer supuesto	Hasta $427,784.00	60%
Primer supuesto	De $427,784.01 y hasta $855,566.00	40%
Primer supuesto	De $855,566.01 y hasta $1’283,349.00	30%
Segundo supuesto	De $1’283,349.01 y hasta $1’567,792.00	20%
Tercer supuesto	De $1’567,792.01 y hasta $2’221,036.00	10%

Explicación a los supuestos

En el primer supuesto, si el inmueble materia de la adquisición tiene un valor catastral ubicado en un rango que va de $427,784.00 y hasta $1’283,349.00, es sujeto de Jornada Notarial y se calculará el impuesto sobre adquisición de inmuebles tomando en cuenta *únicamente el valor catastral sin importar el precio de operación, teniendo derecho a un descuento que puede ir del 60 al 30% según su valor catastral y en este supuesto NO se requiere tramitar avalúo alguno.*

En el segundo supuesto, si el inmueble materia de la adquisición tiene un valor catastral ubicado en un rango que va de $1’283,349.01 y hasta $1’567,792.00, es sujeto de Jornada Notarial y se calculará el citado impuesto tomando en cuenta únicamente *el valor catastral sin importar el precio de operación*, teniendo derecho a un descuento del 20% y en este supuesto, SÍ se requiere tramitar avalúo únicamente, para efectos estadísticos.

En el tercer supuesto, si el inmueble materia de la adquisición tiene un valor catastral, un precio de operación o un valor de avalúo en el que ninguno de los valores antes mencionados rebase el rango que va de $1’567,792.01 y hasta $2’221,036.00, el impuesto de referencia se pagará como base al valor que sea mayor en términos del artículo 116 antes transcrito, teniendo derecho a un descuento de 10%. En este supuesto, SÍ se requiere tramitar avalúo para efectos fiscales.

Cabe mencionar que los beneficios aplicables están vigentes durante todo el 2024 siempre y cuando el impuesto a que SE ha hecho mención y los derechos de Registro Público se paguen antes del 31 de diciembre del año en curso.

Por último, hago énfasis en que el análisis antes expuesto, es únicamente respecto de los actos jurídicos entre vivos toda vez que, los derivados de causa de muerte tienen tratamientos diferentes y serán objeto de otro estudio.

En virtud de lo antes expuesto, es importante que se acerquen al Colegio de Notarios de la Ciudad de México o con cualquier notario de su elección a efecto de recibir la asesoría correspondiente y obtener los beneficios a que se tiene derecho.

¿Qué es el Registro Público de la Propiedad? ¿Para qué sirve?

PATRICK STRASSBURGER WEIDMANN[10]

Existen actos jurídicos que, por disposición legal, necesitan cumplir el requisito de “publicidad” para ser eficaces, principalmente para surtir efectos contra terceros. Por ello, resulta muy común, que en la actividad jurídica tengamos relación en reiteradas ocasiones con ello.

Cada estado en México tiene su propio registro, adaptado a sus normativas locales.

El Registro Público es la institución a través de la cual la administración pública de cada una de las entidades federativas de nuestro país, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así

como a los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

La razón de que existan tantos Registros Públicos como entidades en la República se debe a que, la materia inmobiliaria en México es de competencia local, lo que puede traer consigo diferencias importantes entre unos y otros, sobre todo en su procedimiento, en los plazos, y en las formas de inscripción, así como en la conservación de los documentos que se presentan.

Con lo que respecta a la Ciudad de México, corresponde a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, entre otros asuntos, la prestación de los servicios relacionados con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, siendo ésta una de las direcciones que dependen y están subordinadas a ésta.

En la doctrina jurídica se exponen principalmente tres sistemas registrales: el germánico-suizo, el francés y el australiano, con características propias cada uno. Asimismo, los sistemas registrales también pueden clasificarse de la siguiente forma:

i. Por los efectos que produce su inscripción:

   a. De hecho: Cuyo efecto es meramente informativo;
   b. Probatorios: Que constituyen un medio de prueba adicional de los derechos inscritos;
   c. Declarativo: Por el que la misma inscripción surtirá efectos contra terceros de buena fe, sin dotar de validez al acto jurídico, ni convalidarlo en caso nulidad;
   d. Constitutivo: En cuyo caso se requiere la inscripción para que el derecho adquirido quede perfeccionado y sea eficaz;
   e. Sustantivo: El derecho nace hasta que se inscribe.

ii. Por la forma en que se llevan a cabo:

a. Personal: Por el que se lleva un registro por personas donde se inscriben los actos jurídicos que celebren o que se les relacionen;
b. Por folios: Por el que al bien objeto de la inscripción se le asigna un número, que sirve para identificarlo registralmente y en donde se anotarán o inscribirán los actos jurídicos relacionados con él;
c. Por libros: Por el que se utilizan libros y se realizan anotaciones referenciadas al margen.

iii. Por su ámbito territorial: *a)* Federales; *b)* Locales.

En nuestro país, podemos encontrar diversos elementos característicos y distintivos tanto del sistema francés principalmente, como del germánico-suizo, en menor medida; y produce diversos de los efectos mencionados, dependiendo del caso.

Por lo que se refiere a la Ciudad de México, sus principales características son: separación del catastro con el registro, toma en cuenta antecedentes (tracto sucesivo), es declarativo y la inscripción se hace por medio de un sistema de extracto, es decir, mediante un resumen o síntesis del acto.

Los funcionarios encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, acrediten o no interés, que se enteren de los asientos e información que obren en el acervo registral, por ello se dice que es público, siendo precisamente su principal función, la publicidad. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del registro, certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes, o a personas

morales, que se señalen, y de expedir los certificados sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones en relación con los inmuebles.

A lo largo de su historia desde 1871, en la capital, se ha organizado a través de distintos sistemas, pasando de libros y partidas, a folios cartulares y posteriormente a folios electrónicos, que son los que actualmente se utilizan para las inscripciones y consultas, de acuerdo con la Ley Registral para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de junio de 2018, que es la que continúa vigente.

La actividad notarial no sólo consiste en sellar y firmar

JULIO CÉSAR ASPRÓN ORTIZ[11]

Existe la creencia de que la actividad del notario se reduce a sellar y a firmar documentos, cosa que es falsa, pues ésta es sumamente compleja y técnica. Tan es así que el Estado la delega en profesionistas con un alto nivel de preparación, ya que resulta muy difícil y costoso formar servidores públicos que ejerzan esta tarea.

Analizaremos el caso de las notificaciones como ejemplo de la complejidad de la función notarial para que el lector pueda darse cuenta de que el notario tiene que conocer una gran cantidad de normas jurídicas para cumplir correctamente su función.

Conforme a lo establecido en distintas leyes, los notarios pueden realizar notificaciones a solicitud de parte interesada, lo que consiste en hacer saber sobre un asunto a alguien, siendo esto necesario para que esta noticia tenga un efecto jurídico. Por ejemplo, que le pare perjuicio al notificado si hay omisión de su parte en lo que se le manda, o bien para que corra un término para el cumplimiento de una obligación.

Esto que a primera vista podría parecer algo muy sencillo, que cualquier persona sin necesidad de preparación técnica podría realizar, en realidad tiene un alto grado de complejidad, pues, dependiendo de la ley aplicable en cada caso, el notario debe acatar reglas y procedimientos específicos, so pena de que una autoridad declare ilegal su actuación y, por ende, no produzca el efecto jurídico buscado, lo que provocaría un gran perjuicio para el prestatario.

Para aterrizar lo anterior, veamos dos casos distintos. El primero corresponde a una persona que pretende vender un inmueble destinado a casa-habitación y que se encuentra dado en arrendamiento, por lo cual será necesario notificar al arrendatario para el eventual ejercicio de un derecho de preferencia; el segundo versa sobre la notificación de un oficio emitido por un organismo público descentralizado de la administración pública federal en el que se ordena rescindir administrativamente un contrato de prestación de servicios celebrado con una sociedad anónima.

En el primer caso, conforme a lo establecido en el artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, el enajenante deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble para que, en un término de 30 días, el arrendatario pueda ejercer el derecho de preferencia que le concede ese artículo. Para lo anterior, el propietario solicitará los servicios de un notario con el fin de que notifique al arrendatario su intención de vender, así como el precio, los términos, las condiciones y las modalidades de operación.

El notario, conforme a lo establecido en la Ley del Notariado para la Ciudad de México (artículos 133 en adelante), deberá observar lo siguiente: cuando a la primera busca en el domicilio que le fue señalado por el solicitante de la notificación como el del destinatario de la misma, el notario no encuentre a su buscado, pero cerciorado de ser ese efectivamente su

domicilio, en el mismo acto podrá practicar la notificación mediante instructivo que entregue a la persona que se encuentre en el lugar o preste sus servicios para el edificio o el conjunto del que forme parte el inmueble, en su caso, o podrá practicar la notificación mediante la fijación del instructivo correspondiente en la puerta u en otro lugar visible del domicilio del buscado, o bien, de ser posible, depositando el instructivo en el interior del inmueble indicado, por cualquier acceso.

En el segundo caso que comentamos, es muy complejo determinar si el notario que practicará la notificación debe observar las normas de la Ley del Notariado o las de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. Existen argumentos para justificar la aplicación de ambos ordenamientos; el problema es que, según la legislación notarial, se puede practicar la notificación mediante la fijación del instructivo correspondiente en la puerta u en otro lugar visible del domicilio del buscado, o bien depositándolo en el interior del mismo, mientras que la legislación administrativa no lo permite.

¿Qué ocurriría si el notario no tiene otra opción más que fijar el instructivo en un lugar visible del inmueble? ¿Debería practicar la notificación? Cualquier decisión tendrá consecuencias jurídicas para los prestatarios del servicio notarial, así como para el propio notario.

Este segundo caso, que pareciera sólo académico, ya ocurrió en la vida real, y fue resuelto en el juicio contencioso administrativo 14/13147-13-01-01-07OT/731/15-PL-09-04 [04], por el pleno jurisdiccional de la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, el 5 de agosto de 2020.

En ese asunto, un notario de Veracruz practicó la notificación aplicando la Ley del Notariado de su estado (artículos 140 en adelante), misma que faculta a fijar un citatorio como instructivo en un lugar visible del domicilio de la persona buscada, por lo que dejó pegado el documento con cinta

adhesiva en la puerta de acceso principal del domicilio. Sin embargo, el tribunal antes mencionado determinó que la notificación practicada en esos términos era ilegal por no haber observado las formalidades establecidas en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, que no permite la fijación de un instructivo. ¿Se imaginan las consecuencias que esto trajo para las partes en el contrato?

Como podrá observar el lector, una tarea que a simple vista pareciera muy sencilla, como es "simplemente entregar un documento", en realidad resulta muy compleja, pues "un paso en falso" conlleva consecuencias muy graves. A lo largo de los años han existido voces que proponen desaparecer al notariado porque, según dicen, es "innecesario" y "caro". No es casualidad que el Estado delegue esta función. La seguridad jurídica no es cosa menor. La actividad notarial no sólo consiste en sellar y firmar.

CAPÍTULO SEGUNDO

Compraventa y adquisición de bienes inmuebles

¿Qué aspectos debo considerar para una compraventa de inmueble?

EUGENIO CASTAÑEDA[12]

Es primordial agilizar los tiempos de entrega de una propiedad, lo cual repercute en beneficios económicos para todas las partes.

El notario se cerciora de que el vendedor tiene derecho de disponer del inmueble legítimamente.

Concretar el proceso de compraventa de un inmueble puede parecer un acto de lo más sencillo, y lo es siempre y cuando se cuente con las herramientas para concluir el procedimiento de manera eficaz y en el menor tiempo. En este sentido, es primordial contar con un profesional inmobiliario que esté consiente de agilizar los tiempos de entrega de una propiedad, lo cual repercute en beneficios económicos para todas las partes, incluyéndole. Además del tiempo de entrega, existen otros aspectos que deben considerarse para facilitar el quehacer diario de todos los involucrados en el medio de los bienes raíces. A continuación, se exploran algunos de ellos:

Considerar todos los costos

En México, toda adquisición de inmuebles genera impuestos, derechos, honorarios notariales y otros egresos. Dependiendo del valor de la vivienda, estos costos pueden fluctuar entre el 5 y 7% del precio de venta según sea la entidad federativa en donde se encuentre el inmueble.

Comparar formas de pago

El presupuesto será diferente si la compraventa se hace de contado o a través de un crédito hipotecario. Solicitar un préstamo, ya sea a un banco o a una entidad pública como puede ser el INFONAVIT o el FOVISSSTE, implica facilidades y ventajas, pero al mismo tiempo puede conllevar otros gastos asociados. Para ello, es mejor comparar los distintos productos de crédito que existen en el mercado, especialmente las tasas de interés, plazos y monto de los pagos mensuales.

Conocer los antecedentes del desarrollador inmobiliario o constructor

Antes de dar a firmar un contrato o de solicitar entregar cualquier suma de dinero, es importante conocer los antecedentes del constructor o desarrollador inmobiliario; saber qué experiencia tiene en el ramo, si ha entregado en tiempo y si cuenta con todas licencias, permisos y autorizaciones necesarias por parte de las autoridades competentes.

También es importante conocer si se trata de un edificio recién terminado y, en este sentido, cuáles son los antecedentes del vendedor, en especial en cuanto a la calidad de los materiales empleados en la obra o la seriedad en el cumplimento de la garantía contra vicios ocultos que el inmueble pueda presentar.

Recurrir a otros especialistas

Si por el contrario, el comprador ha elegido un inmueble usado, es recomendable visitarlo con el posible comprador en varias ocasiones y de preferencia en diversas horas del día. Una sugerencia es hacerlo en compañía de un arquitecto de confianza que aconseje sobre los posibles gastos adicionales que pueda suponer una eventual remodelación y el estado en que se encuentren las instalaciones hidráulicas y eléctricas.

Considerar el tipo de régimen

Otro aspecto por considerar es la conveniencia de comprar un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio o por el contrario una casa sola. Los condominios representan ventajas en razón de seguridad y menores costos de mantenimiento, pero no debemos perder de vista que la convivencia con los vecinos no siempre es sencilla. Otra posibilidad es la de adquirir un inmueble en copropiedad, esto es, cuando el inmueble pertenece a varios dueños y lo que se pone a la venta es un porcentaje de este. Esta opción no es recomendable, las copropiedades casi siempre son sinónimo de problemas futuros en la toma de decisiones.

Por otra parte, adquirir una casa sola puede representar las ventajas de una mayor independencia, pero también supone otros aspectos a considerar como los costos de mantenimiento y el impuesto predial que suelen ser más elevados.

Asesoría notarial

Más allá de todos los aspectos comerciales que supone la importante decisión de comprar una vivienda, la asesoría notarial es indispensable. El notario se cerciorará de que la parte vendedora es efectivamente quien tiene derecho a disponer del inmueble de forma legítima, recabará la información y revisará los antecedentes de propiedad y la documentación necesaria, confirmará que el inmueble no esté embargado o gravado y en caso de que sea así, se cerciorará de que estos sean cancelados con anterioridad a la venta o en forma simultánea a la operación.

Como se ha visto, la actualización y profesionalización constante sobre el sector inmobiliario es necesaria para garantizar a todos los usuarios e interesados, procesos de compraventa ágiles, seguros y que brinden certeza jurídica.

Una de las opciones para continuar con este proceso de capacitación constante es a través del Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado, brazo académico del Colegio de Notarios de la Ciudad de México (CDMX), que impartirá el curso Derecho inmobiliario II, mismo que contará con ponencias de notarios de gran renombre.

El evento se impartirá de manera híbrida a partir del 8 de septiembre, dando oportunidad a que interesados de todo el país se puedan inscribir. Quienes concluyan satisfactoriamente el curso recibirán una constancia con valor curricular avalada por el Colegio de Notarios de la capital del país.

Venta de derechos litigiosos sobre inmuebles

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ[13]

Cada vez es más común que a muchas personas les sean ofrecidos en venta inmuebles a un precio más bajo que el de su valor de mercado. El precio suele ser atractivo y entusiasma a los interesados, pero cuando se recaba más información sobre el inmueble, resulta que éste es materia de un litigio y, como consecuencia, pueden surgir dudas y preocupaciones para quien se interesa en adquirirlo. Roberto Garzón escribe sobre la venta de derechos litigiosos sobre inmuebles.

Entre los cuestionamientos más comunes encontramos los siguientes: ¿es lícito que me ofrezcan un inmueble que está en litigio?, ¿en realidad qué es lo que estoy comprando?, ¿qué riesgos estoy corriendo?, ¿el costo de escrituración es más alto?

En relación con el primer cuestionamiento tendremos que señalar que la venta de cosas o derechos litigiosos no es ilícita y no está prohibida, pero si el vendedor no declara que la cosa o el derecho está en litigio, será

responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por esta circunstancia (artículo 2722 del Código Civil).

Para dar respuesta a las demás preguntas planteadas tendremos que distinguir algunos tipos de procedimientos judiciales y sus etapas, para poder identificar en realidad qué se está vendiendo, ya que dependiendo de cuál sea el objeto del contrato serán los riesgos y las implicaciones legales y fiscales.

De manera muy general podemos indicar que cuando una persona que es acreedora de otra no obtiene el pago de lo que se le debe de manera voluntaria, tiene que acudir a un juzgado a efecto de que le ayuden a tutelar su derecho y poder cobrar lo que se le adeuda.

Así, cuando la acreedora demanda por la vía ordinaria, para poder cobrar lo que se le debe, tiene que obtener una sentencia favorable que vuelva incuestionable su derecho y que, a la par, dicha sentencia ya no pueda ser atacada por algún otro medio de defensa del deudor. Con base en esa sentencia podrá ejecutar a su deudor (por eso se le denomina sentencia ejecutoriada o que causó ejecutoria) y esa ejecución consiste en que se procederá a embargar bienes del deudor para posteriormente venderlos en remate judicial y, de esta manera, se obtenga el dinero para que el acreedor vea satisfecha su obligación.

Cuando el título que constituye la base del derecho trae aparejada ejecución, como en el caso de los títulos de crédito, entre otros documentos, para demandar la acreedora tiene acceso a la vía ejecutiva en la que, en cuanto al inicio de la ejecución, se invierten las etapas del juicio y se comienza con el embargo de los bienes después de admitida la demanda. Si la sentencia es favorable al acreedor, se procederá al remate de los bienes, como señalé antes, y, por el contrario, si la sentencia es favorable al deudor, se cancelará el embargo.

Dicho lo anterior, algunos escenarios que se presentan con frecuencia son los siguientes:

a. Un juicio ejecutivo en el cual aún no se ha dictado sentencia, pero ya se embargó un bien inmueble. En este caso el vendedor sólo podría transmitir derechos litigiosos. Ésta es una situación muy riesgosa para el comprador, ya que si bien es cierto que el inmueble ya se embargó, esto ocurrió en virtud del tipo de juicio de que se trata y sólo hasta que se dicte sentencia sabremos si el derecho del vendedor existía y, por lo tanto, el inmueble puede ser sacado a remate. En caso de adquirir los derechos antes de la sentencia, el comprador se vuelve parte del litigio y tendrá que defender el derecho cedido con el riesgo de perder en el juicio. No es recomendable adquirir derechos en estas circunstancias.
b. Un juicio ordinario donde ya se dictó sentencia que causó ejecutoria. En este caso pueden darse dos supuestos; a saber: el primero es que el inmueble con base en esa sentencia ya se hubiere embargado, mientras que el segundo es que sobre el inmueble exista una hipoteca a favor del acreedor. En ambos casos es importante señalar que lo que se está transmitiendo son derechos personales y no el derecho real de propiedad del inmueble. El adquirente de los derechos deberá promover que el inmueble sea sacado a remate para que, si no hay postores, pueda solicitar al juez que le sea adjudicado en pago del adeudo. Al no estar transmitiéndose un inmueble, la cesión de los derechos litigiosos antes del remate no causa el impuesto local de adquisición de inmuebles. Tampoco se actualizan los supuestos de causación del impuesto sobre la renta por enajenación ni por adquisición sobre inmuebles, ni tampoco del impuesto al valor agregado por enajenación de inmuebles. Los

referidos impuestos se causarían cuando el cesionario se adjudique en el remate judicial.

c. Con independencia del tipo de juicio que se trate, puede darse el supuesto de que el vendedor ya hubiera adquirido en remate judicial el inmueble, por lo que en ese caso estaría transmitiendo el derecho de propiedad sobre el mismo. En la práctica, a esta compraventa incorrectamente la denominan cesión de derechos adjudicatarios, lo cual sólo genera confusión. En este supuesto tenemos que entender que hay dos adquisiciones que generan impuestos: tanto el local por adquisición como los federales, es decir, el impuesto sobre la renta por enajenación, el impuesto sobre la renta por adquisición y, en algunos casos, el impuesto al valor agregado. Además, ambas adquisiciones deben formalizarse en escritura pública ante notario.

Éstas son las opciones más comunes, pero pueden existir otras particularidades, por lo que la recomendación para los lectores es que, antes de adquirir cualquier inmueble en esas condiciones, consulten la situación con su notario, quien podrá explicarles todas las consecuencias legales que se deriven de esa adquisición y así tener elementos para evaluar si les conviene o no llevar a cabo la operación.

Acuerdos previos a la compra de un inmueble

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[14]

Un contrato denominado “promesa” aseguraría una venta o una compra de un bien determinado por un precio cierto durante un lapso específico.

Es necesario ser asesorado para así no incurrir en responsabilidades o efectos no deseados.

Cuántos de nuestros lectores han tenido el deseo de comprar un inmueble determinado y no tienen en ese momento el dinero para adquirirlo, pero creen que pueden llegar a obtener los recursos en cierto tiempo, por lo que quieren comprometer al potencial vendedor a que les venda ese inmueble en un precio determinado y un cierto tiempo.

Cuántos de nuestros lectores han pensado en vender su departamento y con el producto de esa venta comprar una casa, pero cuando encuentran a un potencial comprador de su departamento, ellos aún no han encontrado la casa que quieren comprar y por ese motivo buscan comprometer al potencial comprador de su departamento a que se obligue a adquirirlo a un precio específico en cierto tiempo.

En los supuestos anteriores, las partes no desean realizar en ese momento la venta o la compra, sino simplemente desean celebrar un contrato que comprometa a una o ambas partes a celebrar la compra o la venta determinada a un precio cierto y en un tiempo establecido.

En ese sentido, cabe entonces preguntarnos si existe el documento o herramienta jurídica que nos permita lograrlo.

La respuesta es sí. A través de un contrato denominado promesa, hay una manera de asegurar una venta o una compra de un bien determinado por un precio cierto durante un lapso específico, sin que en ese momento se celebre la venta ni la compra.

Ahora bien, en la celebración de una promesa, tenemos que ser muy cuidadosos con: a) la redacción del contrato de promesa; b) las leyes que le aplican a ese contrato de promesa; y c) las resoluciones judiciales también aplicables a ese contrato de promesa.

a. Por lo que se refiere a la redacción del contrato, dependiendo del contenido de este, puede llegarse a considerar no una promesa sino una compraventa. El inconveniente de ello es que, en términos

generales, salvo algunas excepciones, el contrato de promesa no genera impuestos relacionados con la enajenación o adquisición del inmueble, mientras que el contrato de compraventa si los genera. Ahora bien, los tribunales de nuestro país han emitido resoluciones que determinan que, si se celebra una promesa, pero dentro del contenido de ese contrato, se pacta la entrega anticipada de la posesión del bien o el pago anticipado de parte del precio, ya no estamos en presencia de una promesa sino de una compraventa, con la consecuente generación anticipada de impuestos.

Consecuencias de no formalizar la adquisición de bienes inmuebles ante notario.

b. Por lo que respecta a las leyes aplicables, debemos de conocer la legislación aplicable por razón de la ubicación del inmueble, por el lugar de la celebración del contrato y/o por sus efectos. Así, por ejemplo, en la Ciudad de México, un potencial comprador de un inmueble que está solicitando un crédito a una institución financiera, podría celebrar un contrato de promesa de venta aún sin tener en ese momento el crédito aprobado. No obstante, hay estados de la República en los cuales no es válido celebrar una promesa si las partes al momento de celebrar la promesa no cumplen con todos los requisitos relacionados con la capacidad para celebrar la compraventa. Existen otras leyes muy estrictas aún en la Ciudad de México que nos imponen prohibiciones en la celebración de un contrato de promesa. Por ejemplo, si una persona es propietaria de un terreno y quiere vender exclusivamente una parte o porción de este, la ley le prohíbe celebrar una promesa de venta de parte o

porción del terreno si no obtiene previamente una autorización de subdivisión o de relotificación.

c. En tercer lugar, hay que conocer las decisiones de los tribunales de este país que pueden aplicarse al contrato de promesa. En materia agraria, por ejemplo, un tribunal emitió una resolución que precisa que no se puede celebrar una promesa de compraventa de un ejido si el potencial comprador no es ejidatario o avecindado.

Finalmente, hay ocasiones en las que las partes no celebran un contrato de promesa, sino que simplemente realizan tratos preliminares en los cuales, sin que exista entre ellas acuerdos vinculantes, tienen la intención de fijar las bases de un posible acuerdo.

En estos casos, un tribunal de nuestro país emitió una resolución que señala que, si alguna de las partes sin motivo justo o atendible rompe con el trato, la otra parte puede exigir resarcir daños, como, por ejemplo, el pago de gastos incurridos durante esos tratos preliminares, lo que se le llama en doctrina como “culpa in contrahendo”. Ese mismo tribunal señaló que se pueden eximir esas responsabilidades si en esos tratos se señala que la oferta es “sin compromiso”.

En conclusión, tanto en la celebración de una promesa como en los tratos preliminares, es conveniente acudir con el notario de su confianza a efectos de ser asesorado correctamente y así no incurrir en responsabilidades o efectos no deseados.

Opciones para documentar un compromiso de compraventa de un bien inmueble

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ[15]

Los vendedores y los compradores deben darle fuerza legal al compromiso que han adoptado en la transacción del bien inmueble.

Siempre será preferible firmar la escritura del bien inmueble ante un notario.

Cuando una persona lleva mucho tiempo tratando de vender o de comprar un bien inmueble y, finalmente, si es el vendedor y ha recibido la oferta adecuada, o es el comprador y ha encontrado el inmueble que deseaba y aparentemente su oferta fue aceptada, lo normal es que busque de alguna manera, "amarrar" ese acuerdo, es decir, darle fuerza legal, lo cual implica pensar en el tipo de contrato que se debe firmar de manera previa al otorgamiento de la escritura.

Los vendedores y los compradores "sienten" la necesidad de tener un documento en el que se plasme por escrito ese compromiso que han adoptado, y, al estar frente a una infinidad de opciones para la elaboración de ese contrato previo, con frecuencia, surgen dudas y confusión respecto a los documentos que deben firmarse y las consecuencias jurídicas que estos generarán. Es importante considerar que esto dependerá del contrato que lleven a cabo.

Al respecto, las opciones más comunes que se plantean en la práctica son tres: la carta compromiso, el contrato de promesa de compraventa y el contrato privado de compraventa.

A continuación, explicaré en qué consiste cada uno:

La carta compromiso, como se denomina en la práctica, es en realidad una promesa unilateral donde una de las dos partes, ya sea el comprador o

el vendedor, se compromete a comprar o a vender un bien inmueble determinado, sin que la otra parte se comprometa a algo a cambio. No es recomendable firmar este documento, ya que solo genera obligaciones para la persona que la hace sin que la otra quede obligada y, en ocasiones, incluso la parte que se compromete se impone una penalidad para el caso de que no se lleve a cabo su compromiso.

El contrato de promesa de compraventa se celebra entre dos personas donde ambas o solo una de ellas se obliga a celebrar un contrato futuro, en este caso el contrato futuro es de compraventa. De tal suerte que, por el número de obligaciones que se generan, este contrato puede ser unilateral o bilateral. La recomendación es que sea bilateral para que ambas partes se obliguen a celebrar el contrato futuro en un plazo determinado. Es importante que las partes de ese contrato no ejecuten actos de cumplimiento del contrato futuro de compraventa como sería, por ejemplo, pagar el precio total o parcialmente o entregar la posesión de la cosa, ya que estos actos han sido considerados por nuestro máximo tribunal como una prueba de que en realidad el contrato celebrado no fue de promesa sino de compraventa, generándose en ese caso todas las consecuencias a las que me referiré en el siguiente párrafo.

Es importante que las partes de ese contrato no ejecuten actos de cumplimiento del contrato futuro de compraventa.

El contrato privado de compraventa es un acuerdo de voluntades. Esto implica que el vendedor transmite la propiedad de la cosa vendida y el comprador se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero.

No es recomendable celebrar este tipo de contratos, en primer lugar, porque son contratos que pueden ser atacados con una nulidad relativa en virtud de que no respetan la forma establecida por la ley que es la de la escritura pública.

En segundo lugar, porque los efectos fiscales se generan inmediatamente con su celebración, es decir, en cuanto se firma un contrato de este tipo, se causan las contribuciones, como lo son el impuesto de adquisición de inmuebles, el impuesto sobre la renta y en su caso, el impuesto al valor agregado, con el problema práctico de que, para calcularlos adecuadamente, se requieren de otros documentos que no se han tramitado y también que, en muchas ocasiones, el pago debe hacerse por medio de plataformas telemáticas a las que no tienen acceso los particulares.

En tercer lugar, aunque a este tipo de contratos les falte oponibilidad frente a terceros, sí generan efectos entre las partes que celebraron la transmisión de propiedad del inmueble, aun cuando el precio no se haya pagado.

La función del notario es cerciorase de que el vendedor sea el dueño del inmueble, que el inmueble esté libre de gravámenes y al corriente de sus contribuciones, entre otros aspectos.

En cuarto lugar, precisamente por la falta de oponibilidad frente a terceros, el comprador corre el riesgo de que el vendedor vuelva a vender o que un tercero le embargué los inmuebles a su vendedor. En estos casos, lo más recomendable es esperar a firmar la escritura ante notaria o notario, en la que se haga constar la compraventa, porque en ese acto el vendedor transmite la propiedad y el comprador le paga el precio, no quedando obligaciones pendientes entre ellos.

También, en la mayoría de los casos, el tiempo que se lleva el elaborar una escritura es muy corto, tomando en cuenta que no solo consiste en la redacción correcta del instrumento legal en el que consta el contrato que cumple con la forma legal, sino que también se obtienen todos los documentos oficiales en los que la notaria o el notario se cercioran de que el vendedor sea el dueño, que el inmueble está libre de gravámenes y al

corriente de sus contribuciones, así como también cual es el uso de suelo del inmueble.

Adicionalmente, la notaria o el notario calculan y dejan perfectamente determinado el efecto fiscal del mismo. Por lo anterior a veces no es conveniente celebrar un contrato que tendrá una vigencia muy corta.

Si necesitamos tener un documento en el que conste el compromiso de las partes de celebrar el contrato futuro de compraventa en escritura pública, la mejor opción es un contrato de promesa de compraventa, por las siguientes razones:

1. Tiene como única formalidad la forma escrita, por lo que con solo celebrarlo por escrito cumplimos con la forma legal y no corremos riesgos de que sea atacado con una acción de nulidad relativa.
2. No generara impuestos, con lo que nos liberamos del riesgo de no cumplir a tiempo con su pago y que se generen actualizaciones y recargos.
3. No se transmite la propiedad de los bienes inmuebles objeto de la compraventa, con lo cual no corremos el riesgo de entrar en litigios donde la litis del mismo sea todo el inmueble después de haber solo recibido en pago una parte del precio.

Es muy importante redactar correctamente este contrato para que no se malinterprete el sentido del consentimiento, por lo que te recomiendo que acudas a tu notaria o notario para que te brinde la asesoría adecuada.

Venta de bienes de un menor de edad

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[16]

Debemos conocer y reconocer que todos los menores de edad son aptos para ser titulares de derechos y obligaciones, pero no pueden ejercer esos derechos y obligaciones por ellos mismos.

Para abordar el tema relativo a la posibilidad de disponer (enajenar o vender) de los bienes de una persona menor de edad, debemos conocer y reconocer que todos aquellos menores de edad tienen incapacidad de ejercicio esto es, son aptos para ser titulares de derechos y obligaciones; sin embargo, no pueden ejercer esos derechos y obligaciones, por ellos mismos.

Es por ello, que el Código Civil vigente en la Ciudad de México establece que los padres (ambos) que ejercen la patria potestad sobre sus menores hijos, son legítimos representantes de ellos y tienen la administración legal de los bienes que pertenecen a sus hijos menores.

A este efecto, las características de la representación legal (patria potestad) son las siguientes: es irrenunciable, irrevocable, necesaria y son facultades fijas (aquellas que el propio Código Civil establece para aquellas personas que ejercen la patria potestad y son de administración, no de dominio).

Así pues, los bienes de un menor bajo la patria potestad se dividen en 2 clases:

1. Los bienes que adquiera por su trabajo; y
2. Los bienes que adquiera por cualquiera otro título

Los artículos correspondientes a los bienes del menor son los siguientes, mismos que a la letra dicen:

Artículo 429. Los bienes de la primera clase pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo.

Artículo 430. En los bienes de la segunda clase, la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponde a las personas que ejerzan la patria potestad. Sin embargo, si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto.

Artículo 435. Cuando por la Ley o por la voluntad del padre, el hijo tenga la administración de los bienes, se le considerará respecto de la administración como emancipado, con la restricción que establece la ley para enajenar, gravar o hipotecar bienes raíces.

Artículo 436. Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa autorización del juez competente.

El artículo antes transcrito es claro al establecer la imposibilidad de los padres para disponer de los bienes inmuebles de un menor de edad si no se tiene previamente la autorización del juez familiar; procedimiento que en términos del Código de Procedimientos Civiles, se lleva a cabo mediante una jurisdicción voluntaria en la que se deberá acreditar, al juez del conocimiento, la absoluta necesidad de la venta del bien inmueble en cuestión o bien, el evidente beneficio de la venta del bien de referencia.

Es el Código de Procedimientos Civiles, en sus artículos 915 y siguientes, los que establecen el procedimiento a seguir a efecto de obtener la autorización judicial para la venta de un menor de edad y los requisitos que deben cumplirse antes de la autorización, durante el procedimiento correspondiente y con posterioridad.

De lo antes expuesto resulta conveniente realizar las reflexiones siguientes:

1. Cuando alguna persona pretende hacer su testamento, ¿será conveniente o no, nombrar a los hijos menores de edad como herederos o coherederos con el padre o la madre de ellos?
2. Cuando se pretende adquirir algún bien inmueble y buscamos "proteger" a nuestros hijos adquiriendo el bien a nombre de él o ella, ¿será conveniente?
3. Que sucede en caso de tener necesidad de vender el o los bienes del menor para que la madre o el padre o el padre y la madre puedan disponer de la cantidad de dinero resultante de la venta a efecto de sufragar gastos de alimentación, educación, saludo o cualquier otra.

De lo antes expuesto, desde el punto de vista de la suscrita, resulta indispensable considerar cada una de nuestras respuestas a las preguntas o reflexiones antes realizadas, toda vez que en ocasiones se requiere vender uno o más bienes por alguna necesidad o alguna cuestión que probablemente no estaba dentro de nuestras consideraciones y como se expuso, los bienes propiedad de cualquier menor de edad, no se pueden enajenar o vender sin previa autorización judicial, a través del procedimiento correspondiente, lo que origina una exceso de tiempo para la venta del mismo y en la mayoría de los casos, que la parte compradora se desinterese de adquirir el bien.

Consejos prácticos para un vendedor de inmuebles

ADRIÁN MORENO RIVERA[17]

Antes de poner un inmueble a la venta, es necesario tener la documentación e información necesaria. También debe recordarse que los posibles compradores podrán pagar el precio con recursos propios o con financiamientos otorgados por bancos, Infonavit o Fovissste.

Desde el 2014, tanto vendedores como compradores de inmuebles deben tener CFDI y los archivos XML.

Si usted va a vender un inmueble, este artículo le interesa. Antes de poner un inmueble a la venta es conveniente contar con esta documentación:

1. Título de Propiedad (preferentemente, ya inscrito en el Registro Público de la Propiedad);
2. Boletas y comprobantes de pago de Predial y de Agua (de los últimos 5 años);
3. En el caso de inmuebles que se encuentren en condominio, se debe estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento y extraordinarias, así como del fondo de reserva y cualesquiera otros acordados en la asamblea de condóminos;
4. Contar con identificación oficial con fotografía vigente (preferentemente 2);
5. Estar dado de alta en el Registro Federal de Contribuyentes y tener mi constancia de situación fiscal actualizada y mi Constancia de la Clave Única de Registro de Población (CURP);

6. Si voy a vender mi casa habitación y pretendo utilizar la exención dispuesta en la fracción XIX inciso a) del artículo 93 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, debo contar con alguno de los documentos establecidos en el artículo 155 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, como pueden ser la credencial para votar expedida por el INE, comprobantes fiscales de pago efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía o estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero (como Bancos, Instituciones de Seguros y de Fianzas, Casas de Bolsa, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, etc.) o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias, los cuales además podrán estar a nombre del propio enajenante, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes en línea recta, para lo cual voy a requerir adicionalmente contar con la copia certificada del acta correspondiente emitida por el Registro Civil;
7. Si el precio de venta excede del equivalente a 700,000 UDI's o no se trata de mi casa habitación es muy probable que tenga que pagar ISR, y en este sentido es muy importante saber que si mi adquisición ocurrió a partir del año 2014, para poder usar los deducibles como son el costo comprobado de adquisición, el impuesto local por la adquisición del inmueble, los derechos de Registro y los honorarios pagados al notario que hizo la operación; deberé contar con los "CFDI" y sus respectivos archivos "XML", en el caso específico del costo comprobado de adquisición, según sea el caso, el CFDI o el CFDI con complemento para notarios, podrá ser expedido por el vendedor o por el notario;

8. Contar con una cuenta bancaria a mí nombre, en la cual me pueda ser transferido el precio o pueda depositar el cheque que me sea entregado por el comprador;
9. Estar al corriente en el pago de servicios domiciliarios (telefonía fija, internet, servicio de gas, televisión por cable o satelital) para poder hacer la cancelación de los contratos respectivos y que el comprador no tenga ningún tema al respecto;
10. Si el inmueble que voy a vender lo adquirí durante mi matrimonio, debo contar con la copia certificada del acta de matrimonio, para acreditar el régimen de sociedad conyugal o separación de bienes, y dependiendo el caso, también deberá comparecer el o la cónyuge, quien deberá contar con los mismos documentos enunciados en los numerales 4 y 5; y
11. Es conveniente hacer una investigación del mercado para tener una idea razonable del precio en el que se venden inmuebles similares ubicados por la zona en la que se encuentra su propiedad, recordemos que es importante saber que el mercado tiene fluctuaciones, pero no debemos dejarnos guiar por el sentimiento y sí por la estadística al momento de fijar el precio.

Cuando ya tenemos la documentación e información antes mencionada, es momento de salir al mercado, recordemos que los posibles compradores podrán pagar el precio con recursos propios o con financiamientos otorgados por instituciones del sistema financiero y organismos públicos de vivienda. Asimismo, es recomendable no recibir cantidades en efectivo, ya que la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, establece restricciones al uso de efectivo, por lo que el máximo que puede darse y recibir es el equivalente a 8,025 veces la UMA (al día de hoy $832,513.5).

El proceso de venta es sencillo si contamos con todo lo anterior y nos asesoramos con un notario, antes de tomar cualquier determinación o firmar cualquier contrato.

¿Cuál es la diferencia entre un contrato de compraventa y un contrato de permuta?

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[18]

¿Por qué la relevancia de diferenciar entre un contrato y otro? Para tratar el tema en cuestión y contestar a lo anterior, es fundamental conocer y distinguir entre la evicción de buena fe y la evicción de mala fe.

Es necesario conocer los diferentes contratos por los que se transmite la propiedad de una cosa.

Al respecto, hemos escuchado en múltiples ocasiones en la lectura de algunas escrituras de compraventa o permuta en general, una cláusula natural que establece la obligación del enajenante de responder con el saneamiento para el caso de evicción, pero ¿en algún momento nos hemos preguntado a que se refiere esto, o por qué es importante? A lo planteado, debe considerarse lo siguiente:

a. La evicción es cuando, aquella persona que adquirió alguna cosa, es privado del todo o partes de ella por sentencia que cause ejecutoria. Esto en razón de algún derecho anterior a la adquisición; de la cual se responde a través del saneamiento en términos de los artículos 2,126 (cuando el enajenante obró de buena fe) y 2,127 (cuando, por el contrario, se acredita la mala fe del enajenante) del ordenamiento antes mencionado.

b. Pese a que, en mi opinión, el saneamiento para el caso de evicción es una cláusula natural, es decir, se tiene por puesta en el contrato aunque no se diga, es indispensable asentarla en el contrato de compraventa o permuta, a efecto de que las partes, en su caso el enajenante, tenga conocimiento de la obligación que tiene de responder en caso de evicción; que por regla general no es del conocimiento de los prestatarios de nuestro servicio.

El Código Civil vigente en la CDMX distingue el contrato de compraventa y de permuta a través del monto de la contraprestación respecto del porcentaje que se paga en dinero y el valor de cualquier otro bien diferente al numerario.

El Código Civil vigente en la Ciudad de México distingue el contrato de compraventa y de permuta a través del monto de la contraprestación respecto del porcentaje que se paga en dinero y el valor de cualquier otro bien diferente al numerario y así lo distingue el artículo 2250: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta".

Ahora bien, a simple vista parece que no tuviera relevancia distinguir entre un contrato y otro, toda vez que el propio Código Civil menciona que, salvo los artículos (5) que regulan el contrato de permuta, para todo lo demás se estará a las disposiciones relativas al contrato de compraventa.

No obstante, la relevancia radica en las consecuencias derivadas del incumplimiento del contrato, toda vez que es de apreciarse que, de los escasos artículos del mencionado código, aquel permutante que incumpla o no le sea posible cumplir, tendrá que responder con los agravantes relativos a la mala fe.

Esto último se desprende del artículo 2329 del mencionado ordenamiento, mismo que a la letra dice: “El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios”.

En cambio, cuando se trata de un contrato de compraventa donde hay un pago en especie (siempre que el pago distinto al numerario no sea mayor al monetario), el enajenante responderá en caso de evicción del bien, salvo que se demuestre lo contrario de buena fe, esto es, sin los agravantes a que se refiere el artículo 2127 del multicitado ordenamiento, lo cual implicaría: *i)* devolver a elección del adquirente el precio que tenía la cosa al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; *ii)* satisfacer al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa; *iii)* pagar los daños y perjuicios.

En conclusión, es necesario conocer los diferentes contratos, en este caso el de compraventa y permuta, por los que se transmite la propiedad de una cosa, así como la naturaleza de cada uno de ellos para poder dar a conocer a los usuarios cuáles son las obligaciones de cada una de las partes, así como en su caso, los derechos que tienen para hacer valer.

Cuando se trata de un contrato de compraventa donde hay un pago en especie, el enajenante responderá en caso de evicción del bien, salvo que se demuestre lo contrario de buena fe.

Como he hecho mención en algún artículo anterior, el nombre que se le dé al contrato que se celebra no da lugar al contrato en sí, toda vez que es su contenido, la naturaleza de éste por las disposiciones que se va a regir. De ahí la importancia de conocer y redactar de manera adecuada el o los contratos, de conformidad con la realidad y la voluntad de las partes que lo celebran.

Opciones para el pago del precio en compraventas de inmuebles

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[19]

En la compraventa de inmuebles, el precio se puede pagar de contado y/o a plazo.

Las opciones para el pago del precio implican el acuerdo del comprador y del vendedor.

La compra de un inmueble puede representar un gran esfuerzo económico para quien lo adquiere. Es por esto que es importante conocer las diversas opciones para el pago del precio en la compraventa de los inmuebles.

La compraventa de un inmueble es un contrato por el que una persona transmite la propiedad de un inmueble a otra persona que paga por él un precio cierto y en dinero. De esta manera, el vendedor (dueño del inmueble), transmite al comprador la propiedad de ese inmueble, quien tendrá que pagarle la cantidad de dinero que hayan pactado.

Las opciones para el pago del precio en compraventas de inmuebles son de contado —en una sola exhibición— y a plazo —en diversas partidas durante un tiempo determinado—, como se detalla a continuación:

a) Pago del precio de contado

El pago del precio de contado significa que el vendedor recibirá la totalidad del precio al momento de celebrar el contrato. Esto, con independencia de si el precio proviene de recursos propios del comprador o lo obtiene a través de un crédito; ya que el vendedor recibirá el precio y no quedará saldo pendiente entre comprador y vendedor.

Cuando el comprador tiene los recursos para pagar el precio, únicamente se tendrán que cuidar las restricciones del uso de dinero en efectivo,

pudiendo el comprador pagarle al vendedor con algún instrumento bancario, ya sea una transferencia de fondos o un cheque.

Cuando el comprador no tiene los recursos para pagar el precio, puede allegarse de esta cantidad por medio de algún financiamiento proveniente de un particular o bien, de alguna institución bancaria. Independientemente de la fuente del financiamiento, el precio de la compraventa quedará saldado, esto implica que el comprador ya es propietario independientemente de la deuda que tenga.

En el escenario del financiamiento, el plazo es para pagar el crédito y es común que el comprador constituya una hipoteca a fin de garantizar ese crédito, así como el cumplimiento de esa obligación.

b) Pago del precio a plazo

El pago del precio a plazo significa que, al momento de celebrar el contrato, el comprador no pagará la totalidad del precio, sino que el vendedor le da cierto tiempo al comprador para pagarlo sin que tenga que recurrir a algún crédito. Para este supuesto, existen algunas maneras de pagar el precio a plazos y constituir garantías a favor del vendedor:

i. Compraventa a plazo—En esta modalidad, se pacta en el contrato de compraventa que el comprador tendrá el plazo que libremente fijen las partes para pagar el precio al vendedor, ya sea en diversas partidas temporales o bien, teniendo hasta cierta fecha para liquidarlo.
ii. Compraventa a plazo con cláusula rescisoria—En esta modalidad, además de pactar el plazo que tiene el comprador para pagar el precio al vendedor, se pacta que el vendedor tenga la posibilidad de rescindir el contrato ante la falta de pago.

iii. Compraventa a plazo con cláusula rescisoria inscrita—En esta modalidad además de pactar el plazo a favor del comprador, la cláusula rescisoria referida en el punto *ii* anterior se inscribe en el folio real del inmueble, haciéndola oponible frente a terceros.
iv. Compraventa con reserva de dominio—En esta modalidad se pacta en el contrato de compraventa que el comprador tendrá el plazo que libremente fijen las partes para pagar el precio al vendedor, ya sea en diversas partidas temporales o bien, teniendo hasta cierta fecha para liquidarlo; sin embargo, la propiedad no se transmite con la celebración del contrato de compraventa, sino en un acto posterior. Esto es, se celebra el contrato de compraventa en donde el vendedor conserva la propiedad del bien y una vez que le terminan de pagar el precio, transmitirá la propiedad a favor del comprador. Esta modalidad se inscribe en el Registro Público de modo tal que el vendedor tampoco puede disponer del bien puesto que ya lo vendió, aunque siga siendo de su propiedad.

En los supuestos en que el comprador pague al vendedor el precio en un tiempo posterior referidas en los puntos anteriores, podría pactarse que el comprador otorgue una garantía para el cumplimiento de la obligación de pagar el precio. Asimismo, en su caso, podrá pactarse el pago de algún interés ordinario.

Estas opciones para el pago del precio presuponen siempre el acuerdo de ambas partes, tanto del comprador como del vendedor; lo fundamental es conocer que existe la protección de la autonomía de la voluntad que tienen las partes al momento de celebrar un contrato de compraventa de inmuebles.

5 consejos para evitar ser víctima de fraudes al adquirir un inmueble

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ[20]

Uno de los momentos más importantes en la vida de cualquier persona, desde el punto de vista patrimonial, es la adquisición de un inmueble.

Busca asesoría profesional para hacer tu transacción con toda seguridad.

Ya sea para vivir, para usar con fines de comercio o de oficina e inclusive como inversión, es un paso que compromete una parte importante de los recursos de quien decide adquirirlo.

Desafortunadamente, esta parte de la actividad económica no está exenta de fraudes u otros actos delictivos. Aquí te presentamos cinco consejos para evitar ser víctima de delitos al dar este importante paso:

1. Cuidado con los “contratos privados” y los anticipos

Una manera en la que muchas personas que quieren comprar un inmueble son engañadas o quizás, de buena fe, perjudicadas, es por medio de los contratos privados y los respectivos anticipos.

Lo que a menudo sucede es que el comprador firma un contrato privado y da un anticipo, resultando después que el supuesto vendedor no era dueño, no estaba facultado para vender, o que el inmueble no podía ser vendido por algún trámite pendiente o problema judicial. En todos esos casos, la situación de quién dio una importante cantidad de dinero es que no puede recuperar su dinero y/o no puede completar los trámites para que el inmueble quede debidamente escriturado a su nombre.

CONSEJO: Trata de evitar firmar contratos privados sobre inmuebles y, si tienes que hacerlo, acércate primero a tu notario para que revise los antecedentes y obtenga certificados de libertad de gravámenes, de no

adeudo y zonificación, y para que sepas que tu vendedor está autorizado y que el inmueble está libre de gravámenes, adeudos y en la situación jurídica que tu requieres.

2. Asegúrate de la identidad de tu vendedor

Uno de los problemas más graves que encontramos en esta materia es la suplantación de identidad. Desafortunadamente, en México aún no se cuenta con un registro único de población con datos biométricos al que estén ligadas todas las identificaciones oficiales y los documentos de los registros como el civil y el de la propiedad. Como consecuencia de ello, existen falsificaciones de actas de nacimiento, credenciales para votar, licencias de conducir, pasaportes y otras identificaciones oficiales. Ello ha permitido que personas que no son propietarias, se hagan pasar por tales y puedan engañar a otras para venderles algún inmueble, de manera que después, cuando aparece el verdadero dueño, quien se pensaba adquirente se da cuenta del fraude y se queda sin el inmueble y sin el dinero. El riesgo es mayor cuando se celebran las operaciones mediante contratos privados.

Para identificar una posible suplantación de identidad o una irregularidad similar, algunos elementos a tomar en cuenta son: la falta de documentos originales de cierto tiempo de antigüedad sobre el inmueble (esto si el inmueble lo adquirió tiempo atrás), que el vendedor tenga una única identificación de reciente emisión, que se presente una persona a vender con poderes otorgados en un lugar donde en principio no tendría que estar, o presentar un poder otorgado hace mucho tiempo, entre otras. Naturalmente, dichas situaciones son sólo indicadores que ameritaría el análisis del caso, pues, en muchos supuestos, ello puede estar justificado.

CONSEJO: Conoce personalmente a tu vendedor, reúnete en varias ocasiones con él o ella, acércate a tu notario o notaria y plantéale tus dudas

y, si es el caso, tus sospechas. Si lo alertas sobre aspectos que te parezcan sospechosos, juntos podrán asegurarse de la identidad del vendedor y si la duda persiste, seguramente se evitará continuar con la operación.

3. Sé cauto con las preventas

Las preventas son una manera en la que los desarrolladores inmobiliarios pueden iniciar una construcción con recursos propios o financiados, para continuar con el dinero que van recibiendo por concepto de anticipos o pagos a cuenta del precio final. En estos casos, el adquirente tiene una ventaja de que se puede acordar un precio menor o apartar un inmueble con anticipación. Desde luego, se trata de una práctica válida, que; sin embargo, no está exenta de riesgos.

En algunas ocasiones sucede que, en el transcurso de la construcción, el desarrollador se queda sin recursos ya sea por errores de cálculo, por malos manejos, o muchas veces por acontecimientos imprevistos como aumentos en los costos, crisis económicas, etc. En otras ocasiones, lo que sufre retrasos u otros problemas es el proceso de construcción, pues suceden accidentes o fallas en temas estructurales, o tal vez, las autoridades suspendan por algún motivo la construcción. Todo lo anterior, es sólo una posibilidad que hay que tener prevista. También hay que decir que en la mayoría de los casos los desarrolladores serios terminan satisfactoriamente y entregan en tiempo razonable a quienes adquirieron en preventa.

CONSEJO: Revisa los antecedentes del constructor, su seriedad, a qué asociaciones pertenece, sus obras anteriores, visita sus oficinas, pídele los documentos con los que está funcionando y solicita a un especialista que los verifique.

4. Evita los pagos en efectivo

Todavía es común en nuestro país que se realicen operaciones importantes en efectivo. Desde luego tener efectivo no es en sí mismo malo, pero es innegable que tiene desventajas, riesgos y su uso puede ser indicador de que algo no anda bien.

Cuando se hace una operación en contrato privado para después escriturarse y se hacen pagos previos en efectivo, es probable que, si se excede el límite de efectivo establecido por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (8025 UMA's que actualmente equivalen a $772,165.50), no será posible formalizar la adquisición en escritura pública. Por otro lado, cuando se hacen pagos en efectivo, la persona que lo recibe fácilmente puede desaparecer con el dinero, o negar su recepción, sin que los recursos tengan la trazabilidad que tienen los pagos que se hacen por medio del sistema financiero.

CONSEJO: Trata de realizar los pagos a través del sistema financiero y, si por algún motivo, el pago tiene que hacerse en efectivo, verifica que se encuentra dentro de los umbrales permitidos por la ley. Preferentemente realiza el pago mediante un depósito de institución bancaria o deja constancia del pago por los mayores medios posibles.

5. Cuidado con los "bienes litigiosos"

Una manera en que se pueden conseguir "buenas oportunidades" para adquirir inmuebles, es buscando entre aquellos que han sido objeto de algún juicio y que han sido rematados o se encuentran en ese proceso. En estos casos es claro que quien adquiere lo hace con el conocimiento de que existen etapas procesales pendientes y que esto implica riesgos como que,

en instancias posteriores, el inmueble se pierda o se retrase gravemente la adquisición.

No criticamos esta forma de adquirir inmuebles que es, finalmente, legítima. Lo único que puntualizamos es que hay que ser muy conscientes de los riesgos que pueden existir.

CONSEJO. Revisa junto con un especialista todos los aspectos del juicio y del inmueble, para que, si decides adquirir por esta vía, tengas claras las ventajas y los riesgos.

¿Qué alternativas tenemos si adquirimos un bien con desperfectos o de quien no era su legítimo propietario?

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[21]

Por regla general, las personas venden los bienes de los cuales son propietarios y normalmente dichos bienes cumplen con su uso o su destino previstos según su naturaleza. Sin embargo, hay ocasiones en que las cosas no se dan de esa manera, a veces porque las personas desconocen que hay alguien más que es el verdadero propietario de ese bien, a veces porque las personas que venden sus bienes desconocen los defectos o los desperfectos no perceptibles a simple vista, o a veces porque esas personas ocultan esas circunstancias.

Es importante constatar que en los contratos que celebremos se precise qué sucederá ante cualquiera de esos supuestos, o, en el peor de los casos, si ya celebramos dicho contrato sin preverlos, es importante saber cuál es la solución ante esas circunstancias.

Si, por ejemplo, alguien me vende una casa y luego de que yo la compro me entero de que el verdadero propietario no era la persona que me la vendió y el verdadero dueño me reclama y recupera esa casa, aun si no se dijo nada a ese respecto, yo puedo exigir a quien me vendió esa casa que me devuelva el precio que yo pagué por la misma, junto con las mejoras que yo le haya hecho a la casa y los gastos que deriven de esos juicios. Si a quien me vendió la casa sabía que no era dueño de ésta, también le puedo reclamar mejoras que yo haya hecho, aun suntuosas, así como daños y perjuicios, e inclusive puedo reclamar no el precio que pagué por la casa sino el precio que tenía cuando yo la perdí. Pero si yo sabía que quien me vendió esa casa no era el legítimo propietario de la misma, no puedo reclamar nada por ello.

Si quien me vende la casa sabe que no es dueño de la casa y de manera fraudulenta en el contrato de compraventa dolosamente acuerda liberarse de cualquier responsabilidad en caso de que yo la pierda porque un tercero con mejor derecho que mi vendedor la recupere, esa eximente de responsabilidad no es válida.

Ahora bien, si en vez de comprar la casa yo decido rentarla y quien me la renta no es el legítimo propietario de esa casa y el verdadero dueño la recupera y por eso se me impide el uso de la misma, yo puedo dejar de pagar la renta durante dos meses y luego de ese tiempo, si sigo sin poder usar la casa, puedo dar por terminado el contrato de arrendamiento. Pero si en vez de rentarla se me permitió el uso gratuito de la casa, no podría reclamar nada de ello si se diera alguno de tales supuestos, salvo que expresamente se haya pactado algún tipo de responsabilidad a cargo de quien me permite el uso gratuito de esa casa.

Si dos cónyuges se divorcian y en el convenio de divorcio uno de ellos se obliga a regalarle la casa al otro y posteriormente resulta que esa casa no

era del cónyuge que la regaló sino de un tercero y ese tercero recupera la casa, el cónyuge que había adquirido a manera de obsequio la casa no podrá exigir al cónyuge que se lo regaló el valor de ésta, salvo que expresamente se establezca esa obligación en el convenio de divorcio.

Si una persona, por ejemplo, compra una casa y resulta que luego de la compra se percata de humedades u otros desperfectos estructurales que si los hubiera notado previamente no hubiera comprado la casa, puede exigir a la persona que le vendió la casa que le devuelva parte del precio o puede dar por terminado ese contrato y, en consecuencia, devolver la casa y recuperar la totalidad del precio que pagó por ella. Pero si la persona que adquirió la casa sabía de esos defectos estructurales no tiene derecho a esa reducción en el precio ni a rescindir el contrato. Tampoco tiene derecho a esa reducción ni a la rescisión del contrato si el que compró la casa era arquitecto, ingeniero o perito en un área semejante, de manera que por sus conocimientos técnicos o especializados pudo haber conocido previamente esos desperfectos estructurales o no visibles aun sin que se los hubiera manifestado el que le vendió la casa. Además de las dos alternativas antes señaladas, ante la presencia de esos defectos ocultos —esto es, la reducción en el precio o la rescisión del contrato— ha habido resoluciones judiciales que han resuelto que, si una casa llega a tener esos daños estructurales previos a su compra, es posible exigir al que vendió la casa, como una tercera alternativa, que repare dichos daños.

Más aún si quien vende bienes con vicios o defectos ocultos es proveedora de ese tipo de bienes y si quien los compra es consumidor de éstos conforme a las leyes de protección al consumidor, el consumidor tiene una cuarta alternativa: y exigir al proveedor de esos bienes que los restituya por otro sin defectos.

De igual manera, en materia de protección al consumidor, si adquieres un bien con vicios, para efectos de reclamar la reducción en el precio o la rescisión del contrato hay resoluciones judiciales que han sostenido que el consumidor no tiene qué probar que los defectos existían antes de la compra, sino que, más bien, el proveedor tiene que probar que los vicios no existían antes de la compra del bien.

Ahora bien, si yo adquirí un inmueble en un remate judicial no puedo reclamar dichos vicios ocultos a nadie, salvo que el remate provenga de un juicio fiscal federal.

Adicionalmente, si quien me vendió alguna casa fue una persona en quiebra o que la ofreció por concurso mercantil, a través de su representante o su síndico, no puedo reclamarle a esa persona por dichos defectos, ni tampoco puedo reclamarle si resulta que quien me la vendió no era el propietario, salvo que se haya acordado lo contrario en el contrato. Si compro una casa hipotecada o gravada de cualquier modo y no se me informó de igual manera podría yo solicitar la rescisión del contrato.

También, si quien me vende su casa sabe de los defectos que tiene, me los oculta y en el contrato de compraventa se exime de responsabilidad por ese tipo de desperfectos, dicha eximente no es válida.

Debido a la diversidad de supuestos y a los matices que se pueden presentar y que ocasionan cambios en esas reglas, es conveniente que nuestros lectores se acerquen con el notario de su elección para que dé respuestas a sus preguntas cuando se encuentren en esos supuestos o, mejor aún, para que, con su asesoría, puedan prever consecuencias en cualquiera de esos supuestos.

¿Los extranjeros pueden adquirir inmuebles en México?

JULIO CÉSAR ASPRÓN ORTIZ[22]

En México se permite a los extranjeros adquirir inmuebles; sin embargo, existen algunas restricciones y requisitos específicos que deben tener en cuenta para poder adquirirlos, que mencionamos en este artículo.

En México existen alternativas para que los extranjeros gocen de derechos sobre los inmuebles.

La Constitución Mexicana establece que los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo de tierras o aguas ubicadas dentro de una franja conocida como «zona restringida", que comprende un área de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros a lo largo de las playas.

Dentro de esta zona, la adquisición de propiedades de inmuebles por parte de extranjeros está prohibida, pero existen alternativas para que ellos puedan gozar de ciertos derechos sobre los referidos bienes.

Fuera de la "zona restringida", los extranjeros pueden adquirir propiedades siempre que cumplan dos requisitos:

El primero es que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a aquéllos.

Bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de éste.

Y el segundo es que obtengan el permiso correspondiente de la citada Secretaría. En el caso de los extranjeros que sean nacionales de países con

los que México tiene relaciones diplomáticas, basta con que cumplan el primero de los dos requisitos mencionados.

Dentro de la "zona restringida", existen alternativas para que los extranjeros puedan gozar de derechos sobre inmuebles ubicados en la misma; podemos mencionar dos: el fideicomiso y la constitución de una persona moral mexicana.

En el caso del fideicomiso, el extranjero solicita a un banco mexicano que actúe como fiduciario y éste tendrá la propiedad del inmueble. El extranjero se convierte en el beneficiario del fideicomiso (fideicomisario) y con ello tendrá el uso y aprovechamiento de los bienes. Este fideicomiso tiene una duración de 50 años, pero puede prorrogarse a petición del interesado.

Para constituir un fideicomiso de este tipo es necesario obtener un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores que, por regla general, se concederá de manera discrecional, tomando en cuenta el beneficio económico y social que la Nación reciba con estas operaciones.

Otra opción es constituir una persona moral mexicana. En este caso, el extranjero puede ser socio o accionista de la persona moral y ésta adquiere la propiedad del inmueble. En esta opción también debemos distinguir si los inmuebles se encuentran dentro o fuera de la "zona restringida", pues para los primeros, en caso de ser inmuebles destinados a fines residenciales, será necesario que la persona moral mexicana utilice la figura del fideicomiso en los mismos términos antes descritos.

Pero para el caso de los bienes destinados a fines no residenciales, la persona moral mexicana únicamente deberá presentar un aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores por su adquisición; para los segundos, no será necesario observar requisito alguno.

Es importante tener en cuenta que constituir una persona moral conlleva obligaciones adicionales, como las fiscales y el cumplimiento de

regulaciones laborales y comerciales.

Cuando son bienes adquiridos por herencia serán aplicables los comentarios antes vertidos con las siguientes particularidades: si se trata de la propiedad de bienes ubicados fuera de la "zona restringida" el convenio y permiso respectivo deberán presentarse al momento de la adjudicación de los bienes; por su parte, al tratarse de bienes ubicados dentro de la "zona restringida", necesariamente deberán afectarse a un fideicomiso

Por otro lado, para los mexicanos que adquieran inmuebles estando casados con un extranjero, es importante tener en cuenta que si su matrimonio está sujeto al régimen de sociedad conyugal, la adquisición de dichos bienes no ingresará en el patrimonio del cónyuge extranjero, salvo que, al disolver y liquidar la sociedad conyugal, este último exhiba el convenio celebrado ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y obtenga el respectivo permiso, según sea el caso.

Es fundamental que los extranjeros interesados en adquirir inmuebles en México busquen asesoramiento con un notario, esto les permitirá conocer los requisitos y alternativas aplicables a su caso.

¿Vas a comprar un inmueble en copropiedad? Considera estos inconvenientes

MISCHEL COHEN CHICUREL[23]

La copropiedad es la división del derecho de propiedad en el patrimonio de las personas, y es una figura verdaderamente interesante.

Adquirir un inmueble en copropiedad puede resultar una idea atractiva en algunos casos.

La copropiedad es la división del derecho de propiedad en el patrimonio de dos o más personas. Es una figura verdaderamente interesante dado que,

lo que se divide en la copropiedad no es el bien, sino la propiedad que se ejerce sobre él.

Cuando dos personas son copropietarias, por partes iguales, de un terreno de mil metros cuadrados (m^2), no significa que 500 m^2 pertenezcan a una persona y que los restantes 500 m^2 pertenezcan a la otra. Insisto: lo que se divide en la copropiedad es el derecho de propiedad, no la cosa misma. La copropiedad implica que las dos personas son codueñas de los mil m^2 de terreno, de todas y cada una de las moléculas de esos mil m^2 cuadrados de terreno, como lo explican los autores de Derecho.

Ahora bien, adquirir un inmueble en copropiedad puede resultar una idea atractiva en algunos casos. Principalmente porque permite repartir los costos de adquisición entre dos o más personas, pero también los beneficios respectivos. Piénsese en tres hermanos, Juan, Hugo y Saúl, que desean adquirir conjuntamente la propiedad de una casa de descanso, de manera que pueda ser utilizada por toda la familia. Los hermanos se repartirán entre sí los costos de adquisición y también la propiedad resultante.

La Ley permite a los copropietarios convenir entre ellos la manera en que se distribuirán los beneficios y las cargas que derivan del bien común.

Volviendo al ejemplo de los tres hermanos que adquirieron la propiedad de la casa de descanso: pueden convenir que Juan pueda utilizarla en su totalidad por una semana, y a la siguiente semana Hugo y a la siguiente Saúl. O bien, pueden convenir que los tres pueden usar la casa en todo momento, pactando qué cuarto o cuartos corresponderá utilizar a cada uno. La división de las cargas también puede ser objeto de regulación por parte de los copropietarios: puede un hermano hacerse cargo del mantenimiento un mes, y al mes siguiente otro hermano y así sucesivamente.

Si la copropiedad puede resultar tan provechosa, ¿por qué entonces habría que ser cautelosos con ella? A quienes estudiamos la carrera de Derecho nos

enseñaron desde los primeros semestres un principio toral en este tema: la Ley "odia" a la copropiedad. ¿Por qué la odia? Porque desde hace cientos, si no es que miles de años, la copropiedad ha sido fuente de incontables conflictos interpersonales.

La idea de tres hermanos que comparten la propiedad de una casa de descanso es maravillosa, hasta que viene la primera pelea sobre a quién le corresponde utilizarla en las vacaciones de verano o en las decembrinas. O sobre si todos deben participar en la compostura de un calentador de agua, que se averió durante el tiempo en que sólo uno de los hermanos ocupaba la casa. En efecto, la Ley regula y tolera la copropiedad, pero no es una figura cuya utilización fomente.

El legislador buscó hacer de la copropiedad, en cada caso concreto, una figura transitoria y no permanente. Para ello introdujo dos figuras encaminadas a terminarla: la acción de división de cosa común y el derecho del tanto.

La acción de división de cosa común parte del principio de que "nadie está obligado a permanecer en la copropiedad". Si un codueño decide que no es su voluntad participar más en la copropiedad, tiene tres opciones: *i)* si el bien admite cómoda división, es decir, si puede fraccionarse sin demérito de su sustancia, puede exigir que se divida y que se aplique a cada copropietario, de manera exclusiva, la porción que le corresponda, *ii)* si el bien no admite cómoda división, puede convenir con los demás copropietarios que uno adquiera la porción de los otros o, *iii)* si esto último no es posible, puede solicitarse —incluso judicialmente— que la propiedad completa sea vendida a un tercero y el precio se reparta entre los otrora copropietarios.

El derecho del tanto tiene por finalidad que la propiedad se consolide, es decir, que se concentre en el patrimonio de una sola persona, a medida que

cada copropietario decida transmitir a un tercero su participación en ella. Obliga a cada copropietario que vaya a transmitir su parte alícuota, es decir, su porción de propiedad, a un tercero, a preferir a los otros copropietarios que deseen adquirirla, siempre que puedan dar "tanto" como el tercero.

Si los copropietarios ejercen el derecho del tanto en cada oportunidad posible, tarde o temprano uno de ellos terminará siendo el único propietario del bien.

Ser copropietario de un bien implica estar sujeto en todo momento a *i)* que otro de los codueños ejerza la acción de división de cosa común o *ii)* a tener que observar reglas para el ejercicio del derecho del tanto, si se desea transmitir a un tercero la parte alícuota de la que se es titular.

Algunos juristas opinan que los copropietarios pueden, desde un inicio, convenir entre ellos que no les sea aplicable la acción de división de cosa común y el derecho del tanto. Otros juristas consideran que ese pacto es ilegal, por contrariar una finalidad de orden público, consistente en la eventual extinción de la copropiedad.

Cualquiera que sea la postura que se adopte, es importante que quienes vayan a adquirir una participación en una copropiedad, conozcan a detalle las reglas y los riesgos inherentes a ello, para lo cual pueden acudir con un notario si así lo desean.

La copropiedad y el derecho de accesión

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[24]

Se tiene la idea de que la construcción pertenece a la persona que edificó y que puede disponer de ella como considere conveniente.

Si varias personas construyen, la edificación se presume como pertenencia del propietario del terreno.

Una de las prácticas más comunes que se llevan a cabo en nuestra sociedad es la construcción de casas, departamentos, pisos, cuartos, o cualquier otro similar en el terreno o propiedad de un tercero; generalmente de algún familiar cercano como el de papás o abuelos de las personas que construyen. Esta situación tan común, a veces da lugar a problemas jurídicos futuros, toda vez que se tiene la falsa idea de que la construcción pertenece a la persona que construyó y, por tanto, ésta puede disponer de ella como considere conveniente.

Para lo antes expuesto, resulta importante destacar lo que es la copropiedad y lo que es el derecho de accesión, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Al respecto, el Código Civil vigente en la Ciudad de México establece lo siguiente:

"Artículo 938. *Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.*" Al mencionar este artículo "proindiviso", nos referimos a que no hay una división respecto de la cosa común, por lo que se tiene derecho a un porcentaje sobre la cosa, sin que haya lugar a determinar qué parte o partes le corresponden a cada uno de los copropietarios.

Por otro lado, el derecho de accesión antes mencionado se conceptualiza como sigue:

> Artículo 886. La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.

De lo antes transcrito, los artículos 895 y 896 del mencionado código establecen:

Artículo 895. Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes

Artículo 896. Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario.

De lo expuesto, y derivado de otra serie de artículos de la disposición normativa en comento, es importante entonces aclarar que, cuando una persona o varias personas construyen un cuarto, un departamento, una casa, o cualquier otro similar en el terreno o construcción cuya propiedad es de un tercero, sin importar si el dueño es su papá, su suegro, su hermano o cualquier otro, la construcción se presume como pertenencia del propietario del terreno.

Y bien, si los propietarios son varios, como lo establece el artículo 938 transcrito, estamos frente a una copropiedad, es decir, que una cosa pertenece proindiviso a varias personas, sin que esto dé lugar a establecer qué o quiénes construyeron (aunque sean copropietarios del terreno), cuando se trata de una construcción, las personas son propietarios de ese bien construido sobre el terreno, más no de la propiedad que puede pertenecer a un tercero o a sus copropietarios. Tal como lo establece el artículo 938, los copropietarios tienen derecho a una parte del “todo” sin distinguir que su derecho es únicamente sobre lo construido, no obstante así lo consideren o “respeten” los involucrados.

Así pues, considerando el supuesto donde el propietario del terreno otorgara su testamento para suceder “a cada quien lo que le corresponda” respecto de las construcciones sobre su terreno, jurídicamente esto no es posible, ya que como se expuso con anterioridad, los herederos, en su

momento, tendrán un derecho proindiviso, más no de la construcción o parte del terreno específica donde se haya construido (esto mismo sucede en cualquier supuesto en el que se haya construido en una copropiedad).

¿Qué solución tenemos a lo antes expuesto? El multicitado código dispone en su artículo 951 lo siguiente: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute."

Así pues, una posible solución para estar en posibilidades de disponer de los diferentes departamentos, viviendas, casas o cualquier similar, es la legislación de la Ciudad de México, que cuenta con el Régimen de Propiedad en Condominio que sirve para dar el derecho de disponer (sin ser cada unidad privativa una copropiedad) de cada uno de los bienes construidos sobre un solo terreno o inmueble, mismo que deberá otorgar la persona titular del terreno o bien de que se trate.

Otra posible solución, en caso de ser procedente, es llevar a cabo la subdivisión del terreno, a efecto de disolver la copropiedad y en ese sentido, que cada uno de los copropietarios se aplique en propiedad el bien que le corresponda considerando su porcentaje de copropiedad.

Como conclusión, resulta indispensable que, a fin de evitar problemas futuros, antes de construir en propiedad ajena, los interesados puedan recibir asesoría de las diversas posibilidades jurídicas que se tienen para asegurarse de que la construcción que se llevará a cabo, no se pierda; y, por

el contrario, tener la certeza jurídica de que todo aquello que se construya es o será propiedad de quien la realice.

Administración de condominios en la Ciudad de México

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[25]

Los condominios en la Ciudad de México deben tener un administrador que se encargue principalmente de ejecutar los acuerdos tomados por la Asamblea General de Condóminos.

Al tratar con un administrador de un condominio es clave solicitarle el nombramiento registrado en la Prosoc.

El presente texto tiene como finalidad exponer brevemente los requisitos, facultades, derechos y obligaciones que tienen los administradores de los condominios y la participación de la Procuraduría Social (Prosoc) de la Ciudad de México en su capacitación y desempeño del cargo.

¿En quién puede recaer la administración?

La administración de los condominios puede recaer en un Administrador Condómino o un Administrador Profesional. El Administrador Condómino, como su nombre lo insinúa, es nombrado por la Asamblea General que asume la administración del condominio. El Administrador Profesional es un tercero que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios y que fue contratado por la Asamblea General.

Facultades, derechos y obligaciones en general

Nombramiento. El nombramiento de administración debe hacerse por la Asamblea General de Condóminos, el cual deberá ser presentado a la

Prosoc en un plazo de 15 días hábiles siguientes a la designación. El nombramiento debe presentarse de dos formas: en el libro de actas de asamblea registrado en la Prosoc o bien, instrumento de protocolización del acta. Asimismo, es necesario que el administrador cumpla con las constancias de capacitación y/o actualización ante la Prosoc, para que ésta, en un plazo de 15 días hábiles, emita una constancia de registro y constancia de capacitación y/o actualización, según sea el caso.

Una vez inscrito el nombramiento en la Prosoc, el nombramiento de administrador surtirá efectos frente a terceros y todo tipo de autoridades.

En el caso de condominios nuevos, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio; sin perjuicio, de que los condóminos puedan en un futuro llevar a cabo otro nombramiento en asamblea.

- Duración del cargo. La administración durará un año en su cargo y podrá reelegirse en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.
- Derecho a una remuneración. Los administradores, ya sean condóminos o profesionales, tienen derecho a recibir una remuneración, la cual deberá constar en el acta en la que se acuerde el nombramiento. Estas erogaciones se consideran parte de los gastos de administración del condominio con cargo a las cuotas que pagan los condóminos.
- Facultades y obligaciones. El régimen jurídico de los administradores será el que disponga la escritura del condominio y el reglamento interno del mismo. Adicionalmente, la ley de la materia prevé ciertas facultades y obligaciones de manera general.

Dentro de las facultades y obligaciones del administrador previstas en la ley están:

1. Llevar el libro de actas de asamblea autorizado por la Prosoc.
2. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General de Condóminos.
3. Realizar actos de administración y conservación en áreas y bienes de uso común.
4. Recaudar las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias.
5. Otorgar recibo por el pago que reciba.
6. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta.
7. Emitir las constancias de no adeudo por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias.

La Asamblea de Condóminos puede optar por designar a un Administrador Condómino o a un Administrador Profesional, los cuales tienen diferentes requisitos.

Diferencias de los requisitos entre administrador condómino y Administrador Profesional

Para que una persona pueda ser contratada como Administrador Profesional, la persona física o moral deberá presentar a la Asamblea de Condóminos un contrato celebrado con el Comité de Vigilancia, la garantía o fianza correspondiente, una certificación expedida por la Prosoc y haber acreditado el curso para administradores que imparte la misma procuraduría.

Para el caso del Administrador Condómino, es necesario que acredite a la asamblea el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

Para el caso de reelección, el administrador profesional deberá además renovar contrato y la garantía que en su caso hubiere otorgado en su nombramiento.

Recomendaciones

Al momento de tratar con un administrador de un condominio es indispensable solicitarle el nombramiento registrado en la Prosoc. Asimismo, es fundamental revisar el nombramiento para determinar la vigencia, las facultades, derechos y obligaciones que la Asamblea de Condóminos le haya atribuido.

¿Qué son y cómo funcionan las asociaciones de condóminos?

GUILLERMO RAMÍREZ DE AGUILAR CASTAÑEDA[26]

Las asociaciones de condóminos tienen como fines principales, administrar las cuotas que pagan los condóminos para integrar los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, además de contratar los diversos servicios necesarios para su correcta operación.

En varias entidades federativas del país el régimen de propiedad en condominio no tiene personalidad jurídica.

Si bien es cierto que existen entidades federativas en las que el régimen de propiedad en condominio tiene personalidad jurídica (Nuevo León y Quintana Roo), en la mayoría de ellas no es así, lo cual es natural partiendo de la base de que el condominio, ya se entienda como una modalidad de la propiedad o bien como el inmueble sobre el que aquélla recae, puede ser objeto, pero no sujeto de relaciones jurídicas.

Lo anterior genera consecuencias de carácter práctico, al no poder el condominio abrir una cuenta bancaria, ser patrón o prestatario de servicios diversos, lo que en ocasiones obliga a los condóminos a celebrar esos actos

o asumir esos roles de manera personal, con los inconvenientes de carácter jurídico o fiscal que ello conlleva.

Para remediar esta problemática, es una práctica generalizada que en forma paralela al régimen de propiedad en condominio se constituyan asociaciones civiles, con personalidad jurídica plena.

En términos generales, las asociaciones civiles son personas morales que pueden realizar cualquier actividad, siempre que sea lícita y que no sea preponderantemente económica.

Dentro de esta generalidad, las asociaciones de condóminos tienen como fines principales, administrar las cuotas que pagan los condóminos para integrar los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, además de contratar los diversos servicios necesarios para su correcta operación. Asimismo, están integradas por sus respectivos órganos, que son la asamblea de asociados y el órgano de dirección, generalmente plural, que puede ser una mesa, consejo o comité directivo, dependiendo de cómo dicho órgano sea denominado en los estatutos, sin que sobre el particular exista una definición legal.

En la asamblea de asociados participan solamente aquellos condóminos que tengan tal carácter, a saber, quienes otorgaron la escritura constitutiva y quienes posteriormente hayan sido admitidos con tal, siempre que estén anuentes en adquirir tal calidad.

Al respecto, es recomendable que en los estatutos se establezca que solamente los condóminos tienen el derecho de participar como asociados y que todos los que deseen incorporarse pueden ser admitidos como tal, sin mayor restricción que manifestar su voluntad en ese sentido.

El órgano de dirección puede estar integrado por cualquier persona, al no exigir la ley que los directivos sean asociados y consecuentemente condóminos, aunque lo natural es que tengan este carácter.

Los directivos tendrán a su cargo la administración y la representación legal de la asociación, pero no del condominio, cuyo régimen prevé su propio órgano para ello.

Desde el punto de vista fiscal, estas asociaciones son personas morales con fines no lucrativos, que no son contribuyentes del impuesto sobre la renta. Como tales pueden emitir comprobantes fiscales por las cuotas que perciban.

A pesar de las múltiples ventajas que esto representa, existen ciertos problemas que deben ser atendidos a través de una planeación y asesoría adecuada. Estas asociaciones son generalmente constituidas por un número reducido de personas y no por todos los condóminos, lo que incide directamente en la legitimación que la asociación pueda tener en la atención de los asuntos del condominio.

Para remediar este problema, es recomendable que la asociación de condóminos se constituya por iniciativa de la asamblea de condóminos que, en ejercicio de sus atribuciones, puede adoptar mecanismos para la recaudación de las cuotas.

En ese sentido, es posible que por acuerdo de la asamblea se le encomiende a un determinado número de condóminos que constituyan la asociación, en el entendido de que posteriormente los condóminos que deseen hacerlo, pueden incorporarse a la misma. Si ya existe una asociación previamente constituida, una asamblea posterior puede reconocerla.

Por otro lado, es importante tener presente que estas asociaciones no sustituyen a los órganos del condominio. Cada uno tiene sus propias atribuciones y aunque estén íntimamente vinculados, deben llevar a cabo sus procesos por separado, lo que implica que la asamblea de asociados no puede resolver sobre los asuntos que le competen a la asamblea de condóminos.

¿Qué son los impuestos cedulares por enajenación de inmuebles?

TARCISIO D. SÁNCHEZ ULLOA[27]

Es conocido que los ingresos que se obtienen por la enajenación de bienes inmuebles están gravados con dos impuestos federales: el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En el caso del ISR, la base será la ganancia obtenida la cual, para decirlo en términos simples, es la diferencia entre el ingreso percibido y las deducciones autorizadas por la ley debiendo, en el caso de personas físicas, calcularse al momento de llevar a cabo la enajenación en escritura pública. Se aplica una tarifa progresiva, cuyo porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior va del 1.92% al 35% y, enterarse mediante declaración (teniendo el carácter de pago provisional o definitivo, dependiendo el caso).

Lo anterior pareciera un poco complicado de entender, pero lo importante es saber que las deducciones autorizadas por la ley pueden atemperar la carga impositiva, además de que existen algunas exenciones que permitirán en ciertos casos quedar liberado del pago del impuesto o en su caso reducirlo. Cabe señalar que, como parte del Sistema de Coordinación Fiscal entre la Federación y las entidades, se prevé que una parte del impuesto se entere directamente a la entidad donde se encuentra el inmueble.

Por su parte, el IVA se causa a razón de una tasa del 16% sobre el monto total del ingreso; siendo que en este caso el suelo y las construcciones destinadas a casa habitación, o que fueron edificadas para ese destino, están exentas del mismo.

En ambos casos, el cálculo, cobro, entero y declaración del impuesto está a cargo del notario que formalice la enajenación en escritura pública.

Ahora bien: En adición a estos dos impuestos, con los que generalmente estamos familiarizados ¿puede causarse algún otro impuesto por enajenación de inmuebles? La respuesta es: Sí, puede causar un impuesto cedular.

¿Qué son los impuestos cedulares?

Son impuestos locales que las entidades federativas pueden establecer por ingresos que ya se encuentren gravados por leyes de carácter federal, cuyo sujeto activo es dicha entidad, quien los recauda, administra y destina para sufragar sus propios gastos públicos, conforme a sus propias leyes. Ello, sin que se consideren como una especie de participación de la Federación, pues estos impuestos los establece cada entidad, en el marco de lo que establece la ley federal, en este caso la del IVA.

El artículo 43 de la Ley del IVA establece que las entidades federativas podrán establecer impuestos cedulares sobre los ingresos que obtengan las personas físicas que perciban ingresos —entre otras actividades— por la enajenación de bienes inmuebles, sin que ello se considere un incumplimiento de los convenios de coordinación fiscal celebrados con la Federación.

El impuesto debe tener las siguientes características:

- Solo podrá establecerse en los casos en que las personas físicas obtengan ingresos por enajenación de bienes inmuebles.
- La tasa del impuesto que se podrá establecer será entre el 2% y el 5%.
- La base sobre la cual se aplicará dicha tasa será la ganancia obtenida por la enajenación de inmuebles ubicados en la entidad federativa de que se trate, con independencia de que el contribuyente tenga su domicilio fiscal fuera de dicha entidad.

- Dicha base impositiva deberá considerar los mismos ingresos y las mismas deducciones que se establecen en la Ley del ISR, para el mismo tipo de ingreso, sin incluir el impuesto cedular local.

Es importante aclarar que estos impuestos son distintos a las porciones que en términos de la Ley del ISR deben participar de lo recaudado por el propio ISR a las entidades federativas donde se ubica el inmueble materia de la enajenación. Son impuestos distintos y autónomos, aunque deriven del mismo ingreso, por lo tanto, no pueden acreditarse entre ellos, ni tampoco deducirse. Recaen completamente dentro de la potestad tributaria de cada entidad.

Desde luego, esto implica que las operaciones de venta y enajenación en general, de inmuebles puedan ser más o menos gravosas, dependiendo de la entidad federativa donde se ubique el inmueble, y ello puede a su vez convertirse en un factor importante para que cada entidad decida la conveniencia o no de establecer dicho impuesto y bajo qué tasa.

Actualmente la Ciudad de México no ha establecido este impuesto. Chiapas, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Nayarit, Oaxaca, Quintana Roo y Yucatán, han establecido impuestos cedulares por ingresos derivados de ciertas actividades, primordialmente por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles.

Chihuahua, Guanajuato, Quintana Roo y Yucatán, sí han establecido impuestos cedulares por los ingresos que se obtengan por enajenación de inmuebles. En todos los casos a razón de una tasa del 5 por ciento.

Por ello, es muy importante que antes de realizar cualquier acto relacionado con la enajenación o adquisición de un inmueble, acudas con el notario de tu confianza y recibas asesoría profesional, puntual y certera, pues siendo sujetos obligados a calcular, cobrar y enterar estos impuestos, podrás conocer de primera mano el costo de “escriturar” tu inmueble y

cuánto de dicho monto (la gran mayoría) corresponde a las distintas contribuciones que se generan por tales actos.

¿Qué debes saber antes de comprar en remate?

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[28]

Es hecho notorio que todas las experiencias de personas que compran inmuebles en remate son diferentes y muy polarizadas. Este artículo, lejos de sustituir una debida asesoría en un caso concreto, tiene como finalidad aclarar conceptos generales que en la práctica comercial y jurídica son relevantes.

El remate judicial es un tipo de venta forzosa que deriva de la orden de un juez.

Hay diversos factores que influyen en las experiencias de las personas, pero el principal es tener desde un inicio un dictamen certero de qué es lo que se está comprando, el tiempo que puede tardar un procedimiento judicial, la formalización de las ventas judiciales por firmas de los jueces, el pago de los impuestos de transmisiones acumuladas que no se han pagado y, sobre todo, el riesgo de que se compre algo sujeto a litigio y que pueda ser perdido. Conociendo estos elementos, se puede tomar una decisión informada.

El remate judicial es un tipo de venta forzosa que deriva de la orden de un juez dentro de distintos tipos de juicios. Generalmente estas operaciones funcionan así: una persona debe a otra una cantidad de dinero y por no cubrir la cantidad, el juez ordena la venta de uno o más bienes de su propiedad para hacerse de liquidez y que se le pague al acreedor.

Esa venta forzosa es un remate judicial, en ocasiones se le refiere como venta en almoneda, subasta pública o venta judicial, y el comprador es el mejor postor, previo el cumplimiento de los requisitos específicos de cada procedimiento. En algunos procedimientos existe la posibilidad de que al acreedor se adjudique el inmueble para darse por pagado.

Ahora sí, ¿qué se vende en un juicio?

1. Venta/cesión de derechos litigiosos: aún no se ha rematado el inmueble ni se lo ha adjudicado el acreedor. Te venden los derechos que permiten seguir con el juicio, no el inmueble porque aún es del deudor.
2. Venta/cesión de Derechos de "adjudicatario": el acreedor o el mejor postor ya es dueño, pero no ha formalizado su adquisición en escritura y no se han pagado los impuestos correspondientes. En este caso, sí te venden el inmueble, y se traslada la carga económica al comprador final, que se va acumulando en cada una de las sesiones.
3. Acompañamiento a un remate: significa que te darán la asesoría necesaria para que acudas como postor a un remate sin que se pueda garantizar que seas el mejor postor.

Los puntos anteriores reflejan las distintas etapas que pueden tener los juicios. En cualquiera de ellos, eventualmente se tendrá que formalizar la adquisición en escritura y hacerse el pago correspondiente de impuestos, para posteriormente ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Claro, por eso los precios de los inmuebles son mucho más bajos que en el mercado porque no necesariamente te venden el inmueble y le llamen como le llamen, no siempre te venden el inmueble y la contingencia fiscal

no cambia. Todo depende del estado del juicio, no del nombre del contrato de venta o cesión.

Todo lo anterior, por supuesto, sin entrar a la posesión del inmueble. Puede ser que la posesión aún la tenga el deudor y una vez que ya se tiene un título de propiedad, es que se puede obtener la posesión; o puede ser que la posesión ya la tenga el acreedor o adjudicatario.

A manera de conclusión, lo que debes saber si vas a comprar un inmueble en remate es: en qué etapa del procedimiento va el juicio, si ya te están vendiendo el inmueble, cuántas transmisiones se han realizado de esos derechos adjudicatarios y quién tiene la posesión.

El mejor consejo es no comprar nada ni dar dinero en anticipos sin recibir la asesoría correcta en cuanto a los riesgos, tiempos y costos reales de formalización de esas ventas judiciales y posesión de los inmuebles.

Breves consideraciones de la prescripción como medio de adquirir la propiedad

GUILLERMO RAMÍREZ DE AGUILAR CASTAÑEDA[29]

La prescripción positiva es una forma legítima de adquirir propiedad. Asegúrate de cumplir con los requisitos legales y fiscales para inscribir tu sentencia en el Registro Público.

Las sentencias de prescripción positiva deben cumplir requisitos fiscales para inscribirse en el Registro Público.

En la práctica inmobiliaria es común que las personas que han adquirido un bien inmueble por prescripción positiva y que acreditan su carácter de propietarias con copias certificadas de sentencias judiciales dictadas en el procedimiento respectivo, incluso a pesar de estar inscritas en el Registro

Público, sean cuestionadas respecto a la idoneidad o validez de dichos documentos como títulos justificativos de su derecho.

La prescripción positiva, también llamada prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquisición de la propiedad tan válido como cualquier otro, que implica la declaración judicial dictada en un juicio ordinario (sin perjuicio de que en algunas entidades existen vías sumarias para su trámite) de que una persona se ha convertido en propietario en virtud de haber poseído un bien por un tiempo determinado y con los requisitos que establece la ley.

Estos requisitos son fundamentalmente que la persona posea en concepto de propietario, esto es, que haya celebrado un acto cuyo efecto ordinario sea transmitir la propiedad, aun cuando por diversas circunstancias ese efecto no se produzca, y que esa posesión sea continua, pacífica y pública. Dependiendo de si existe buena o mala fe, el plazo de la posesión puede ser de cinco o diez años.

Atentar contra la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias

JOSÉ EUGENIO CASTAÑEDA ESCOBEDO[30]

La trascendencia del derecho registral se encuentra en otorgar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad.

En países como México, donde el respeto al Estado de derecho es una garantía social, existe la publicidad registral como una herramienta del sistema legal para garantizar la seguridad y la certeza principalmente en transacciones inmobiliarias, promoviendo así el desarrollo económico y la confianza en el sistema legal.

Esto tiene relevancia dadas las recientes reformas a la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Nayarit, en relación con el establecimiento de limitaciones para que la ciudadanía en general pueda tener acceso a los asientos de ese registro. Constituye una medida preocupante que pone en riesgo la seguridad y la certeza del tráfico jurídico inmobiliario y violenta un principio básico del derecho privado, esto es, la publicidad registral.

Entre otras consecuencias, esa modificación legal deja en eventual estado de indefensión a posibles acreedores de créditos, como instituciones bancarias y financieras, públicas y privadas, así como a acreedores alimentarios y de otra índole. Adicionalmente, puede dar lugar al ocultamiento de operaciones que dificulten la identificación de actos jurídicos con recursos de procedencia ilícita.[31]

Si bien el sistema jurídico mexicano se ha fundado en el principio de que los derechos reales sobre bienes (propiedad, hipoteca, usufructo, prenda, etcétera) se constituyen y se perfeccionan a través de la voluntad de las partes, expresada en forma fehaciente, esos derechos se dotan de plenitud a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que, al otorgarles publicidad, los protege *erga omnes*; es decir, los hace oponibles ante terceros, entendiéndose por éstos el resto del mundo —ciudadanos y entidades públicas o privadas de cualquier naturaleza—.

La reforma en comento constituye un grave golpe a la seguridad y a la certeza que suponen la naturaleza esencial del registro público de la propiedad.

Con el fin de contextualizar lo anterior, vale la pena recordar lo siguiente. El derecho registral es el conjunto de principios y normas legales que regula la protección de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un mecanismo técnico jurídico, cuya función es dar publicidad a las mismas,

en forma institucional, y que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (como el nacimiento, la preferencia y la oponibilidad de esas situaciones jurídicas), con fines de certeza y protección.

La idea del derecho registral se desarrolla a mediados del siglo XIX en los países ius civilistas con la finalidad de facilitar la prueba de los derechos que una persona tiene sobre ciertos y determinados bienes, de forma que pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual el titular goza de una situación de inmunidad frente a la interferencia o el ataque de terceros, así como de facilitación de la circulación de los bienes, a efecto de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas.

Si bien el derecho registral surge en el ámbito de los derechos reales sobre inmuebles, se amplía a otros órdenes patrimoniales en los que también se necesita la notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como ocurre con la condición jurídica de los bienes muebles y con la actividad de las personas morales. La trascendencia del derecho registral radica en otorgar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, como parte del derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, como la transmisión de la propiedad de un inmueble, la imposición de un gravamen o la anotación de una limitación de dominio sobre el mismo, así como la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros.

El registro es, pues, un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del

derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, o sea en la circulación, con fines de seguridad.

El registro busca proteger los derechos, con base en la publicidad de los actos; por lo tanto, la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y la conservación de los derechos, como el aspecto de protección de terceros, en caso de ser necesario.

El registro, para ser tal, está compuesto por dos elementos esenciales: 1. Se trata de un archivo de actos, contratos y/o mandatos de una autoridad judicial o administrativa, referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones; dicho archivo es público, ya que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene. 2. Otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho, y de desventaja, a quien no lo hace. Éste es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa —es decir que no tiene efectos constitutivos sino precisamente de publicidad frente a terceros que es la que siempre ha seguido el sistema jurídico mexicano—, fe pública registral y prioridad. Es, pues, una institución que existe para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso, no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, pues viene auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema que dota de publicidad y que constituye el principio fundamental del derecho registral.

El núcleo de dicha publicidad radica en constituir un sistema de información pública, con determinadas garantías que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial. La publicidad es el acto de incorporación de ciertos derechos en un registro formal, cuyas ventajas son las mismas que tiene cualquier otro formalismo; esto es, la

certeza y la seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil. Esa seguridad y esa certeza sobre el derecho de propiedad y de otros derechos reales vuelven necesaria una especial protección, para lo cual se utiliza el medio de la publicidad.

En resumen, la relevancia del derecho registral se centra en la publicidad registral y, por lo tanto, debe prevalecer en todo el país, sin excepciones. Lo anterior es fundamental porque:

- Protege los derechos de propiedad.
- Facilita la transparencia.
- Asegura la prioridad.
- Promueve la confianza en el sistema legal.

Por lo tanto, la publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer del conocimiento público determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio que es responsabilidad del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares y de las entidades gubernamentales. Las notas características de la publicidad del registro son: en primer término, la institucionalidad, pues la publicidad se lleva a cabo por conducto de una institución pública, entendida como un conjunto de reglas y funciones ordenadas u organizadas en forma racional para cumplir un fin determinado y regulado por el derecho, y, en segundo lugar, la exteriorización continuada y organizada de ciertos actos o datos; en este sentido es una forma de publicación que se traduce en los asientos que el registrador materializa bajo el número que corresponde a un bien en particular denominado folio real que lo identifica y lo individualiza, y en el denominado Boletín Registral, que es el medio de comunicación que la institución registral utiliza para dar a conocer la procedencia, la

improcedencia (en su caso) o la conclusión de un trámite de inscripción registral y que a partir de ese momento debe quedar a disposición del público en general.

CAPÍTULO TERCERO

Matrimonio, divorcio y sucesiones

El matrimonio y los bienes de los esposos

RAFAEL AZUELA NIETO[32]

Los contrayentes deben pactar si el régimen patrimonial de su matrimonio será por separación de bienes o sociedad conyugal.

En muchos estados existen cursos prematrimoniales en los que se explica el aspecto patrimonial del matrimonio.

Contraer matrimonio es una de las decisiones más trascendentes en la vida de las personas ya que implica, entre otros muchos aspectos, la existencia de una voluntad común para cohabitar, mantenerse unidas de una forma estable y permanente, decidir cuántos hijos tendrán y cómo educarlos.

Y en general, resolver los problemas de la vida diaria acordando la manera más conveniente para enfrentarlos, siempre en un plano de igualdad y consideración recíproca, así como el surgimiento de diversos derechos y obligaciones entre los esposos.

De entre todas las consecuencias del matrimonio, la de gran relevancia es el aspecto patrimonial.

Los contrayentes, como requisito para el matrimonio en la Ciudad de México y en la mayoría de los estados de la República Mexicana, deben pactar cuál será el régimen patrimonial de su matrimonio: separación de bienes o sociedad conyugal.

Como generalidad, en el primero de los regímenes mencionados, cada cónyuge conserva la propiedad y administración de los bienes que adquiera; en el segundo, ambos cónyuges tendrán derecho sobre los bienes adquiridos por cualquiera de ellos, pudiendo usarlos, obtener una parte proporcional de

las utilidades y una cuota al momento de que la sociedad conyugal se liquide por cualquier causa, entre otras.

Los jueces u oficiales del Registro Civil, para facilitar a los contrayentes la redacción de las capitulaciones, proporcionan modelos de convenios en los que se establece alguno de los dos regímenes mencionados. Asimismo, en muchas entidades existen cursos prematrimoniales en los que se explica a los contrayentes el aspecto patrimonial del matrimonio.

Sin desconocer que la asesoría de los funcionarios es plausible y útil en gran cantidad de casos, también existen supuestos en los que, por situaciones particulares de los contrayentes, la generalidad de los términos de los citados modelos y de la asesoría no es idónea.

En muchas ocasiones, por costumbre familiar, desconocimiento, prisa o cualquier otra razón, los contrayentes que celebran su matrimonio, optan por el régimen de separación de bienes o de sociedad conyugal, utilizando un modelo preelaborado, sin reflexionar en sus alcances y sin estar conscientes de que las capitulaciones pueden contener disposiciones destinadas a resolver situaciones especiales de los esposos, según el caso.

Así, por ejemplo, puede establecerse cuál de los dos esposos administrará los bienes que formen parte de la sociedad conyugal y delimitar sus facultades; si a esta sociedad conyugal estarán afectos los bienes que alguno de los cónyuges adquiera por herencia, legado o donación; puede pactarse que los bienes formen parte de la sociedad conyugal pero no los frutos que generen o viceversa.

De igual forma puede convenirse si los sueldos, salarios u honorarios que perciba uno darán derechos al otro cónyuge o no; incluso puede convenirse la coexistencia de ambos regímenes, especificando cuáles serán los bienes respecto de los cuales cada cónyuge conservará en exclusiva la propiedad y

administración, es decir, que estarán sujetos al régimen de separación de bienes y cuáles formarán parte de la sociedad conyugal.

La asesoría de un notario en esta materia es muy importante ya que, si los cónyuges deciden modificar el régimen patrimonial de su matrimonio pueden hacerlo ante juez de lo familiar o notario.

De igual manera, el notario intervendrá en la celebración de las capitulaciones de los futuros esposos, en el caso de que alguno de los contrayentes pretenda aportar algún bien inmueble a la sociedad conyugal, y también para formalizar la aplicación de este tipo de bienes que resulte de la terminación o modificación de esa sociedad.

¿Qué derechos tiene mi cónyuge respecto de mis bienes?

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[33]

Dependiendo del régimen matrimonial, se darán diversas consecuencias referentes a nuestros bienes y deudas, presentes y futuras.

Al firmar el acta de matrimonio debe elegirse el régimen sociedad conyugal o separación de bienes.

¿Cuántos de nuestros lectores al momento de casarse se han puesto a meditar sobre las consecuencias de celebrar el matrimonio bajo el régimen de “separación de bienes” o de “sociedad conyugal”?

Muchas veces, los consortes no quieren hablar del tema previamente por considerar que las pláticas pre-matrimoniales deben tener un interés sentimental, de ayuda o cooperación mutua, pero no económico. Sin embargo, ¿nos hemos puesto a pensar que dependiendo del régimen matrimonial bajo el cual nos casemos, se darán diversas consecuencias referentes a nuestros bienes y deudas, no solo presentes sino futuras?

En primer lugar, cuando acudimos con el juez del Registro Civil a celebrar el matrimonio civil, en el acta de matrimonio generalmente hay un recuadro que debe llenarse para elegir uno de dos regímenes: el de "sociedad conyugal" o el de "separación de bienes".

Entendemos que en la "sociedad conyugal" existe un derecho de cada uno de los cónyuges respecto de los bienes adquiridos por el otro, mientras que, en la separación de bienes, no es así. Sin embargo, puede haber muchas excepciones.

Existen actas de matrimonio en diferentes estados de la república que no señalan ninguno de los dos regímenes. Hay otros supuestos en los cuales las actas de matrimonio si señalan la opción, pero no se encuentra seleccionado el recuadro de ninguno de los dos regímenes matrimoniales.

Así por ejemplo, si las personas contraen matrimonio en el estado de Michoacán y no se señala régimen alguno, se entiende que se casaron bajo el régimen de "separación de bienes".

Otro aspecto importante, adicional al contenido de las actas de matrimonio, es que, en ocasiones, el juez del Registro Civil además de proporcionarnos el acta de matrimonio, nos entrega una hoja adicional pre-impresa, sin formalidad alguna, que firman los cónyuges y se denomina "capitulaciones matrimoniales".

A veces los cónyuges no recuerdan haberla firmado o sí recuerdan haberla firmado, pero no la conservan junto con el acta de matrimonio.

En las capitulaciones matrimoniales se precisa, entre otras cuestiones, qué bienes van a formar parte del régimen matrimonial, si se incluyen solo los bienes futuros o también los bienes presentes, si se incluyen deudas futuras o presentes, si se incluyen bienes de uno o de ambos cónyuges, si se incluye el producto del trabajo además de los bienes, si se designa a alguno de los cónyuges como administrador de los bienes durante el matrimonio, etcétera.

También es importante saber que las normas jurídicas que regulan la "separación de bienes" y la "sociedad conyugal" varían dependiendo de la entidad federativa en la que se contrajo matrimonio y también varían con el paso del tiempo.

Así, por ejemplo, si no hay "capitulaciones matrimoniales" y si dos personas se casan en la Ciudad de México luego del año 2000 bajo el régimen de sociedad conyugal, y si uno de los dos cónyuges adquiere un inmueble en la ciudad por herencia, ese inmueble le pertenece exclusivamente al cónyuge que lo adquirió, a pesar de haberse casado bajo el régimen de "sociedad conyugal".

Otro aspecto interesante es saber que los cónyuges que se casaron bajo un régimen matrimonial determinado, pueden modificarlo durante su matrimonio.

Finalmente, debemos saber que, aun con posterioridad al divorcio, si el juez que conoce del divorcio no resuelve respecto a los bienes adquiridos durante el matrimonio, nuestro excónyuge puede mantener derechos respecto a esos bienes luego del divorcio.

En conclusión, es importante, antes de contraer matrimonio o durante el mismo, ser asesorado por su notario de confianza para entender los efectos del matrimonio en relación con los bienes.

¿A qué régimen matrimonial se encuentra sujeto mi matrimonio si me casé en el extranjero?

JORGE OROZCO GONZÁLEZ[34]

Cuando una pareja contrae nupcias en el extranjero surgen diversos cuestionamientos en torno de los efectos jurídicos que conlleva el acto; entre éstos, el relativo al régimen patrimonial del matrimonio. Existen

diversos principios y normas que deben ser considerados para responder a esta pregunta. El notario Jorge Orozco González escribe al respecto.

El presente artículo aborda una problemática que a menudo desconcierta a los actores del mercado inmobiliario: la determinación del régimen patrimonial para matrimonios celebrados en el extranjero. Cuando el acta de matrimonio no contiene la indicación de si el mismo se encuentra sujeto a separación de bienes, sociedad conyugal o a algún otro tipo de coparticipación, surgen inquietudes. Por eso nos adentraremos en la exploración de este tema.

Es común que comparezca ante nosotros alguna persona con la intención de disponer de algún bien y que al preguntarle bajo qué régimen patrimonial se rige su matrimonio, nos informe que está por separación de bienes, ya que "el acta no dice nada".

Suceden situaciones semejantes en caso de que el acta del matrimonio celebrado en el extranjero no se encuentre inscrita en el Registro Civil de la Ciudad de México, o si alguno de los cónyuges no contratantes al momento de adquirirse el bien no formuló el convenio de renuncia a que se refiere el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La pregunta inicial que debemos formularnos es la siguiente: ¿cuál es la ley a la que debemos referirnos para establecer el régimen patrimonial de un matrimonio que tuvo lugar en el extranjero? En mi opinión, debemos atender exclusivamente al lugar de celebración del matrimonio, ya que es en el sitio y en el momento en que los cónyuges acordaron el marco normativo de las relaciones patrimoniales de su matrimonio, el cual está definido desde ese momento y no está sujeto a los conflictos móviles.

No olvidemos que las situaciones jurídicas creadas en el extranjero tendrán que reconocerse en territorio nacional en los mismos términos que fueron constituidas en su momento. Una breve lectura de los artículos 13-I

y 14-I del Código Civil vigente en la Ciudad de México y del Código Civil Federal, así como de los artículos 2 y 7 de la Convención Interamericana sobre Normas Generales de Derecho Internacional Privado, son suficientes para demostrarlo.

Algo distinto ocurre con los derechos y las obligaciones no patrimoniales de los cónyuges o, incluso, con los derivados del divorcio, ya que, en estos casos, considero que se normarán por la ley vigente en el lugar del domicilio conyugal.

Por ello, la manera de determinar cuál es el régimen supletorio consiste en atender a la ley vigente en el momento y en el lugar de la celebración del matrimonio, quedando determinada por esa norma la naturaleza de la posible mancomunidad, su porcentaje de participación por cónyuge y las reglas sobre el ingreso y la salida de bienes, entre otras. Una vez demostrado lo anterior, ¿se tiene que analizar si el matrimonio fue inscrito en el Registro Civil?

De conformidad con el artículo 161 del Código Civil local, los mexicanos casados en el extranjero deberán inscribir su acta de matrimonio en el Registro Civil dentro de los tres meses de establecido su domicilio en la Ciudad de México. Pero, ¿esto quiere decir que en caso de que se actualicen esas hipótesis y los interesados no obtengan dicha inscripción no debemos ocuparnos del régimen patrimonial del matrimonio?

La manera de determinar cuál es el régimen supletorio consiste en atender a la ley vigente en el momento y en el lugar de la celebración del matrimonio

La respuesta a esa interrogante es negativa, ya que México ha suscrito instrumentos internacionales que dan efecto a los actos celebrados válidamente en el extranjero; además, es contrario a los principios de

oponibilidad vigentes en nuestro Derecho. El artículo antes referido debe entenderse en el sentido de que dicha omisión producirá la inoponibilidad ante un tercero de buena fe, no así ante un tercero contratante que debiera conocer el régimen, al declarar el vendedor ser casado.

Recordemos que los registros públicos tienen la función principal de anunciar las situaciones jurídicas que guarden ciertas personas o bienes y no les permite conservar su carácter de adquirentes de buena fe. Se encuentre o no el lector de acuerdo con lo antes expuesto, atiende a la sana prudencia la obligación de cerciorarse del régimen patrimonial supletorio en el lugar de celebración.

Lo mismo puede decirse en el caso de que el régimen patrimonial no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, debiendo obtenerse constancias documentales que permitan acreditar el régimen de separación de bienes o, en su caso, que comparezca quien sea cónyuge para dar su consentimiento.

Finalmente, si existe un régimen de coparticipación o comunidad, y si el cónyuge extranjero no participó contractualmente en la adquisición, no basta con demostrar este hecho para que el cónyuge contratante, usualmente el nacional, pueda vender y disponer libremente de los bienes adquiridos.

La demostración del régimen, además, tiene un aspecto fiscal que atender, ya que podrá determinarse cuántos enajenantes fiscales existen, además, permitiéndose acceder a exenciones, como la de venta de casa-habitación. No olvidemos que los contratos tienen cláusulas esenciales, naturales y accidentales, y no porque las segundas no estén representadas físicamente en un acta, convenio o contrato, significa que no existen, sino que requieren demostración.

Contenido de las capitulaciones matrimoniales en la Ciudad de México

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[35]

En la Ciudad de México, el matrimonio civil es un acto jurídico que modifica el estado civil de las personas, pero además tiene consecuencias patrimoniales entre los cónyuges, particularmente sobre los bienes que se adquieran durante el matrimonio. Liliana Gutiérrez se adentra en el contenido de las capitulaciones matrimoniales, donde se establecen los efectos referidos.

¿Qué son las capitulaciones matrimoniales?

Las capitulaciones son pactos por los que se constituye el régimen patrimonial de un matrimonio, en las que se reglamenta la administración de los bienes. Entonces, la primera finalidad que tienen las capitulaciones es determinar el régimen patrimonial del matrimonio.

¿Qué regímenes patrimoniales se pueden pactar?

Todo comienza con la decisión de contraer matrimonio y elegir un régimen patrimonial, ya sea el de separación de bienes o sociedad conyugal. En el régimen de separación de bienes los cónyuges tienen la propiedad y administración sobre los bienes que adquieran. En el régimen de sociedad conyugal, el dominio de los bienes adquiridos durante el matrimonio residente en ambos cónyuges y la administración recae en ambos, salvo que elijan a un administrador común.

La legislación civil permite también que el régimen patrimonial del matrimonio sea mixto, esto es, que sea un régimen de separación de bienes general con excepción de determinados bienes que se regirá por las reglas

de sociedad conyugal o bien, que sea un régimen de sociedad conyugal con excepción de determinados bienes que se regirán por el régimen de separación de bienes. En estos casos, es relevante tener presente que mientras no se modifiquen las capitulaciones para excluir los bienes que no se regirán por el régimen patrimonial del matrimonio.

Las capitulaciones matrimoniales pueden celebrarse inclusive antes de la celebración del matrimonio y pueden modificarse durante el matrimonio. Inclusive, los cónyuges pueden optar por cambiar el régimen patrimonial de su matrimonio, no solamente modificar las capitulaciones.

¿Cómo se celebran las capitulaciones matrimoniales?

Según el Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), las capitulaciones matrimoniales se otorgarán antes de la celebración del matrimonio y pueden modificarse durante el transcurso del éste.

Según el reglamento del Registro Civil, los contrayentes deben presentar en la solicitud de matrimonio, la elección del régimen patrimonial en unión de la celebración de las capitulaciones correspondientes. Es por esto, que existen diversos modelos de capitulaciones que se utilizan por los oficiales del Registro Civil y que su contenido es prácticamente lo dispuesto en la legislación civil.Asimismo, el CCDF dispone que las capitulaciones pueden otorgarse o modificarse ante el juez de lo familiar o ante notario mediante escritura.

En el caso de la separación de bienes, dispone el CCDF que no es necesario que se pacte en escritura pública sino cuando es durante el matrimonio, en cuyo caso sí deben observarse las formalidades de la transmisión de inmuebles, ya que se asume la disolución y liquidación de una sociedad conyugal que, en el caso de inmuebles, la forma es escritura pública.

¿Cuál es el contenido de las capitulaciones matrimoniales?

Lo primero, como ya se señaló, es determinar el régimen patrimonial al que estará sujeto el matrimonio.

Para el caso de que se haya pactado un régimen patrimonial de separación de bienes además:

- Los bienes que comprende la separación de bienes. La separación de bienes puede comprender los bienes de que sean dueños los consortes al celebrar el matrimonio y los adquiridos con posterioridad durante el matrimonio.
- Indicar si es separación de bienes total o parcial (mixta). En este supuesto además se deben incluir los puntos que se mencionarán como contenido de las capitulaciones matrimoniales de la sociedad conyugal.
- Regulación de los bienes adquiridos en copropiedad. La copropiedad como una modalidad de la propiedad en la que un bien o un derecho pertenece pro-indiviso a dos o más personas cobra mucha relevancia en el matrimonio celebrado bajo el régimen de separación de bienes. Lo anterior, porque en el CCDF existen reglas para el caso de que los copropietarios sean cónyuges, tales como la administración de ambos cónyuges, el empleado de dichos bienes que deben ser preponderantemente para la satisfacción de los alimentos, entre otras.
- Inventario de los bienes. Dispone el CCDF que las capitulaciones de separación de bienes deben contener un inventario de los bienes de los que sea propietario cada contrayente antes de la celebración del matrimonio, así como una nota especificada de las deudas que tenga cada uno.

Para el caso de la sociedad conyugal, además:

- Bienes que comprende la sociedad conyugal. Si incluye bienes presentes que se aportan o bien, son los bienes futuros que se adquieran durante el matrimonio.
- Los bienes que se aportan a la sociedad conyugal. La lista detallada de inmuebles con expresión de su valor y gravámenes con la nota pormenorizada de las deudas y si la sociedad conyugal ha de responder de ellas.
- Declaración expresa de si todos los bienes de los que sean propietarios se aportarán a la sociedad conyugal o solamente parte de ellos (utilizando como referencia el punto anterior).
- Declaración expresa de si la sociedad conyugal comprende los bienes o solamente sus frutos o productos.
- Declaración expresa de si el producto del trabajo e cada cónyuge formará parte de la sociedad conyugal o bien, corresponde exclusivamente al que lo produjo.
- Declaración acerca sobre la administración de los bienes.
- Declaración expresa sobre si los bienes adquiridos por herencia, legado, donación o don de la fortuna forman parte de la sociedad conyugal o serán exclusivos de cada cónyuge.
- La participación de cada cónyuge. Existe una norma supletoria que a falta de convenio se entiende que la participación de cada cónyuge es por partes iguales.
- Bases para la liquidación de la sociedad conyugal. Existe una norma supletoria que a falta de convenio en las capitulaciones, se aplicarán las reglas para la liquidación de herencias.

Para el caso de la aportación de bienes a la sociedad conyugal, las disposiciones civiles disponen que se debe otorgar una escritura para el caso de bienes inmuebles, la cual implica un acto traslativo de dominio para

hacerlos copartícipes con pago de impuesto sobre de adquisición de inmuebles, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

¿Cómo se modifica el régimen patrimonial durante el matrimonio?

Como se mencionó en apartados anteriores, los cónyuges pueden libremente modificar sus capitulaciones matrimoniales, ya sea para modificar el régimen patrimonial al que está sujeto su matrimonio o bien, pueden cambiar el contenido de los pactos que en su momento hayan otorgado.

En el caso del cambio de la separación de bienes a sociedad conyugal, será fundamental revisar si se desean aportar bienes a la sociedad conyugal o bien, que los cónyuges conservan en exclusiva propiedad los bienes adquiridos con anterioridad y a partir del cambio, es que los bienes adquiridos formarán parte de la sociedad conyugal.

En el caso del cambio de sociedad conyugal a separación de bienes, se tendrá que acordar la disolución de la sociedad conyugal, llevar a cabo el inventario de los bienes y pasivos que formen parte de la sociedad conyugal, celebrar el convenio de liquidación de la sociedad conyugal en la que se pacte si se aplicarán los bienes en copropiedad o bien, se pacte una partición en donde se repartan los bienes y se apliquen en exclusiva propiedad los mismos. Lo anterior, tal y como sucede en materia de sucesiones.

Conclusiones

Antes de contraer matrimonio es importante que los contrayentes acuerden el régimen patrimonial al que estará sujeto su matrimonio, tomando en consideración las reglas e implicaciones, ventajas y desventajas de cada régimen. En adición a lo anterior, revisar si los formatos del Registro Civil

les resultan satisfactorios para los alcances del régimen patrimonial. Asimismo, es importante recordar que el momento de revisar las capitulaciones patrimoniales es el momento en que surja algún cuestionamiento por parte de alguno o ambos de los cónyuges.

Divorcios ante un notario en la Ciudad de México

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[36]

Una vez que el notario haga constar el divorcio, el acuerdo es inmodificable. Hoy en día, los interesados pueden comparecer ante la autoridad o designar a terceros que los representen en dicho trámite.

Es recomendable acercarse al notario para ser informado correctamente sobre estas cuestiones.

Hoy, en la Ciudad de México, la única autoridad encargada de hacer constar el matrimonio es el juez de Registro Civil. Consecuentemente, ni jueces de los juzgados civiles, familiares, notarios, otros particulares o funcionarios públicos pueden hacerlo.

Si los cónyuges acuerdan divorciarse, pueden hacerlo acudiendo con un juez del Registro Civil, siempre y cuando estén de acuerdo en ello, sean mayores de edad, liquiden previamente la sociedad conyugal (de ser el caso) y la cónyuge no esté embarazada, ni tengan hijos en común, o teniéndolos, sean mayores de edad y ni éstos ni los cónyuges requieran alimentos.

Si no se cumplen con esos requisitos, los cónyuges tendrán que divorciarse ante juez de lo familiar, lo que implica un trámite más tardado y la participación de abogados.

Con la intención de dar otras alternativas más ágiles y rápidas sin que se requiera, generalmente, la participación de abogados, se promulgó recientemente una nueva ley federal que, entre otras cuestiones novedosas, permite la posibilidad de que los cónyuges que desean divorciarse acudan ante notario.

Para que el divorcio ante notario sea posible necesitamos esperar a que las legislaciones locales de cada una de las entidades federativas que no lo hayan hecho, modifiquen sus respectivas leyes locales a efectos de señalar las reglas específicas aplicables en materia de divorcio.

Las legislaturas de las diversas entidades federativas tienen hasta el año 2027 para llevar a cabo esa encomienda. Actualmente, los lineamientos generales en materia federal que regulan el divorcio ante notario, según la nueva ley que se comenta, señalan como requisito para tramitar un divorcio ágil, entre otros:

1. Que ambos cónyuges estén de acuerdo en divorciarse
2. Que no hayan procreado hijos, aun cuando la ley menciona «o que aún sean menores de edad»
3. Que no tengan bienes afectos a la sociedad conyugal
4. Que hayan establecido su domicilio conyugal en la entidad en la que se ubique el notario o que acuerden expresamente en acudir con notario de esa entidad

Un ejemplo: si dos personas se casan bajo el régimen de sociedad conyugal y adquieren una casa, antes de divorciarse, el notario tendría que modificar su régimen de sociedad conyugal a separación de bienes y se tendría que asignar esa casa a uno o ambos cónyuges como un aspecto previo y necesario al divorcio. Aquí hay que ser muy cuidadosos, porque si uno de los cónyuges le regala toda o parte de esa casa al otro cónyuge antes

de divorciarse, no se causa Impuesto Sobre la Renta (ISR) por ser una donación exenta entre cónyuges.

En cambio, si el divorcio no se tramita ante notario sino ante juez de lo familiar, los cónyuges pueden divorciarse y con posterioridad a su divorcio pueden acordar la donación de la casa u otros bienes que hayan adquirido en su matrimonio, con el inconveniente de que esa donación sí causaría ISR toda vez que se celebró luego de haberse divorciado los cónyuges.

Una vez que el notario haga constar el divorcio, ese acuerdo es inmodificable, dicho de otra manera, si los excónyuges luego del divorcio se reconcilian, no podrían solicitar dejar sin efectos ese acuerdo.

Antiguamente, cuando los cónyuges pretendían divorciarse tenían que acudir a dos juntas a las que se les llamaba de avenencia, en donde se les instaba a que trataran de resolver sus diferencias y de esa manera inhibir el divorcio y por ese motivo tenían que acudir personalmente, esto es, no podían nombrar algún apoderado que fuera a esas juntas en su nombre y representación.

Actualmente, el divorcio se puede llevar a cabo sin la necesidad de que comparezcan personalmente, eso significa que pueden designar a terceros que los representen en ese trámite. Debido a esas reformas, es recomendable acercarse a un notario para ser informado correctamente sobre estas cuestiones.

Aspectos relevantes sobre las áreas comunes de condominios en CDMX

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[37]

Por disposición constitucional, los inmuebles se rigen por las leyes de su ubicación, y cada entidad federativa tendrá su regulación.

Es fundamental conocer el reglamento interno de cada condominio, destacan los notarios de la CDMX.

Con el crecimiento de los centros de población urbanos, es cada vez más común que la gente viva en un inmueble en condominio. Sin embargo, las ventajas y comodidades de vivir en un condominio, muchas veces se ven opacadas por problemas de comunicación y desconocimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a las áreas comunes.

En la República Mexicana, por disposición constitucional, los inmuebles se rigen por las leyes de su ubicación y, al ser la legislación civil de competencia local, cada entidad federativa tendrá su regulación en materia de propiedad y sus modalidades. En este sentido, en este artículo se abordarán, exclusivamente, las disposiciones en materia de condominio para inmuebles ubicados en la Ciudad de México (CDMX).

En particular el Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (LPCDF) y su reglamento (RLPCDF).

¿Qué es un inmueble sujeto a condominio?

El condominio es, jurídicamente hablando, una modalidad del derecho real de propiedad; esto quiere decir que es una manera en que se manifiesta el derecho real de propiedad. En el condominio existen dos tipos de propiedad: propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y copropiedad de las áreas comunes.

Las unidades de propiedad privativa son las distintas casas, departamentos y locales comerciales que pertenecen de manera exclusiva a su dueño. Las áreas comunes, son una copropiedad perteneciente a los propietarios de las unidades de propiedad privativa. Al enajenar la unidad

de propiedad privativa, las áreas comunes son transmitidas junto con la unidad, y no pueden ser enajenadas por separado.

¿Cuáles son las áreas comunes de un condominio y qué reglas le aplican? Para constituir un condominio, es necesario que se otorgue una escritura de constitución de régimen de propiedad en condominio en donde se detallen las unidades de propiedad privativa, así como las áreas comunes.

Hay áreas que, por sus características, son comunes como los pasillos y las escaleras; sin embargo, hay otras que en la escritura de constitución del régimen se pueden determinar cómo áreas de uso común o de uso exclusivo de alguna unidad privativa.

Existe también el reglamento interno de cada condominio, en el que se describen las reglas de uso de las áreas comunes y reglas de convivencia al interior del condominio. Este reglamento interno se incluye en la escritura de condominio y puede modificarse por acuerdo de la Asamblea de Condóminos.

El reglamento interno puede verse superado por la realidad. Por disposición legal, el reglamento interno contendrá derechos, obligaciones y limitaciones de los condóminos en las áreas de uso común, determinación de criterios para el uso de las áreas, entre otros.

Cada condominio es diferente y por ello, para conocer el régimen específico de las áreas, es necesario consultar la escritura del régimen de propiedad en condominio en lo particular. Asimismo, el reglamento interno es susceptible de modificarse de acuerdo con las circunstancias y situaciones de cada condominio.

Existen algunas reglas generales respecto a las áreas comunes en la LPCDF:

1. Los condóminos tienen derecho de usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones conforme a su naturaleza y

destino (Art. 16).

2. Los condóminos tienen derecho de usar y disfrutar en igualdad de circunstancias las áreas y bienes de uso común sin restringir el derecho de los demás (Art. 16-I).
3. Las áreas comunes no pueden ser objeto de posesión exclusiva de algunos de los condóminos (Art. 23).
4. Ningún condómino podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes (Art. 25).

¿Para qué sirven las cuotas de mantenimiento?

El Art. 55 de la LPCDF dispone la obligación general de los condóminos y poseedores, a cubrir puntualmente las cuotas de mantenimiento que determine la Asamblea de Condóminos, las cuales se destinarán para los gastos de administración y mantenimiento de las áreas comunes.

Es factible también que, por acuerdo de la Asamblea, se determine el pago de cuotas extraordinarias, precisamente para aquellos gastos que no son ordinarios del mantenimiento, por ejemplo, la remodelación o reparación de alguna área común.

Los créditos que se generan por las cuotas de mantenimiento son del dueño de la unidad de propiedad privativa, por lo que, al enajenarla el nuevo condómino la adquiere con la obligación de pagarlos. Por ello, el enajenante está obligado a entregar al adquirente una constancia de no adeudo por cuotas de mantenimiento, tanto ordinarias como extraordinarias.

¿Me pueden limitar el uso de las áreas comunes?

Esta interrogante es una realidad en muchos condominios. Como se mencionaba anteriormente:

- Es derecho de los condóminos, usar las áreas comunes con las limitaciones que puedan establecerse en el reglamento interno del condominio.
- Es obligación de los condóminos, cubrir las cuotas de mantenimiento para las áreas comunes del condominio.

Es facultad de la Administración del condominio recaudar las cuotas de mantenimiento, realizar todos los actos de administración y conservación de las áreas y bienes de uso común; así como iniciar todos los procedimientos que procedan contra los condóminos que incumplan sus obligaciones en los términos de la escritura constitutiva y del reglamento interno

El condómino moroso, como lo llama la ley, es aquel que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria, según lo determine la Asamblea de Condóminos.

Igualmente, es facultad de la Asamblea General resolver sobre los asuntos de interés común que no estén conferidos a la administración, así como de la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos; siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas, con excepción del servicio de agua potable.

Por lo anterior, es fundamental conocer el reglamento interno de cada condominio para determinar si está regulada la limitación de uso áreas comunes por falta de pago de cuotas como facultad de la administración o bien, si es necesario que se determine a través de la Asamblea de Condóminos.

En caso de conflicto respecto a las áreas comunes, la Procuraduría Social de la Ciudad de México es la autoridad competente para resolver las controversias que se susciten entre condóminos vía conciliación, arbitraje o procedimiento administrativo.

Lo anterior, por supuesto, sin perjuicio del acceso a la unidad de propiedad privativa del condómino, el cual no puede ser limitado ni restringido salvo por disposición de la autoridad competente.

¿Por qué es importante hacer un testamento?

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[38]

Si te preguntas, ¿es necesario hacer mi testamento? ¿Qué diferencia hay entre hacer o no un testamento? La respuesta es sencilla, simplifica y agiliza el proceso sucesorio, reduciendo costos y trámites legales para tus herederos.

Un aspecto clave a considerar al redactar un testamento es proteger los intereses de los seres queridos.

La principal ventaja de hacer un testamento radica en el poder de decisión sobre la distribución de los bienes heredados. De lo contrario, la ley determinará cómo se reparten los bienes entre los familiares, según lo estipulado, y de acuerdo a cada circunstancia específica al momento del fallecimiento de la persona.

Adicional a ello, hay muchas otras razones por las cuales es importante hacer un testamento. Por ejemplo, si la persona fallece habiendo hecho previamente un testamento, de acuerdo con la ley vigente en la Ciudad de México, así como conforme a la ley vigente en muchas entidades federativas de la República Mexicana y con base en un nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, un notario de cualquier entidad federativa podrá tramitar la sucesión. Esto significa que el procedimiento sucesorio será más sencillo.

Por otro lado, si no existe un testamento, en algunos casos y dependiendo de la entidad federativa, los herederos tendrán que acudir con un juez para

tramitar la sucesión, lo que implica un trámite más largo, requiere muchas veces de un abogado y, en ocasiones, al final de ese proceso ante el juez, este último tiene que entregar el expediente judicial a un notario para que éste concluya la sucesión. Todo esto conlleva, además, a costos más elevados.

Otro supuesto importante, que puede ser determinante para hacer un testamento, es que, si por ejemplo el testador tiene hijos menores de edad y falleció la madre, puede en su testamento decidir quién se va a encargar del cuidado y custodia de los menores. Al no hacerlo, será un juez quien designe a la persona que se encargue de su cuidado, con base en un orden de personas establecido por la ley.

Un aspecto clave a considerar al redactar un testamento es proteger los intereses de los seres queridos. Por ejemplo, si alguien teme que su cónyuge pueda vender la casa familiar tras su fallecimiento, pero desea asegurar su protección, puede establecer en el testamento el derecho del cónyuge a vivir en la casa, así como el derecho a percibir ingresos por alquiler, sin la facultad de vender la propiedad de manera definitiva.

Se puede dejar ese derecho a los hijos junto con el cónyuge, y establecer que la propiedad plena de esa casa, incluyendo el derecho de habitarla y a percibir las rentas, se transmitirá a los hijos al fallecimiento del cónyuge, según el caso.

Hay otros supuestos muy variados que son importantes para elaborar un testamento:

1. Se puede reconocer a una persona como hijo en un testamento.
2. Si cuenta con una empresa, puede decidir quién será el propietario de las acciones de su empresa a su fallecimiento.
3. Puede reconocer una deuda a favor de un tercero.

4. Puede dejar ciertos bienes a personas de escasos recursos o discapacitados que no sean sus parientes.
5. Puede dejarle una pensión alimenticia a una persona durante el tiempo en el cual permanezca soltera o viuda.
6. Puede liberar a su deudor de pagarle una deuda.
7. De manera inversa, si tiene una deuda, puede darle a su acreedor una garantía que no tenía previamente, como por ejemplo otorgarle una hipoteca a su favor que le permita que si usted fallece y no le paga, quede garantizado ese pago con ese bien hipotecado.
8. Le puede dejar a una persona derecho a recibir dinero periódicamente para pagar su educación hasta que esa persona sea mayor de edad, entre otras más.

Por esos y muchos otros motivos es que es importante elaborar un testamento y para tales efectos, es recomendable que se acerque al nnotario de su confianza.

Algunas reflexiones para el otorgamiento de un testamento

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ[39]

Para cualquier persona, uno de los actos jurídicos más importantes que podemos realizar es el otorgamiento de testamento.

El testamento se puede otorgar a partir de que una persona cumple 16 años y hasta antes de morir, siempre y cuando se encuentre en su cabal juicio.

Por su trascendencia, el testamento es considerado un acto solemne y es que, precisamente, este instrumento es también el medio legal por el cual

vamos a disponer de los bienes y derechos que son el fruto del trabajo y la dedicación de nuestra vida, además de que también es el medio por el cual podemos cumplir con obligaciones que tenemos pendientes al momento del fallecimiento, como sería: reconocer un adeudo y pagarlo o también reconocer un hijo.

En caso de tener hijos menores de edad, por medio de una disposición testamentaria podemos designar a los tutores encargados de su cuidado y representación, así como de la administración de sus bienes para el caso de que falten los ascendientes en primer grado (padre o madre) que ejerzan la patria potestad.

Generalmente, cuando una persona contempla la posibilidad de otorgar su testamento le surgen diversos cuestionamientos, los más comunes son: ¿en qué momento debo hacer mi testamento?, ¿si no tengo bienes, puedo hacer testamento?, ¿qué hace el albacea?, ¿qué debo hacer para impedir que mis herederos dilapiden los bienes que les dejo?, ¿cómo hago para que mis herederos se conduzcan de manera adecuada?

El testamento se puede otorgar a partir de que una persona cumple 16 años y hasta antes de morir, siempre y cuando se encuentre, al momento de otorgarlo, en su cabal juicio. Esto último significa que tenga la aptitud de querer y entender lo que puede hacer por medio del testamento y sus efectos jurídicos.

Lo ideal es no dejar el otorgamiento del testamento para la etapa final de nuestra vida, ya que muchas enfermedades pueden privarnos de la consciencia y lucidez necesarias para hacerlo. Por eso es conveniente que lo otorguemos cuando no existan factores que nos presionen, nos alteren o nos impidan analizar las cosas con calma y claridad.

No es necesario que la persona tenga un dominio y perfecto entendimiento de las disposiciones legales que lo regulan y de toda la

materia sucesoria, para eso contamos con la asesoría y el acompañamiento de un notario que es el experto en la materia; sólo debemos tener claridad de lo queremos y el notario será el que nos explique cuales son las mejores opciones para lograr el efecto deseado.

Ahora bien, ¿en qué momento es recomendable hacerlo? La respuesta es simple: cualquier momento es el adecuado.

En caso de que tengas hijos menores de edad, es conveniente que, en tu testamento, adicionalmente a las disposiciones patrimoniales, designes a la persona que como tutor se encargará de ellos en caso de que faltes, además de que puedes nombrar curador quien, a su vez, tendrá la obligación de vigilar el correcto desempeño del cargo del tutor.

Si adquiriste tu primer inmueble, con toda seguridad este es el momento adecuado para hacerlo, e inclusive, si consideras que hoy en día no tienes bienes suficientes para "justificar el trámite", sigue siendo recomendable otorgarlo, ya que en el testamento dispones de los bienes que tengas al morir, por lo que tu situación patrimonial actual no es un determinante.

¿Qué hace el albacea? El albacea es el liquidador de la herencia y, en tal virtud, debe de pagar las deudas de ésta, pagar los legados y después de esto adjudicar los bienes que conforman la masa hereditaria a los herederos; para lo cual, entre otros actos, tiene que presentar el testamento —en las sucesiones testamentarias— así como defenderlo y hacerlo valer en juicio y fuera de él; formar el inventario; administrar los bienes y rendir cuentas a los herederos, entre otras.

El albacea no es un juez que resuelva las controversias entre los herederos y que dicte una sentencia que deba cumplirse, ni tampoco un policía al que pueda encargársele que evite que los herederos se comporten de cierta manera. Tampoco es una persona que debe emprender nuevos negocios con los bienes de la herencia. Su función es la que señalé

anteriormente, la cual, aunque parece complicada, siempre contará con el acompañamiento de un notario o de un abogado, según sea el caso.

Ahora bien, en muchas ocasiones los testadores desean que los herederos solo puedan destinar los bienes a fines específicos y que no puedan realizar determinados actos, por ejemplo: que no puedan vender los bienes, que no puedan hipotecarlos, que los reciban hasta que cumplan cierta edad.

También, en ocasiones desean que los herederos en su vida personal se comporten de una determinada manera, por ejemplo: que no se casen con determinada persona, que no frecuenten a ciertos amigos, que dejen de tomar alcohol, etc. Si bien lo anterior es posible de lograr mediante condiciones, cargas, diversos derechos reales o fideicomisos, considero importante que se entienda que lo anterior sólo es conveniente en casos excepcionales, ya que en gran cantidad de ocasiones son verdaderos obstáculos para resolver situaciones o necesidades no previstas por el testador que se les presentan a los herederos.

Es importante entender que el testamento es el medio por el cual se decide a quiénes se beneficiará mediante la transmisión de los bienes para después de la muerte del testador, pero no es su esencia el que el propio testador pueda, después de su muerte, limitar el derecho de propiedad o la libertad de los herederos.

¿Tienes una herencia pendiente de escriturar?

MISCHEL COHEN CHICUREL[40]

Si escrituras en 2023 te ahorrarías hasta 50% en el importe del impuesto sobre adquisición de inmuebles en la Ciudad de México.

La conclusión de los trámites de la adjudicación de inmuebles por herencia puede tomar un tiempo.

El 2023 inició con una buena noticia en materia fiscal: el Congreso de la Ciudad de México resolvió extender la posibilidad de obtener una reducción de hasta el 50% en el importe del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI).

Recordemos que en 2016 se adicionó el artículo 275 Ter al Código Fiscal de la Ciudad de México, que prevé la posibilidad de que los herederos obtengan una reducción del ISAI —entre otras contribuciones—, siempre que el valor catastral del inmueble se ubique dentro de los rangos previstos en él (que en 2023 llegan hasta $2’463,220.00).

Esta reducción es sumamente relevante, ya que si el valor catastral del inmueble no rebasa los rangos establecidos en la Ley, permite *i)* prescindir de la práctica de un avalúo, *ii)* calcular el ISAI sobre el valor catastral del inmueble —y no sobre su valor comercial— y *iii)* aplicar al impuesto así calculado una reducción de entre el 40% y el 80 por ciento.

Si el valor catastral del inmueble excede de los rangos previstos por el artículo 275 Ter del Código Fiscal de la CDMX, no será posible obtener los beneficios a que éste se refiere. Sin embargo, para 2023 —de manera similar a como ocurrió en 2021 y en 2022— el gobierno y el Congreso de la Ciudad de México establecieron una posibilidad adicional para obtener una reducción del ISAI, que parte de lo previsto por el artículo 115 del Código Fiscal de la ciudad:

> Artículo 115. Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:
>
> …Se aplicará una tasa de 0% del Impuesto establecido en este Capítulo en caso de que la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se acrediten en conjunto los siguientes supuestos:

1. Que el valor del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.
2. Que el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México de la escritura de adjudicación sea a más tardar dentro los 5 años del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate, contados a partir de la fecha de defunción indicada en el acta correspondiente.
3. La adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino, descendientes y/o ascendientes en primer grado…

De conformidad con el artículo transcrito, es posible aplicar una tasa del 0% al cálculo del ISAI, siempre que se cumplan los 3 requisitos establecidos en él, es decir: *i)* que el valor —tanto catastral como comercial — del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (lo que en 2023 equivale a la suma de $2’820,171.90), *ii)* que el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México de la escritura de adjudicación sea a más tardar dentro los 5 años del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate, contados a partir de la fecha de defunción indicada en el acta correspondiente y *iii)* que la adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino, descendientes y/o ascendientes en primer grado.

Si solo cumples con alguno o con algunos de los requisitos antes mencionados —pero no con todos—, no te preocupes, en el decreto de reformas al Código Fiscal de la CDMX, publicado en la Gaceta Oficial el

27 de diciembre de 2022, se introdujo un artículo transitorio que establece lo siguiente:

> Artículo sexto. Para el ejercicio fiscal 2023, se aplicará una reducción equivalente al 50% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles previsto en el Libro Primero, Título Tercero, Capítulo I del Código Fiscal de la Ciudad de México, únicamente en caso de que la adquisición se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se actualice alguno de los supuestos previstos en el párrafo tercero, de la fracción I, del artículo 115 del mismo código.

El artículo sexto transitorio permite aplicar una reducción del 50% al importe del ISAI, siempre que durante 2022 se cumpla con alguno y no con todos los requisitos establecidos en el párrafo tercero de la fracción primera del artículo 115 del Código Fiscal de la Ciudad de México. Por ejemplo, la reducción será aplicable si el heredero es cónyuge, concubino, hijo o padre del difunto. Asimismo, también será aplicable si no han transcurrido más de 5 años desde el fallecimiento del propietario original del inmueble, con independencia de si el heredero es o no alguna de las personas mencionadas anteriormente.

Es importante que las personas interesadas en acogerse a los beneficios fiscales expuestos en este artículo acudan con su notario a la brevedad posible, a fin de otorgar cuanto antes las escrituras correspondientes.

No es recomendable esperar a fin de año, ya que la adjudicación de inmuebles por herencia requiere la realización de trámites previos cuya conclusión puede tomar algo de tiempo, por lo que, si el expediente se inicia en noviembre o en diciembre, es posible que las escrituras no estén listas en 2023 y se pierda la oportunidad de obtener la reducción del ISAI

(en caso de que el Congreso de la CDMX no la conceda para el siguiente año).

Las funciones del albacea

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[41]

Cuando se trata de otorgar un testamento, a menudo surgen diversas dudas sobre la función y las responsabilidades que tendrá la persona nombrada como albacea. Al respecto, Marianne Ollivier define los alcances de esta figura que, dicho de una manera sencilla, cumple con el rol de administrar los bienes.

El albacea es el administrador de un patrimonio en liquidación, es decir, el patrimonio de la sucesión de la persona que falleció. Toda sucesión debe contar, por lo menos, con un albacea, quien tiene, entre otras, las siguientes obligaciones: *i)* presentar el testamento, en su caso; *ii)* el aseguramiento de los bienes; *iii)* la formación del inventario; *iv)* la administración de los bienes y la rendición de las cuentas del albaceazgo; *v)* el pago de las deudas, y *vi)* la partición y adjudicación de los bienes, entre otros.

De conformidad con lo expuesto, el albacea únicamente es un administrador de los bienes del patrimonio del autor de la sucesión, por lo cual no tiene facultades para disponer de los bienes de la masa hereditaria, salvo con la conformidad de los herederos o, en su caso, de los legatarios de la sucesión en cuestión, quienes tendrán que comparecer, en los supuestos de ley, para enajenar, hipotecar o de cualquier manera disponer de los bienes de referencia.

Toda sucesión, sea testamentaria o intestada, tiene cuatro etapas. A saber: en la primera se determina quién o quiénes son los herederos; éstos, en su caso, aceptan la herencia y se designa y se acepta, o bien, se reconoce y se

acepta el cargo de albacea; en la segunda etapa será el albacea quien se encargue de formar el inventario de la masa hereditaria donde se enliste tanto el activo como los pasivos que dejó el difunto. La tercera etapa versa sobre la administración que lleva a cabo el albacea, y la cuarta, sobre la partición o el reparto del acervo hereditario.

Así pues, en caso de una sucesión intestada, son los herederos los que, por su naturaleza, tendrán el derecho de designar al albacea de la sucesión. En el supuesto de una sucesión testamentaria, en la mayoría de los casos el testador designa al albacea de su sucesión a través de su testamento. Tanto en las sucesiones testamentarias como en las intestadas, los herederos poseen un conjunto de derechos y obligaciones con respecto al albacea; por ejemplo, los herederos tienen derecho de liberar al albacea de garantizar el manejo de su cargo. Es importante resaltar que los herederos tienen derecho de remover al albacea de su cargo (cuando hay responsabilidad para el albacea), o bien pueden revocar el cargo de albacea en el momento que ellos, por unanimidad, lo decidan.

Resulta indispensable enunciar lo que se ha comentado, toda vez que en la práctica profesional notarial, en diversas ocasiones, cuando las personas se acercan con la intención de otorgar su testamento, uno de sus mayores errores consiste en creer que el albacea tiene el derecho de “conservar” o “disponer” de los bienes del autor de la sucesión, o que el albacea representa y mantiene los bienes del autor de la sucesión mientras los hijos menores de edad cumplen 18 años, lo cual resulta confuso para las personas que pretenden otorgar su testamento o que se encuentran en la necesidad de nombrar al albacea de alguna sucesión intestada.

Aquellas personas con capacidad para testar tendrán el derecho de nombrar en su testamento a uno o más albaceas que actúen conjunta o separadamente, o bien tienen la posibilidad de nombrar a uno o más

albaceas generales y a uno o más albaceas especiales que se encarguen de ejecutar algún asunto en especial.

En caso de una sucesión intestada, son los herederos los que, por su naturaleza, tendrán el derecho de designar al albacea de la sucesión.

Una vez que el albacea haya formado el inventario antes mencionado, o antes, en los supuestos que se indican más adelante, con el consentimiento de los herederos y únicamente para el pago de las deudas que más adelante se señalan, podrá enajenar los bienes necesarios para el cumplimiento de las obligaciones de referencia. En atención a lo expuesto, nuestro Código Civil vigente en la Ciudad de México contiene las siguientes disposiciones:

- Artículo 1717. Si para el pago de una deuda u otro gasto urgente fuere necesario vender algunos bienes, el albacea deberá hacerlo, de acuerdo con los herederos, y si esto no fuere posible, con aprobación judicial.
- Artículo 1754. En primer lugar, serán pagadas las deudas mortuorias; si no lo estuvieren ya, pues pueden pagarse antes de la formación del inventario.
- Artículo 1755. Se llaman deudas mortuorias los gastos del funeral y las que se hayan causado en la última enfermedad del autor de la herencia.
- Artículo 1756. Las deudas mortuorias se pagarán del cuerpo de la herencia.
- Artículo 1757. En segundo lugar, se pagarán los gastos de rigurosa conservación y administración de la herencia, así como los créditos alimenticios que pueden también ser cubiertos antes de la formación del inventario.
- Artículo 1758. Si para hacer los pagos de que hablan los artículos anteriores no hubiere dinero en la herencia, el albacea promoverá la venta de los bienes muebles y aun de los inmuebles, con las solemnidades que respectivamente se requieran.

- Artículo 1759. En seguida se pagarán las deudas hereditarias que fueren exigibles.

Toda sucesión, sea testamentaria o intestada, tiene cuatro etapas.

De lo antes expuesto, es importante concluir que el albacea es un administrador de los bienes de la masa hereditaria, el liquidador de un patrimonio que, como tal, únicamente puede enajenar los bienes de la masa hereditaria para cubrir las deudas antes mencionadas (también habrá que considerar los supuestos enunciados en el artículo 841 del Código de Procedimientos Civiles), siempre y cuando cuente con el consentimiento de todos los herederos de la sucesión de que se trata. El albacea tiene la obligación de rendir cuentas de la administración de los bienes que forman la masa hereditaria a los herederos, antes de llevar a cabo la partición y la adjudicación de los bienes en cuestión.

Mitos, leyendas y verdades sobre las herencias

ADRIÁN MORENO RIVERA[42]

El Código Civil de la CDMX determina quién tiene el derecho a heredar, y se hace tomando en cuenta el parentesco, el estado civil del autor de la sucesión y la situación conocida como concubinato.

Muchos son los mitos y leyendas que se han generado alrededor de la herencia.

Muchos son los mitos y leyendas que se han generado alrededor de la herencia. Uno de los más aterradores es aquel que cuenta que “si no otorgo testamento, el Estado se quedará con mis bienes”, esto es incorrecto, en la Ciudad de México (CDMX) existe un Código Civil, el cual prevé un

procedimiento especial para este caso, conocido como “sucesión intestamentaria o legítima”.

En dicho código, la determinación de quién tiene el mejor derecho a heredar se hace tomando en cuenta el parentesco, ya sea consanguíneo o civil (éste último únicamente en algunos casos de adopción), el estado civil del autor de la sucesión y, en su caso, la situación de hecho conocida como concubinato.

Únicamente para el caso de que no haya persona alguna que se encuentre dentro de los supuestos antes mencionados, corresponderá heredar al Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia de la Ciudad de México.

Otra leyenda es aquella que dicta que, cuando una persona fallece, necesariamente la sucesión deberá tramitarse ante juez. En la Ciudad de México la sucesión podrá tramitarse ante un notario, si se cumplen con los siguientes requisitos:

En caso de no haber testamento:

a. No exista controversia alguna;
b. Los herederos sean mayores de edad, menores emancipados o personas jurídicas;
c. El último domicilio del autor de la sucesión se encuentre en la CDMX, o bien que uno o la mayoría de sus bienes se encuentren en la referida Ciudad; y
d. El trámite sea a solicitud de cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el cuarto grado.

En caso de haber testamento:

a. No exista controversia alguna; y

b. Los herederos o legatarios sean mayores de edad, menores emancipados o personas jurídicas.

Otro mito es que la adquisición por causa de muerte genera muchos más impuestos que la adquisición en vida; sin embargo, los impuestos que se generan al día de hoy en el primer supuesto son los siguientes:

a. Por lo que hace a residentes fiscales en México:
   • Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), o su equivalente; y
b. Por lo que hace a residentes fiscales en el extranjero:
   • ISAI, o su equivalente; e
   • ISR por Adquisición.

Por lo que hace al ISAI, en la CDMX, debemos tener en cuenta lo siguiente:

a. El heredero o legatario, deberá optar por aplicar las disposiciones vigentes al momento del fallecimiento del autor de la sucesión o las vigentes al momento de la adjudicación, y la elección que haga deberá comunicarse al notario, quien además lo hará constar en la propia escritura; y
b. Dependiendo la fecha de fallecimiento del autor de la sucesión el notario ante quien se otorgue la escritura respectiva, nos informará de los beneficios fiscales aplicables en esta materia.

Hoy en día en la CDMX, la adquisición por herencia o legado puede ser más asequible que la donación, por los beneficios fiscales aplicables, por lo que la elección entre hacer una donación u otorgar un testamento, dependerá de la inmediatez que se requiera, ya que por lo que hace al

testamento la transmisión de propiedad de los bienes opera al momento del fallecimiento y en la donación opera al momento que el donatario acepta y le hace saber al donante su aceptación.

Una última leyenda, dentro de muchas otras, es aquella que dice que, si el bien que se adquiere por herencia o legado se va a enajenar, es mejor que la misma se haga directamente sin adjudicarse, lo anterior para "evitar" el pago de impuestos. Sin embargo no se están tomando en cuenta dos puntos, el primero que este tipo de enajenación sólo podrá realizarse en los casos específicamente autorizados por la ley, como es el caso del pago de dudas mortuorias; y el segundo que los impuestos por adquisición deben de pagarse siempre que se esté en los supuestos de causación, situación que es inevitable.

Por lo que mi recomendación es sí hacer la adjudicación, ya que inclusive fiscalmente es mucho más benéfico para el contribuyente, toda vez que el ISAI generado y pagado por motivo de dicha adjudicación, servirá también como un deducible para el cálculo del ISR por Enajenación que se generará al momento de la venta.

El repudio y la cesión de derechos hereditarios (formalidad y efectos)

TARCISIO D. SÁNCHEZ ULLOA[43]

En un trámite sucesorio lo común es que los herederos busquen recibir la herencia y hacerse de los bienes que les correspondan; no obstante, podemos encontrar otro tipo de actos que buscan satisfacer otras necesidades de los beneficiarios, como el repudio y la cesión de derechos hereditarios. El notario Tarcisio D. Sánchez Ulloa nos explica cada uno de éstos.

Este acto equivale a no admitir la transmisión de los respectivos derechos a los beneficiarios y, por lo tanto, su efecto es que los mismos nunca formen parte de su patrimonio. Los motivos para repudiar son de distinta índole; sin embargo, en la mayoría de los casos se busca que esos derechos pasen a los sustitutos ya sea porque los beneficiarios designados inicialmente no tengan interés en recibirlos, o porque, precisamente, su interés sea que los sustitutos adquieran la herencia.

El repudio puede hacerse ante un notario, un juez y los jefes de oficinas consulares de México en el extranjero. Su efecto es evitar la transmisión de los derechos sucesorios, que, consecuentemente, pasarán a los sustitutos, ya sea testamentarios o legítimos.

De darse el repudio en los términos mencionados, no existirá consecuencia fiscal alguna por el simple hecho de que quien lo hizo no adquirió nada. Propiamente, nunca fue heredero o legatario.

Es una práctica común que en trámites judiciales los herederos o legatarios manifiesten su voluntad de “repudiar” aunque previamente ya hayan aceptado la herencia o el legado. Incluso en ocasiones esa voluntad se manifiesta en el sentido de “repudiar a favor de alguna persona”. Desde luego esto no puede considerarse repudio. Cuando ya se ha aceptado la herencia y los derechos forman parte del patrimonio del beneficiario, ese supuesto “repudio” en realidad constituye una cesión de derechos hereditarios y genera los efectos fiscales de una transmisión de derechos. Conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México se asimila a la cesión de derechos la renuncia o el repudio efectuados después de la aceptación de herencia o de la declaratoria de herederos o legatarios.

La cesión de derechos hereditarios

Mediante este acto el heredero o legatario transmite de forma onerosa o gratuita a otra persona los derechos que tenga sobre la herencia. En consecuencia, es presupuesto fundamental que la herencia o legado ya hayan sido aceptados, lo que supone que adquirieron los derechos respectivos desde el mismo instante en que falleció el autor de la sucesión y ya forman parte de su patrimonio.

Si se trata de varios herederos, el coheredero que pretenda ceder sus derechos a título oneroso a un tercero deberá notificar a los demás coherederos en términos de ley, pues les corresponde un derecho del tanto.

En la herencia pueden existir derechos de crédito o derechos reales. Cuando estos últimos recaen sobre bienes inmuebles, deberá darse el mismo tratamiento que a cualquier transmisión de esos bienes. Esto es, que para su validez deberán otorgarse en escritura ante notario.

En caso de que se realice una cesión previamente a la adjudicación de los bienes, una vez que los autos sean remitidos al notario, será indispensable formalizar la cesión de derechos, además de la adjudicación, pues mientras esa cesión no revista la forma exigida por la ley (escritura pública), es ineficaz.

En el ámbito fiscal federal debemos distinguir si la cesión fue a título oneroso, en cuyo caso el ingreso del cedente estará gravado con un impuesto sobre la renta, o bien si fue a título gratuito, pues se dará el mismo tratamiento que a una donación, causándose tal impuesto para el cesionario, con las respectivas exenciones.

En materia fiscal local se causará un impuesto sobre adquisición de inmuebles con independencia del causado por la muerte del autor de la sucesión, pero, además, a mi juicio, en este último caso, el Código Fiscal parece establecer una regla diferente pues menciona que, en el caso de

cesión de derechos hereditarios, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión, independientemente del que se cause por el cesionario.

En consecuencia:

1. El impuesto que se causa por la cesión deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a ese acto. En el caso de un procedimiento judicial, habrá que analizar la fecha en que se realizó esa cesión y, en su caso, si se pagó el impuesto. En caso contrario, se tratará de un impuesto vencido y exigible, por lo que el notario deberá calcular el impuesto con actualización y recargos.

2. Además, el referido código establece "independientemente del que se cause por el cesionario", lo que implica que el cesionario debe pagar el impuesto que se causa por la adquisición por motivo de muerte, pues ocupa el lugar del heredero. Pero en este caso la época de pago cambia, pues ese impuesto no deberá ser pagado a los 15 días de la adjudicación, sino de la cesión de derechos hereditarios. Según ese planteamiento, tendríamos el mismo efecto al momento de formalizar la adjudicación, es decir, un impuesto vencido que deberá actualizarse desde la fecha de la cesión y al cual deberán sumarse recargos, a menos de que se acredite el respectivo pago del impuesto.

Igualmente debe considerarse el momento en que se dé la cesión pues si ocurre antes de formar el inventario, las partes desconocen qué es lo que conforma la herencia y, además de que en este caso el cedente sólo está obligado a responder de su calidad de heredero, también repercute en el ámbito de la forma y de los efectos de la cesión, pues no puede determinarse la naturaleza de los bienes objeto de la cesión.

Habrá que atender entonces si se trata de un acto gratuito u oneroso y, en este último caso, determinar el impuesto sobre la renta que se pueda causar

para el cedente. En cuanto a la forma de otorgar esa cesión, primero se deberán determinar los derechos que forman la herencia y su valor en el momento de presentarse el inventario y los avalúos por el albacea. En ese momento, y con efectos a la fecha de la cesión, se determinará la forma que debe revestir la cesión y sus efectos fiscales, aplicando las reglas mencionadas antes en caso de que se trate de derechos reales sobre inmuebles.

Heredar en vida ¿realmente es posible ante la ley?

PATRICK STRASSBURGER WEIDMANN[44]

La expresión “heredar en vida” es incompatible con nuestra ley, por lo que el objetivo de este texto es explicar la razón.

Los notarios mencionan que decir “heredar en vida” resulta por sí mismo contradictorio.

Cuántas veces hemos escuchado la expresión “heredar en vida”. Pero ¿es posible? ¿se trata realmente de una herencia? La respuesta es no y el objetivo de este texto es explicar la razón de ello.

Cuando las personas comparecen ante un notario y solicitan sus servicios de asesoría para obtener la herramienta jurídica idónea para sus necesidades, nosotros, los notarios, debemos interpretar lo que nos exponen y “hacer un traje a la medida”, atendiendo a cada caso en concreto.

En ocasiones, a pesar de que el planteamiento que hacen los usuarios de servicios notariales no es, desde el punto de vista técnico-jurídico, el adecuado, los notarios debemos buscar entender su voluntad, para dar una solución atinada.

Y esto es natural, lo mismo sucede cuando acudimos al médico y le indicamos nuestros padecimientos, sin conocer la expresión técnica o clínica de cada enfermedad, pues al no ser peritos en medicina, debemos dejar que los expertos descifren esos síntomas y nos den el remedio apropiado.

Primero que nada, debemos dejar en claro que decir "heredar en vida" resulta por sí mismo contradictorio. La herencia presupone la muerte. No es posible heredar sin que haya concomitantemente una defunción, sin el fallecimiento de alguien. Por ello, una herencia jamás va a poder tener lugar en vida.

Herencia, según lo establece el Código Civil aplicable en la Ciudad de México, es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte. Como puede apreciarse, desde el mismo concepto, existe la necesidad del fallecimiento de una persona para que haya herencia. La idea de una sucesión (o herencia, como vimos), implica necesariamente una transmisión que resulta o es consecuencia misma de la muerte.

Es importante destacar que esa transmisión de los bienes que originalmente estaban en el patrimonio del *de cujus* (aquel de cuya herencia se trata), en favor de los herederos, tiene verificativo al momento preciso del fallecimiento del autor de la sucesión y los mencionados herederos adquieren el derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, desde ese mismo instante y no en otro momento, ni siquiera con la escritura adjudicación, como a veces se piensa. Además, por regla general, es gratuita, aunque también es posible establecer cargas en un testamento.

Ahora bien, ¿podría considerarse la posibilidad de que "heredar en vida" se haga a través de un testamento? Esto tampoco resulta ser la alternativa correcta, ya que el artículo 1295 del Código Civil mencionado

conceptualiza al testamento como un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos, y declara o cumple deberes “para después de su muerte”.

Por supuesto el testamento se otorga durante la vida de una persona; sin embargo, sus efectos jurídicos se producirán necesariamente hasta después de la muerte de quien lo otorgó, es decir, la transmisión de los bienes no tendrá verificativo durante su vida, sino hasta que muera, por lo que tampoco se trata de una “herencia en vida”.

Lo que podemos suponer al considerar esta expresión, en principio, ya que habría que atender a cada caso en concreto, es que se trata de una donación. La donación es un acuerdo de voluntades, por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte de sus bienes presentes, es decir, no puede comprender bienes futuros.

El citado Código Civil dispone que este contrato solo puede tener lugar entre vivos y que es perfecto desde que el donatario acepta y hace saber la aceptación al donador. Esto significa que hay una transmisión de bienes y que opera solo “en vida”, sin que sea posible donar bienes después de la muerte, pues como quedó indicado, se requiere la aceptación del donatario.

Con las ideas anteriores, podemos afirmar que la expresión “heredar en vida” es incompatible con nuestra Ley y debe entenderse como una donación; sin embargo, en una posterior publicación se desarrollará el tema de la donación con reserva de usufructo, lo cual posibilita realizar una planeación sucesoria “en vida”.

Donación, algunas consideraciones fiscales

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[45]

Respecto de las donaciones existen muchas dudas y ambigüedades entre quienes tiene la intención de realizarla a un familiar.

La donación de cualquier bien inmueble ubicado en la CDMX genera el impuesto de adquisición de inmuebles.

Hace un par de días una persona muy cercana me comentó que aconsejó a una de sus amigas sobre la posibilidad de donar a su hija un inmueble de su propiedad, afirmando que no tenía impuesto alguno que pagar.

Y es que, en ocasiones, es común escuchar las opiniones de amigos, familiares, algunos rumores o artículos parciales que leemos respecto de distintos aspectos jurídicos y fiscales que, más allá de ser información asertiva, representan una serie de falsas percepciones que nos llevan a ideas equivocadas. Por ello, este artículo tiene el objetivo de dar a entender algunos aspectos fiscales a considerar respecto de la donación de bienes inmuebles.

El contrato de donación es un contrato traslativo de dominio, es decir que, por este contrato, una persona llamada *donante* transmite gratuitamente una parte de sus bienes presentes a otra persona a la que se le designa como *donataria*. A este respecto, es importante afirmar que me refiero en particular a la donación de uno o más bienes inmuebles, respecto de una donación pura en oposición a onerosa (en cuyo caso, estaríamos frente a un supuesto fiscal diferente que no es materia del presente escrito).

Así pues, el artículo 2332 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece lo siguiente: “Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes”.

Por otro lado, para tratar el tema fiscal debemos recordar éste en dos ámbitos espaciales, esto es, tanto en su ámbito local como en el federal y es en estos donde se tienen, en muchas ocasiones, ideas erróneas.

Conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México, en su título tercero "DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES" capítulo Primero "Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles" están obligadas al pago del mencionado impuesto de adquisición de inmuebles cualquier persona física y moral que adquiera inmuebles, así como en su caso, los derechos relacionados con los mismos (por ejemplo, la nuda propiedad o el usufructo de un inmueble).

Continuando con esta idea, respecto del tema fiscal local, la donación transmite la propiedad del inmueble objeto del contrato a la parte donataria; y es este acto traslativo de dominio del inmueble lo que genera el impuesto de referencia que se tipifica en términos del artículo 115 del citado ordenamiento local, el que en su fracción primera dispone lo siguiente:

> Artículo 115. Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:
> Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal, por la parte que no se adquiera en demasía, siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges…".

Así pues, no hay duda de que el impuesto de adquisición de inmuebles se genera por la transmisión de propiedad de cualquier bien inmueble que se encuentre en la Ciudad de México.

Por otra parte, para el aspecto fiscal federal, y para los efectos del presente escrito, trataremos lo referente en la Ley del Impuesto Sobre la

Renta. A considerar, en el Título cuarto de la citada Ley esto es “De las Personas Físicas” en su Capítulo Quinto “ DE LOS INGRESOS POR ADQUISICIÓN DE BIENES” el artículo 130 dispone: “Se consideran ingresos por adquisición de bienes: I. La donación …

De lo expuesto y transcrito de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se determina que, cualquier donación genera impuesto sobre la renta por adquisición; no obstante, en la misma Ley en el mencionado Título Cuarto, en sus disposiciones preliminares el artículo 93 primer párrafo a la letra dice: “Artículo 93. No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: …”. Así pues, la fracción XXIII del citado ordenamiento es del tenor siguiente:

- Los donativos en los siguientes casos:

    a. Entre cónyuges o los que perciban los descendientes de sus ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.
    b. Los que perciban los ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes recibidos no se enajenen o se donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado.
    c. Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este Título …”.

De lo antes expuesto se concluye que la donación de cualquier bien inmueble ubicado en la Ciudad de México genera el impuesto de adquisición de inmuebles (impuesto local), considerando como base para el cálculo del mismo lo dispuesto en el propio Código Fiscal de la Ciudad de

México y, en el caso del impuesto sobre la renta por adquisición, (siempre que el donante y donatario sean de los mencionados en la fracción XXIII y esto se acredite), podría estarse en uno de los supuestos por los cuales no se pagará el impuesto en cuestión.

Así también, reitero la importancia de que, en caso de cualquier duda, el interesado pueda acercarse al Colegio de Notarios de la Ciudad de México o con cualquier notario de la mencionada ciudad, a efecto de corroborar o aclarar cualquier duda relativa a la transmisión de su patrimonio.

La revocabilidad de las donaciones I (la ingratitud)

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[46]

La ingratitud como causa de revocación de la donación ha sido reconocida desde el Código Civil de 1870, y los códigos de 1884 y de 1928 siguieron la misma línea, éste último, actualmente en vigor en la CDMX.

La revocación de la donación por ingratitud evidencia la realización de un hecho ilícito hacia el donante.

La donación es un contrato por el que una parte transmite uno o varios bienes presentes (Donante), a título gratuito, a otra (donatario). Cuando señalamos la palabra bienes, nos referimos específicamente a un derecho real principal y esta transmisión constituye, por así disponerlo nuestro Código Civil, un efecto del contrato.

La obligación a cargo del donante frente al donatario es la de entregarle el bien y esta entrega puede manifestarse de diferentes maneras; asimismo, el contrato puede tener diferentes clases o modalidades, pero esas peculiaridades son aspectos técnicos del contrato y en los cuales no

profundizaremos por el momento. Aquí nos centraremos en la donación pura.

La ingratitud como causa de revocación de la donación ha sido reconocida desde el Código Civil de 1870, y los códigos de 1884 y de 1928 siguieron la misma línea, éste último, actualmente en vigor en la Ciudad de México, establece 2 supuestos con base en los cuales se considerará que el donatario fue ingrato con el donante: 1) si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de sus ascendientes, descendientes o cónyuge; 2) si el donatario rehúsa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza.

Ambos supuestos son taxativos y excepcionales, pues el valor que está en juego es la autonomía de la voluntad protegida legal y constitucionalmente.

La actualización de cualquiera de los dos supuestos tendrá como consecuencia que el bien objeto de la donación regrese al activo patrimonial del donante, es decir, se trata de una sanción impuesta por el legislador pero que debe hacer valer éste en el juicio respectivo, pues la naturaleza jurídica de la revocación es dual, ya que se trata de una acción procesal, así como de un acto jurídico, y por ende, se requiere la manifestación externa de la voluntad y no procede de pleno derecho.

La revocación de la donación por ingratitud evidencia la realización de un hecho ilícito hacia el donante por parte del donatario; en razón de ello, la revocación es una acción tendiente a sancionar la conducta del donatario, por lo que válidamente ésta al ser ejercida, puede resolverse a pesar del fallecimiento del donante —siempre que la haya interpuesto en vida—, y será el albacea quien se encargue de continuar el proceso para obtener la sentencia que determine el indebido actuar del donatario y la restitución del bien o bienes en la masa hereditaria.

Ahora bien, por lo que hace al primer supuesto de revocación por ingratitud, la Suprema Corte de Justicia advierte que los preceptos correspondientes no remiten a los ordenamientos penales, por lo que, al referirse a la comisión de un delito, éste no debe interpretarse como una conducta criminosa en sentido técnico-penal, sino como el hecho ilícito que trastoca el derecho privado. Es así que un ilícito civil puede dar pauta a la revocación.

En cuanto al segundo supuesto, el rehusar socorrer al donante que se ha caído en pobreza, podemos decir que se trata de una hipótesis mucho más genérica y por lo tanto vaga. ¿Cómo determinar objetivamente si una persona se ha empobrecido, y más aún, otra persona no lo ha ayudado o socorrido? Un ejemplo podría ser el que el donante le niegue indebidamente alimentos al donatario; sin embargo, un hecho como ese también podría actualizar la hipótesis anterior.

Al respecto, la doctrina nacional no aborda con mucho detalle este supuesto y es en la interpretación judicial en donde encontramos algunas directrices para la procedencia de la acción, y específicamente, en la protección del donante, cuando este se trate de un adulto mayor, ya que estas personas tienen derecho a tener certeza jurídica en los procedimientos judiciales en los que son parte, así como una debida protección a su patrimonio.

En ese sentido, cuando una persona adulta mayor ejerce la acción de revocación de donación por ingratitud, y se encuentra disminuida en alguna de sus capacidades y/o en estado de abandono, a fin de equilibrar las oportunidades de defensa y garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva, el juez puede suplir las omisiones en sus pretensiones.

Finalmente, en ambos supuestos de ingratitud, la acción de revocación no puede ser renunciada anticipadamente, prescribe en un año contado a partir

de que el donante tuvo conocimiento del hecho que la motivó, y por ende, no procederá si lo hace más allá del término. Tampoco procederá si la donación es de poca cuantía —menor de 200 pesos—, si es antenupcial o entre cónyuges, o puramente remuneratoria.

Discapacidad e incapacidad

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ[47]

Cuando ciertas deficiencias transcienden al mundo del derecho es porque le impiden a una persona actuar en igualdad de condiciones que otra.

Todas las personas tienen deficiencias de diversos tipos, pero no todas transcienden al mundo del derecho.

El objeto de este breve artículo es dejar claras las diferencias entre dos conceptos que en la actualidad han tomado gran relevancia y en muchos casos se confunden, estos son la incapacidad de ejercicio y la discapacidad. Para lograrlo, tenemos que entender que todas las personas físicas tenemos deficiencias de diversos tipos, ya sean físicas, mentales, intelectuales, sensoriales o emocionales.

Las deficiencias físicas se traducen en la disminución de facultades corporales o la falta de alguno o algunos de los miembros del cuerpo, por ejemplo, una persona que no puede caminar correctamente o que no tiene una mano. Una deficiencia mental se traduce en un trastorno que le provoca a una persona una distorsión o exageración de la realidad, como sería el caso de una persona que tiene esquizofrenia u otro padecimiento.

La deficiencia intelectual es la que afecta las facultades de raciocinio de una persona; las sensoriales afectan los sentidos, mientras que las emocionales son aquellas en las cuales una persona percibe sus emociones en un grado mayor o menor al normal.

Estas deficiencias, por lo general, solo transcienden al mundo del derecho cuando se convierten en un obstáculo que le impide a una persona actuar en igualdad de condiciones que otra y, en ese caso, se consideran como discapacidades.

Lo anterior lo podemos ejemplificar de la siguiente forma: imaginemos una persona que no ve con claridad los objetos que se encuentran lejos de ella, a una distancia que cualquiera otra si los distingue. En ese caso, la deficiencia sensorial y visual no transciende al mundo del derecho ya que no le impide a la persona actuar en igualdad de circunstancias en los actos jurídicos que puede realizar, por lo tanto, no es una discapacidad.

Ahora bien, imaginemos una persona que es totalmente ciega, o que su deficiencia sensorial visual no le permita leer. En ese caso, sí se convierte en una discapacidad y va a requerir de un apoyo consistente en que una persona la auxilie leyendo los documentos legales que tenga que firmar.

El ordenamiento jurídico, el Estado y en general todas las personas, tienen la obligación de brindar todos los apoyos necesarios a las personas discapacitadas para que puedan superar el obstáculo o limitante que les provoca su discapacidad y que puedan ejercer sus derechos y cumplir sus obligaciones en igualdad de circunstancias respecto de otras.

Estos apoyos o asistencias son muy variados y dependerán de cada caso concreto, pueden consistir en una asistencia por parte de otra persona, de una computadora, de aparatos tecnológicos o incluso de animales.

Ahora bien, las discapacidades por lo general no se convierten en una incapacidad de ejercicio, solamente lo serán cuando, derivado de las mismas, una persona no pueda, de manera que no sea enteramente transitoria, discernir y entender el contenido y alcance de los actos jurídicos que deba en un caso concreto realizar o cuando no pueda expresar por sí misma su voluntad o por un medio que lo supla.

Solo en estos casos, por protección a la persona que padece la discapacidad, se debe reconocer que esta lo incapacita y que requiere que se le nombre un representante que sustituya su voluntad para que se puedan defender y proteger sus intereses jurídicos.

Este representante en nuestro sistema jurídico es el tutor, que es la persona que está encargada de representar al pupilo, administrar sus bienes, procurar su alimentación, curar sus enfermedades, rehabilitarlo de cualquier padecimiento o adicción en otras.

Actualmente esta figura ha sido muy atacada por considerarla contraria a la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, misma que fue suscrita por México el día 26 de octubre de 2007 y que entró en vigor el 3 de mayo de 2008 y señala *"*que las personas con discapacidad tienen capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás en todos los aspectos de la vida*"*.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado que la Tutela y la Curatela, al ser sistemas que sustituyen a la voluntad, son discriminatorios de las personas con discapacidad y que deben de ser sustituidos por sistemas de apoyo y de salvaguardas.

Tenemos que fomentar que se tome mayor conciencia en todos los ámbitos del respeto a la dignidad de las personas con discapacidad y, en consecuencia, el respeto a sus derechos, entre ellos el derecho fundamental que tienen de autodeterminarse y poder actuar por sí mismas en el mundo del derecho.

Pero también, debemos reconocer que en casos de excepción algunas personas con discapacidad no pueden autodeterminarse y solo en ese caso requieren que un tutor las represente.

Por lo que se deben interpretar de manera armónica los ordenamientos legales que se refieren a la capacidad de las personas físicas con la

Convención y entender que la Tutela y la Curatela son instituciones subsidiarias y de última instancia que se aplicarán solo en los casos en los que la voluntad de una persona debe ser sustituida para su protección, ya que en esos casos no existen apoyos o salvaguardas que puedan auxiliarlos para expresar su voluntad o discernir correctamente el alcance, contenido y consecuencias jurídicas de los actos jurídicos que deben necesariamente realizar.

La designación de tutor a través de notario público

JOSÉ LUIS FRANCO JIMÉNEZ[48]

Aunque el concepto de tutor, en su connotación jurídica, es poco conocido por la población en general, este representa una figura sumamente importante para las personas mayores incapaces y los menores de edad no sujetos a patria potestad.

Al respecto, resulta igual de desconocido que este cargo puede designarse preventivamente ante notario público, como se aborda en este texto.

El tutor puede definirse como: “aquel que tiene a su cargo la guarda de la persona y los bienes de los menores no sujetos a patria potestad o de los mayores de edad incapaces”.

En términos del Código Civil aplicable a la Ciudad de México, son incapaces los menores de edad y los mayores de edad que por causas de alguna enfermedad o por su estado de discapacidad física o mental, no pueden gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad por sí mismos o por algún medio que la supla.

De lo anterior se desprende que existan dos tipos de incapaces: los menores de 18 años y los mayores de edad que, por alguna afectación física

o mental, no pueden obligarse por sí mismos.

Por lo que respecta a los menores de edad, la ley establece que serán representados por quienes ejercen la patria potestad. Por regla general, a menudo quienes ejercen la patria potestad son los padres y, a falta de ellos, los abuelos.

Por lo que respecta a los mayores de edad incapaces; siempre estarán representados por un tutor. En estos casos, se considera que una persona es incapaz por las mencionadas afectaciones, hasta que exista una sentencia firme que así lo declare.

Ahora bien, por lo que respecta a los tipos de tutela que regula la legislación de la Ciudad de México, encontramos los siguientes: cautelar, testamentaria, legítima, dativa y de los menores de situación en desamparo. De estas cinco especies de tutela, el notario interviene en la designación del tutor en dos: la tutela cautelar y la tutela testamentaria.

La tutela cautelar, es aquella que otorga una persona capaz ante notario público. A través de este instrumento, la persona designa a un tutor para que se encargue de su persona y de su patrimonio, para el caso de que se encontrase en los supuestos de incapacidad física o mental antes relacionados.

Es decir que, a través de la escritura de tutela cautelar, el otorgante puede designar libremente a un tutor cautelar que cuidará de él y de sus bienes, en el supuesto de que llegara a tener un accidente o una enfermedad que le impida gobernarse por sí mismo.

En caso de que una persona se viera afectada por los supuestos comentados, y no hubiera otorgado su documento de tutela cautelar ante notario, la Ley establece el orden de las personas que desempeñarían el cargo de tutor.

Precisamente, a través de la escritura de tutela cautelar, el legislador estableció un instrumento para que las personas capaces alteren el orden de tutores legítimos preestablecido por la ley y que el otorgante decida quién es la persona más indicada para hacerse cargo de su persona y de sus bienes.

Por otro lado, la tutela testamentaria es aquella que, como su nombre lo indica, se designa al momento de otorgar testamento público abierto ante notario. A través del testamento se podrá designar un tutor, tanto para los menores de edad; así como para los mayores de edad incapaces.

La tutela testamentaria para menores de edad es aquella que otorga quien ejerce la patria potestad de los menores, con el propósito de nombrar a un tutor para su cuidado y el de los bienes que corresponden a los menores

Es decir que, cuando una persona acuda ante notario para otorgar su testamento; también puede designar, en ese mismo documento, al tutor de sus hijos menores de edad. Si los padres no designan tutor testamentario para sus hijos menores de edad, a falta de ambos, la patria potestad de los hijos recaerá en los abuelos.

Por último, la tutela testamentaria del mayor incapaz también puede otorgarse por testamento público abierto. En estos casos, el ascendiente que ejerce la patria potestad de un hijo sujeto a un estado de interdicción está facultado para designar tutor mediante testamento.

Nuevamente, el legislador nos permite designar a través de testamento a la persona que se encargará de cuidar a la persona y los bienes del hijo mayor de edad incapaz.

Resulta sumamente importante reflexionar que, a través de estas figuras, tenemos las herramientas para designar al tutor ya sea de nuestra persona o de nuestros hijos, menores de edad o mayores incapaces y así, decidir libremente quien estará al resguardo de su persona y de sus bienes.

El nuevo modelo en materia de discapacidad

ADRIÁN MORENO RIVERA[49]

Los sistemas de apoyo deben ser accesibles y controlados por las personas con discapacidad, garantizando su capacidad para ejercer sus derechos en igualdad de condiciones.

El modelo social se centra en las barreras sociales y políticas, promoviendo la igualdad de derechos y la dignidad humana.

El nuevo paradigma en materia de discapacidad ha sido resultado de la lucha por los plenos derechos de las personas con discapacidad. A lo largo de la historia es posible identificar al menos tres modelos para el tratamiento de las personas con discapacidad: el modelo de prescindencia, el modelo rehabilitador y el modelo social de discapacidad.

Con respecto al modelo de prescindencia, el origen de la discapacidad lo ha atribuido a motivos religiosos, donde las personas con discapacidad son consideradas como innecesarias por no contribuir con el bien común, personas excluidas u olvidadas por los dioses que no merecía la pena que vivieran, llevando a cabo prácticas eugenésicas.

A su vez, el modelo rehabilitador atribuye el origen de la discapacidad a un déficit de la persona producido por una enfermedad, accidente o condición de salud que requiere cuidados médicos. Puede ser superado siempre que la persona con discapacidad se rehabilite y aporte de cierta manera a la sociedad. El tratamiento legislativo de la discapacidad en este modelo es solucionado con la figura de la interdicción y la tutela en la sustitución de la toma de decisiones.

Mientras que, el modelo social deja de explicar la discapacidad a partir de la deficiencia de la persona para pasarlo a las deficiencias de la sociedad y su estructura política, que se traducen en barreras discapacitantes. Se

considera que las personas pueden aportar a la sociedad. El tratamiento legislativo potencia la igualdad de derechos y la dignidad humana, propiciando la inclusión social. Se impone la obligación a los Estados para brindar un acceso adecuado al sistema de apoyos para que las personas con discapacidad puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones y su supervisión a través de las salvaguardias.

Para que un sistema de apoyos pueda ser considerado adecuado debe:

i. Integrarse por personas, objetos, tecnología que facilite el ejercicio de la capacidad;
ii. No debe depender de una evaluación de capacidad mental;
iii. Ser accesible;
iv. Las personas con discapacidad deben poder elegirlos y controlarlos.

Las salvaguardias deben garantizar que los apoyos sean proporcionales y adaptados a las circunstancias de la persona, deben asegurar que los apoyos se apliquen en el plazo menor posible, deben ser adecuadas, efectivas y proporcionales.

¿Quién me puede representar cuando no esté en uso de mis facultades?

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[50]

La legislación mexicana permite, como medida preventiva, acudir ante un notario público y designar a esa persona que nos represente.

En cualquier caso, se requiere un procedimiento judicial ante un juez competente.

Ustedes lectores ¿han pensado en la posibilidad de que puedan sufrir un accidente que los incapacite a tal grado que no les permita tomar sus propias decisiones? O cuando alguno de ustedes llegue a ser parte de la población adulta mayor, pudieran sufrir alguna enfermedad que no les permita gobernarse a sí mismos.

Si se llega a dar alguno de esos supuestos ¿quién se encargará del cuidado de su persona?

¿Quién tomará sus decisiones médicas en caso de que tenga que ser hospitalizado? ¿Quién podrá sacar dinero de su cuenta bancaria para afrontar los gastos de esa enfermedad o incapacidad? ¿Quién podrá arrendar o vender sus bienes para tener recursos que le permitan pagar a médicos, hospitales, terapias, renta o sus alimentos?

La legislación mexicana permite, como medida preventiva, que antes de sufrir una enfermedad o una incapacidad que nos impida gobernarnos o imposibilite manifestar nuestra voluntad, podamos acudir ante un notario público y designar a esa persona que nos represente y se encargue de nuestro patrimonio y cuidado.

Esa figura jurídica se llama “tutor cautelar”. La ventaja de designar a un tutor cautelar consiste en que somos nosotros mismos quienes elegimos a ese individuo a nuestro libre arbitrio. Sin embargo, si llegamos a sufrir una enfermedad o incapacidad sin haber designado previamente a dicha figura, será el juez de lo Familiar quien tome esa decisión por nosotros.

Incluso cuando el juez realiza la designación de un tutor con base en un orden específico de personas que la ley establece, y a pesar de que escucha diversas opiniones para tomar esa decisión, y aunque la ley busca que el tutor que nos represente sea designado considerando nuestros mejores intereses; esa decisión, al fin y al cabo, no la tomamos nosotros, sino terceras personas.

Así, la ley dice que el cónyuge sería designado como nuestro tutor, y a falta de ésta, sería nuestro hijo mayor de edad, quien preferentemente viva con nosotros, la persona ideal; pero si tenemos varios hijos, es el juez quien decide cuál de nuestros hijos será elegido como tutor.

Si no tenemos cónyuge ni hijos, el juez determinaría cuál de nuestros padres sería el "tutor cautelar". Sin embargo, si designamos previamente esta figura ante un notario, somos nosotros quienes de manera única y exclusiva elegimos a esa persona que se encargue de nuestro cuidado. Si nombramos a una persona como "tutor cautelar", en cualquier momento posterior, si cambiamos de opinión, podemos designar a otra persona para ejercer ese papel.

También tenemos la opción de designar a una segunda persona como sustituta en caso de que la primera no acepte dicho cargo. En esa designación se puede señalar expresamente qué decisiones se deben tomar respecto a tratamientos médicos o cuidados de la salud.

Independientemente de que la ley permite que uno se designe quién será su tutor cautelar, se sigue requiriendo un procedimiento judicial ante un juez competente en materia familiar, quien se encargará de verificar que la persona efectivamente se encuentra en estado de incapacidad, designando a los médicos que determinarán el estado, con el fin de que se tomen las medidas de protección y aseguramiento de los bienes del incapaz.

Se debe comprobar que se han otorgado las condiciones que garantizan que el tutor actuará de manera adecuada y que se llevará a cabo ese procedimiento de designación. Por lo tanto, es conveniente considerar acudir con el notario de su confianza a efectos de designar a un tutor cautelar que lo represente en cuanto a su persona y su patrimonio, en caso de que llegue a ser declarado incapaz.

Préstamos para el adulto mayor: ¿Cómo solicitarlos y qué implican?

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[51]

A través de la figura denominada hipoteca inversa, los adultos mayores pueden tener la opción de acceder a recursos con el aval de su propiedad.

La hipoteca inversa es una opción de acceso a recursos para adultos mayores.

¿Cuántos de nuestros lectores conocen algún adulto mayor que tiene necesidades económicas o que no tiene dinero, que no tiene un trabajo que le permita recibir ingresos, que no recibe una pensión ni es beneficiario de algún sistema de seguridad social y que, no obstante de ser propietario de un inmueble, no acude con un banco u otra entidad financiera a pedir un crédito o préstamo para satisfacer dichas necesidades por temor a las consecuencias que se podrían derivar si no logra pagar a tiempo dicho préstamo?.

Ante esto, es importante conocer que existe una figura jurídica que permite a los adultos mayores solicitar un crédito o préstamo a un banco o entidad financiera, y garantizar dicho crédito o préstamo con una vivienda u otro inmueble de su propiedad sin tener la obligación de pagar el préstamo ni intereses mientras viva ese adulto mayor. Esto significa, por ende, que no hay riesgo de que la persona pueda perder su propiedad mientras viva, pudiendo inclusive habitarla.

Esa figura que se regula en la Ciudad de México a partir del año 2017 se denomina “hipoteca inversa” y funciona de la siguiente manera:

1. La persona que puede solicitar ese préstamo debe ser un adulto mayor propietario de un inmueble y ese préstamo se puede otorgar

en beneficio del mismo adulto mayor o de su cónyuge o pareja, con quien habite en forma permanente, siempre que el beneficiario de dicho préstamo tenga un mínimo de 60 años de edad.

2. La cantidad de dinero que se dé en préstamo no puede ser menor al 70% del valor comercial de la vivienda o inmueble que se dé en garantía, debe ser suficiente para cumplir con las necesidades básicas del adulto mayor o su cónyuge o pareja, y es predeterminada y puede incrementarse anualmente, con base en un avalúo que realice el banco o entidad financiera, el cual se va actualizando cada dos años.
3. Se puede pactar que el banco o entidad financiera que otorgue el préstamo entregue la totalidad del dinero en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta cubrir la cantidad total del préstamo.
4. El banco o entidad financiera que otorgue el préstamo no podrá exigir la devolución del dinero prestado sino hasta que ya haya fallecido el adulto mayor y su cónyuge o pareja quien también sea beneficiaria del préstamo.
5. La vivienda o inmueble del adulto mayor que garantice el pago del préstamo, no debe ser vendida a terceros y puede ser habitada por el adulto mayor e inclusive, este último la puede arrendar con autorización de la entidad financiera que otorgue el préstamo.
6. Los intereses que cobre el banco o entidad financiera por el préstamo otorgado no podrán ser mayores al promedio de las tasas de interés interbancario e hipotecario.
7. Una vez que fallezca el adulto mayor y su cónyuge o pareja, los herederos del adulto mayor tienen 30 días hábiles para informar al banco o entidad financiera si optan por reestructurar el crédito,

conservando la garantía, o pagar el préstamo en cuyo caso tienen preferencia para adquirirlo. Si luego de 30 días no informan al banco ninguna de esas opciones, se entiende que optan por no pagarlo, en cuyo caso el banco o entidad financiera puede ceder el crédito a un tercero o solicitar la venta del inmueble para cobrarse con el producto de dicha venta y devolver a los herederos el remanente, si lo hubiere.

Algunas personas han considerado que esta figura no es viable económicamente para bancos y entidades financieras en México debido a la dificultad que puede significar el vender el inmueble cuando el adulto mayor y su pareja fallezcan si los herederos deciden no pagarla o debido a la posibilidad de que el inmueble pierda valor.

Quizá no les interese a las entidades financieras prestar dinero cuando pueden pasar muchos años para recuperar el dinero prestado.

Otras personas han manifestado que también existen riesgos para la persona adulta mayor o su pareja si la cantidad prestada no es suficiente para satisfacer sus necesidades en caso de que dichas personas vivan más años de los estimados.

Por otro lado, como ventaja, esta figura permite otorgar ingresos a la población adulta mayor que no recibe sueldos o que no tiene dinero ahorrado o que no recibe una pensión, sin perder la propiedad de su inmueble.

¿Será que la población adulta mayor en México desconoce esta figura y por eso no acuden con las entidades financieras a solicitarla? ¿Será que esta figura no es económicamente viable para las entidades financieras en México y por ello no se promueve? Sería deseable que se divulgue esta figura como una alternativa para obtener recursos e igualmente, sería deseable que se crearan incentivos para las entidades financieras que

hicieran que esta figura se desarrolle en beneficio de la población adulta mayor de México.

Usufructo universal. Transmisiones universales

PATRICK STRASSBURGER WEIDMANN[52]

¿Es viable constituir el derecho de usufructo sobre la totalidad de mis bienes? ¿Es posible celebrar contratos sobre todo un patrimonio?

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar bienes ajenos. Así lo define el artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México. Este derecho real permite a su titular utilizar y gozar o percibir los frutos, ya sea naturales, civiles o industriales, que la cosa sobre la que recae dicho derecho, produzca. Y por regla general es vitalicio, salvo que se señale algo en contrario.

El usufructo puede constituirse por ley, por voluntad o por prescripción, según lo señala el propio código, y puede constituirse por transmisión (el titular del derecho real de propiedad transmite el usufructo a otro, reservándose la nuda propiedad, o bien transmite a una persona el usufructo y a otra la nuda propiedad), o por retención (el titular del derecho real de propiedad transmite la nuda propiedad, desmembrándola, conservando para sí el usufructo), ya sea de manera onerosa (a cambio de una contraprestación) o gratuita (sin recibir nada a cambio).

La pregunta es: ¿existe la posibilidad de constituirlo, por cualquiera de las vías antes mencionadas, independientemente a través de cuál, pero no solamente sobre uno o varios bienes en específico, sino sobre la totalidad del patrimonio de una persona?

La respuesta, en principio, tiene que ser: sí. Una persona puede transmitir a otra, o bien puede reservarse para sí, el usufructo respecto de la totalidad

de sus bienes. Sin embargo, habría que considerar algunas particularidades prácticas.

Cuando señalábamos que el usufructo se puede constituir, entre otros, por voluntad, nos referimos a que puede crearse ya sea por un acto jurídico unilateral, como el testamento, o bien por contrato, ya sea oneroso, como la compraventa, o gratuito, como la donación.

En relación a la compraventa, estamos frente a un contrato por el que se transmite "una" cosa a cambio de un precio cierto y en dinero. Este contrato debe tener por objeto bienes en específico; uno, dos o más, como sucede con las obligaciones conjuntivas, en las que el deudor debe prestar varios hechos o entregar varias cosas a la vez y sólo cumple cuando realiza todas las conductas y no sólo una de ellas, o, por ejemplo, las compraventas por acervo, cuando se trata de cosas que se suelen contar, pesar o medir, las que se entenderán realizadas luego de que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, el peso o la medida que él calculaba. En estos casos estamos frente a operaciones en las que hay varias cosas como objeto, pero no se trata, en ninguno de los casos, de una compraventa de todo un patrimonio.

Sin que exista una disposición que autorice o prohíba expresamente realizar una compraventa, ya sea del usufructo o de la propiedad como tal, de un patrimonio en su totalidad, con base en una interpretación integral de la legislación podría considerarse viable, en algunos casos, pero sería conveniente un inventario y señalar en particular cada cosa. Por su parte, habría que cuestionarse su naturaleza, pues esto se asemeja más a una cesión onerosa de derechos, dada la naturaleza diversa de los derechos en particular que integran un patrimonio.

En el caso de una donación debemos tomar en cuenta que una persona no puede donar todos sus bienes, sino que debe reservarse los necesarios para su subsistencia, por lo que, en este caso, sería posible transmitir sólo el usufructo de todos los bienes de una persona, ya sea de manera onerosa o de manera gratuita, o bien reservárselo, mediante la transmisión de la nuda propiedad, ya que se estará en cualquiera de los dos casos, conservando lo necesario para vivir.

Existen y son reconocidas en nuestro derecho las transmisiones universales, como las que derivan de una fusión, o, en ciertos casos, de una escisión, así como las que derivan de una liquidación o un concurso, y también aquellas que no tienen una fuente contractual, como la transmisión por causa de muerte; pero en ninguno de los casos mencionados estamos frente a una compraventa o una donación. En relación con esta última, podemos concluir que se transmite una universalidad jurídica por esta causa. El testamento, como acto jurídico unilateral mediante el cual pueden disponerse bienes para después de la muerte, es, sin duda, un medio para ello. Es común que se cuestione en los foros jurídicos no si es posible que el usufructo vía testamento comprenda todos los bienes, lo cual es perfectamente viable: el cuestionamiento se centra en si ese usufructo universal es “herencia” o “legado”.

Recordemos que, al referirnos a herencia, estamos frente a una disposición en la que se adquiere a título universal, y al hablar de legado, frente a una particular, es decir, en la que se designan bienes en específico.

Pareciera, al no estarse señalando bienes en particular, que se trata de una institución de herencia, pues se está constituyendo sobre todos los bienes, sobre una universalidad, pero, por otro lado, estamos frente a un derecho real en particular, el usufructo, que recae sobre todos los bienes, por lo que

se asemeja por ello más a un legado, pues es un solo derecho real. Existen posturas en uno y en otro sentido.

Ahora, lo que realmente resulta trascendente en el planteamiento anterior es la responsabilidad en cada caso. Ésta es distinta para un heredero que para un legatario: el primero responde de las cargas de toda la herencia, hasta donde alcance la cuantía de los bienes, y el segundo, a título particular, y no tiene más cargas que las que le imponga el testador, sin perjuicio de una responsabilidad subsidiaria con los herederos, por lo que habría consecuencias distintas, dependiendo de cómo se le denomine.

Tomando en cuenta los artículos 1031 y 1032 del código mencionado arriba, si el usufructo es de todos los bienes de una herencia, o de una parte de ellos, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados y tendrá derecho a exigir del propietario su restitución, sin intereses, al extinguirse el usufructo. Si el usufructuario se negare a hacer esa anticipación, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para el pago de la cantidad que aquél debía satisfacer.

Entonces, se le llame como se le llame, ¿los efectos serían siempre los señalados en el párrafo anterior, al haber una conducta regulada al respecto en materia de usufructo? Situaciones como esta, deberán ser consideradas y analizadas al momento de otorgarse un testamento con estas características.

CAPÍTULO CUARTO

Poderes, fundaciones y sociedades mercantiles

La importancia de la validez temporal de los poderes

RAFAEL AZUELA NIETO[53]

Ya que realizamos diversos contratos para la consolidación del patrimonio, debemos asegurarnos de la autenticidad de los poderes que pretenden utilizarse en una operación.

Es recomendable acudir con la notaria o el notario antes de firmar cualquier contrato definitivo o de promesa.

A lo largo de nuestra vida celebramos diversos contratos de máxima importancia para la consolidación de nuestro patrimonio (adquisición de un inmueble, constitución de garantías hipotecarias, contratos de préstamo o crédito, etcétera). En muchas ocasiones, al contratar, nuestra contraparte no acude personalmente sino mediante apoderado, sea porque se trata de una persona moral, sea porque se trata de una persona física que por cualquier razón no puede estar presente.

Siempre que se presente esta situación, nuestros lectores deben saber que es indispensable que se tomen todas las medidas al alcance para asegurarse de la autenticidad de los poderes, la suficiencia de las facultades y su validez temporal o vigencia. En este artículo nos centraremos en las diversas regulaciones específicas que existen en los códigos civiles de varios estados de nuestro país, en relación con la validez temporal de poderes.

Para entender por qué la materia de poderes no es homogénea en todos los Estados, debemos recordar que el artículo 73 de la Constitución Federal enlista las materias en las que el Congreso de la Unión tiene facultades para legislar, entre las cuales no se contempla la civil.

Adicionalmente, la propia Constitución establece que todas aquellas facultades que no estén reservadas a funcionarios federales serán competencia de los Estados y de la Ciudad de México (CDMX).

Como consecuencia, la materia civil es de competencia estatal y de la CDMX, respectivamente, es decir, cada legislatura local decide los términos en que se regulan los diversos actos y contratos de naturaleza civil, como el contrato de mandato y los poderes.

Por otro lado, tanto el Código Civil para la Ciudad de México, así como los códigos civiles de todas las entidades del país, prevén la posibilidad de que las personas hábiles para contratar puedan hacerlo directamente, o bien a través de una persona legalmente autorizada para actuar en su representación.

Por lo que se refiere a personas físicas, por regla general, serán los mayores de edad quienes tienen legalmente reconocida esa *habilidad* (capacidad de ejercicio) para contratar, y podrán hacerlo personalmente o por conducto de una persona que voluntariamente autoricen mediante el otorgamiento de un poder.

En el caso de personas morales, su comparecencia será necesariamente a través de sus representantes legales (gerentes, administradores, etcétera) o por medio de apoderados.

En el día a día, en las negociaciones previas a la celebración de un convenio o contrato, es común que alguna de las partes comparezca representada por un apoderado. En este caso es importante considerar que, aunque el propio apoderado exhiba un testimonio o copia auténtica de su poder para revisión de la contraparte, y el texto del poder no especifique alguna vigencia, es posible que existan disposiciones legales que restrinjan su duración, según el lugar en que se confirió el poder, a fin de que éste no continúe vigente por un plazo indefinido.

Por regla general, los poderes están vigentes por el plazo que el poderdante determine; sin embargo, en los códigos civiles de varios estados existe regulación específica en materia de validez temporal, de entre los cuales destacan los siguientes:

a. Aguascalientes y Jalisco: duración máxima de 5 años, salvo que se inicie algún negocio que exceda de ese plazo, supuesto en el cual se entenderán prorrogadas las facultades hasta la conclusión del mismo;
b. Baja California: la vigencia que indique el poder; si ésta no se expresa, el poder se extinguirá en un plazo de 3 años;
c. Coahuila de Zaragoza: para personas físicas, vigencia máxima de 3 años; para personas morales, la vigencia que se establezca al otorgarse el poder, o 3 años en caso de que no se establezca. Se contemplan excepciones a la vigencia en materia de poderes irrevocables y de poderes conferidos con mención expresa de que subsistirán a pesar de la interdicción del poderdante;
d. Durango: la vigencia que determine el otorgante sin que pueda exceder de 36 meses;
e. Estado de México: la vigencia que indique el poder, o 3 años en caso de que no se exprese;
f. Guanajuato: duración máxima de 5 años. Existe obligación para el notario de insertar en el texto del poder la fecha de inicio y terminación de vigencia;
g. Zacatecas: duración máxima de 3 años.

Como decíamos al principio, considerando que muchas de la operaciones de mayor relevancia en las que intervenimos constan en escritura pública, es recomendable que acudas con la notaria o el notario de tu elección antes

de firmar cualquier contrato definitivo o de promesa, para que te asesore revisando los poderes que pretenden utilizarse en la operación, tanto en lo relativo a la suficiencia de las facultades de los apoderados como a la vigencia de las mismas, y tome todas las medidas a su alcance a fin de cerciorarse de su autenticidad.

Poderes otorgados en el extranjero para ser utilizados en México

RAFAEL AZUELA NIETO[54]

Para considerar los poderes, es necesario tomar en cuenta la Ley del Notariado y las disposiciones de los tratados internacionales en el país.

México es parte contratante en diversos tratados y convenios internacionales, que resultan útiles en este tema.

Cada vez con más frecuencia, derivado de la globalización, las oportunidades de negocio y la necesidad de personas no residentes en México de otorgar o celebrar actos jurídicos que surtirán efectos en nuestro país, nos encontramos con documentos otorgados en el extranjero que, en su contenido, refieren que mediante ese instrumento se confirieron poderes, es decir, facultades para que alguna persona actúe en nombre y representación de otra.

En nuestro derecho, las formalidades que deben observarse en el otorgamiento de poderes están reguladas en los códigos civiles de cada entidad federativa, por lo que resulta sencillo corroborar, según el lugar de su otorgamiento, el cumplimiento de los requisitos legales.

De igual forma, si se trata de poderes otorgados ante las oficinas consulares de México en el extranjero, tampoco existirá problema alguno, ya que la actuación del Cónsul es equivalente a la de un notario público de

la Ciudad de México, por lo que el testimonio que se entregue al interesado será utilizable en nuestro país sin requisito adicional alguno.

No ocurre lo mismo en el supuesto en que el poder se otorgue ante una persona diversa del Cónsul fuera del territorio nacional, por lo que, para poder calificar la legalidad del documento que se nos exhiba, resulta necesario tomar en cuenta las disposiciones que en relación con esos poderes contiene la Ley del Notariado local, así como las disposiciones de los tratados internacionales que en esta materia ha celebrado el Estado Mexicano y por lo tanto resultan obligatorios en toda la República.

En nuestro caso, la Ley del Notariado para la Ciudad de México, establece que los poderes otorgados en el extranjero deberán estar apostillados o legalizados por las autoridades del Estado de origen, ser traducidos por perito, de ser necesario, y ser protocolizados para que surtan efecto conforme a la ley.

Por otro lado, México es parte contratante en diversos tratados y convenios internacionales. En relación con el tema del presente, resultan de especial relevancia los siguientes:

I. “PROTOCOLO SOBRE UNIFORMIDAD DEL RÉGIMEN LEGAL DE LOS PODERES”, adoptado en Washington, Estados Unidos de América; vigente en México desde 1953. Entre otras, establece la obligación a los funcionarios de los países miembros ante quien se otorgue un poder, de certificar lo siguiente:

a. Si otorga una persona física: su identidad y capacidad; la efectiva representación y la legitimidad de ella en los casos en que el compareciente esté, a su vez, delegando un poder que se le había conferido por otra persona física;

b. Si otorga una persona moral: Identidad y capacidad del representante que concurra al otorgamiento, la efectiva representación y legitimidad de ella, la legal constitución, sede, existencia legal y que el acto para el que se confiere el poder forma parte del objeto o actividad de la persona moral.

El funcionario que autorice queda también obligado a mencionar en la certificación que emita, cuáles son los documentos que tomó en cuenta para justificar las facultades de las personas físicas que otorguen el poder en nombre de otra persona física, así como las facultades de los representantes de personas morales, su constitución y existencia.

II. "CONVENCIÓN INTERAMERICANA SOBRE RÉGIMEN LEGAL DE PODERES PARA SER UTILIZADOS EN EL EXTRANJERO", adoptada en Panamá, República de Panamá, en 1975, vigente en México desde 1987. De forma similar a la anterior, aunque no idéntica, exige al funcionario que autoriza el poder, certificar lo siguiente:

a. La identidad del otorgante, y mencionar su nacionalidad, edad, domicilio y estado civil, según se le declare;
b. Que el otorgante tiene derecho para conferir el poder en representación de otra persona física, en su caso.
c. La existencia legal de la persona moral otorgante;
d. La representación del compareciente de la persona moral y sus facultades para otorgar el poder.

No todos los países que son parte del Protocolo lo son de la Convención ni viceversa, adicionalmente, la mayoría de los estados extranjeros no forman parte de ninguno de los dos. Por la complejidad que existe derivada

de esta situación, resulta recomendable que te asesores con tu notaria o notario a efecto de que te proporcione información precisa sobre los requisitos que deben cumplir los poderes según el país de donde provengan.

Poderes otorgados en el extranjero: ¿son válidos en México?

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[55]

¿Qué se necesita para que un documento otorgado en el extranjero sea válido en México? ¿Qué pasaría si me encuentro de viaje y tengo la necesidad de designar a alguien que me represente en México en caso de que surja alguna contingencia? ¿A dónde acudo a otorgar ese documento? ¿Qué debe contener? A estos cuestionamientos responde el notario Miguel Ángel Zamora y Vega en los siguientes párrafos.

Se le denomina "poder" a aquel acto jurídico a través del cual una persona otorga facultades a otra para que esta última lo represente. Los poderes que se otorgan en un país se pueden otorgar ante notario o ante cónsul del país en el que se usará el poder.

Los documentos que se otorgan en un país, para que puedan surtir efecto en otro país, tienen que cumplir con ciertos requisitos de forma. La convención concluida el 5 de octubre de 1961 que celebraron México y otros Estados nos permite que un documento público que se otorgue en un país pueda ser presentado en otro si previamente se le fija o adhiere un sello o anexo impreso denominado "apostilla". La apostilla certifica o comprueba que la firma y el sello o el timbre de la autoridad o el notario que firmó el documento son auténticos, además de acreditar el cargo o la calidad de la autoridad o el notario que firmó el documento.

Hay otros países que no se han adherido a esa convención En esas naciones el procedimiento que generalmente se utiliza, y al que sustituye la apostilla, se le denomina “legalización”. Lo cual consiste en que el funcionario de un país certifica que la firma y el sello de la autoridad o el notario que firmó el documento es la firma y el sello que esa autoridad o ese notario utilizan en sus actuaciones. Igualmente, certifica que esa autoridad o ese notario desempeñaban ese cargo al momento de firmar el documento.

Lo que a veces complica esos procesos de “apostillar” o “legalizar” documentos es que el funcionario encargado de legalizarlos o apostillarlos no tiene el registro de todas las firmas y los sellos de todas las autoridades y de todos los notarios. Entonces hay que verificar quién es el funcionario en particular que tiene el registro de la firma y el sello del documento que se pretende legalizar o apostillar.

Otro aspecto que es importante conocer es que el funcionario que expide la apostilla o la legalización debe ser del país que expide el documento, y no del país receptor de dicho documento. Dicho de otra manera, si una persona otorga en España un poder para que lo representen en México, el funcionario que apostilla ese poder no es un funcionario de México, sino el funcionario de España que tenga el registro de los sellos y las firmas de los funcionarios o los notarios de España ante quienes se otorgó el poder. Además de cumplir con los requisitos de forma antes mencionados, existen tratados internacionales que indican los requisitos que debe contener el documento. México ha celebrado tratados internacionales que detallan el contenido de esos poderes, como el Protocolo sobre Uniformidad del Régimen Legal de los Poderes y la Convención Interamericana sobre Régimen Legal de Poderes para ser Utilizados en el Extranjero. Con base en lo anterior debemos revisar el tratado internacional que sea aplicable,

dependiendo de los países involucrados. Esto es, el país donde se expide el poder y el país donde surtirá efectos.

Entonces, si una persona otorga en Estados Unidos un poder para que surta efectos en México, el contenido de ese poder debe cumplir con los requisitos impuestos por el protocolo antes mencionado, toda vez que ese protocolo ha sido firmado, entre otros países, por México y Estados Unidos.

Si una persona física otorga un poder en uno de esos países, el funcionario que autorice el poder dará fe de que conoce al otorgante y de que éste tiene capacidad legal para el otorgamiento. Si el poder lo otorga una persona en nombre de un tercero, el funcionario que lo autorice, además de lo anterior, debe de dar fe de que, quien otorga el poder, efectivamente representa al tercero y que esta representación es legítima.

Finalmente, si quien otorga el poder no es una persona física, sino una persona moral, además de lo anterior, el funcionario que lo otorga debe dar fe de que esa persona moral está debidamente constituida, debe dar fe de su sede, debe dar fe de su existencia legal actual, debe dar fe de que el acto para el cual se ha otorgado el poder está comprendido entre los que constituyen la actividad de esa empresa y debe mencionar en el poder la fecha y el origen del documento o los documentos que se le exhibieron en los cuales se basa para hacer esas declaraciones. Además de lo anterior, la legislación interna de cada país llega a exigir requisitos adicionales que deben contener los poderes; entonces, no sólo debemos tener el poder apostillado o legalizado, no sólo debemos cumplir con los tratados internacionales que sean aplicables, sino que, además, debemos cumplir con la legislación interna del país donde surta efectos. Así, por ejemplo, si una empresa extranjera quiere otorgar en su país un poder para ser presentado ante las autoridades fiscales de México, ese poder debe incluir también determinados requisitos que impone la regulación fiscal de México.

Antes de iniciar con ese proceso de otorgamiento de poderes en el extranjero es conveniente que se acerquen con el notario público de su confianza del país donde va a surtir efectos el poder, para que este último les detalle los requisitos que debe contener el documento.

¿Qué es una fundación?

TARCISIO D. SÁNCHEZ ULLOA[56]

Este texto tiene como objetivo principal responder a la cuestión que lo titula. Para ello el notario Tarcisio Sánchez Ulloa apunta aquellos elementos que distinguen a las fundaciones de otras instituciones de asistencia privada y de otros tipos de asociaciones.

Es común recibir en las notarías solicitudes para constituir fundaciones y, en ciertos casos, descubrir, luego de la asesoría notarial, que las personas pueden cumplir sus intereses y sus objetivos de forma óptima mediante la constitución de una asociación o una sociedad civil o, a veces, incluso, una sociedad mercantil.

Esto debido a que, a pesar de que su finalidad es altruista o de auxilio, buscan designar de forma individual a los beneficiarios o, en su caso, recuperar algo de lo aportado a su proyecto, mientras que, en otros casos, no desean estar sujetos a control alguno por parte del Estado.

Por eso resulta conveniente comprender la naturaleza, los alcances y la forma como opera este tipo de entes, para conocer si realmente son el medio idóneo para cumplir con el objeto que se han propuesto los fundadores.

Una fundación es una especie de institución de asistencia privada, de la que se desprenden algunos aspectos relevantes que la distinguen de otro

tipo de personas morales (especialmente de las de carácter privado), entre los cuales destacan los siguientes:

1. Se trata de una persona moral, con personalidad jurídica y patrimonio propios, distintos y ajenos a los fundadores.
2. Su objetivo es realizar actos de asistencia social, sin propósito alguno de lucro, ya sea de manera transitoria o permanente.
3. En los actos de asistencia social que ejecuta no podrá designar individualmente a los beneficiarios.
4. Se rige por una ley especial, que en la Ciudad de México es la Ley de Instituciones de Asistencia Privada y su reglamento, los cuales son de orden público y por lo mismo regirán su vida interna con prevalencia sobre sus estatutos sociales, que en todo caso deben ajustarse a esos ordenamientos.
5. Su creación, operación y funcionamiento está sujeto al control y la vigilancia del Estado, quien velará por el debido cumplimiento del objeto de la institución, pudiendo al efecto ejercer supervisión sobre su patrimonio, sus programas de trabajo, sus presupuestos, su contabilidad y demás información que resulte relevante para el debido cumplimiento de sus fines asistenciales.

La fundación es una institución de asistencia privada que se constituye mediante la afectación irrevocable de bienes de propiedad privada destinados a la asistencia social, con la posibilidad de recaudar donativos para su sostenimiento.

6. Su administración recae en un patronato; sin embargo, sus funciones están limitadas y acotadas en la ley y, en todo caso, sus actos relevantes de decisión deben someterse igualmente a la aprobación

de la Junta de Asistencia Privada.

7. Estas instituciones gozan de un gran cúmulo de exenciones, reducciones y estímulos en materia fiscal, así como subsidios y facilidades administrativas, que les confieren tanto las leyes locales como las federales.

¿Qué distingue a las fundaciones de otro tipo de instituciones de asistencia privada?

La fundación es una institución de asistencia privada que se constituye mediante la afectación irrevocable de bienes de propiedad privada destinados a la asistencia social, con la posibilidad de recaudar donativos para su sostenimiento.

De esta suerte, los fundadores disponen de todos o de una parte de sus bienes para que con ellos la persona moral pueda llevar a cabo los actos de asistencia social que libremente determinen. Cabe señalar que esta transmisión tiene el carácter de irrevocable; por lo tanto, los fundadores no podrán readquirir sus bienes una vez que la junta aprobó la constitución.

Desde luego las fundaciones pueden constituirse en vida de los fundadores, pero también puede hacerse vía testamento, lo cual presenta una serie de cuestiones jurídicas por demás interesantes.

Ya sea que la fundación se constituya por acto inter vivos o mortis causa, requiere la autorización y la intervención de la Junta de Asistencia Privada, y posteriormente su constitución deberá formalizarse ante notario e inscribirse en el Registro Público de Personas Morales. Por eso es importante que en los casos en que realmente se esté decidido a crear este tipo de personas morales, se acuda previamente ante el notario, quien podrá asesorar a los agentes de cambio que pretenden realizar estas importantes acciones.

Cabe resaltar que no en todas las entidades federativas existe esta figura y tampoco se cuenta con legislación en la materia, lo cual podrá ser confirmado por un notario de confianza o por los colegios de notarios locales.

Siempre es alentador conocer a auténticos agentes de cambio que, a costa de su propio beneficio, procuren el bien de sus semejantes de manera desinteresada y que hagan uso de sus propios recursos, obtenidos después de toda una vida de trabajo, para beneficiar a un sector de la población.

Como notario, es muy satisfactorio y alentador poder participar en la constitución de este tipo de instituciones, así como dar fe de testamentos en los que las personas deciden disponer de sus bienes para que después de su muerte se cree una fundación que se encargará de realizar los actos de asistencia social. Estas obras enaltecen la humanidad de quien los realiza y nos deja ver que la solidaridad, la generosidad y la caridad son valores humanos aún presentes en nuestra sociedad.

El proceso de creación de una nueva empresa

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[57]

Cuántos de nuestros lectores han tenido la intención de iniciar un negocio y no saben por dónde empezar.

Debemos conocer las opciones para crear una empresa.

¿Acaso tengo que acudir forzosamente con un abogado, notario público u otro tipo de fedatario? ¿Requiero forzosamente constituir una persona moral para emprender un negocio? ¿Cuáles son los riesgos de realizar esas nuevas actividades como persona física sin haber constituido una persona moral que las desarrolle? ¿Puedo constituir una persona moral sin acudir con un profesional, esto es, a través de algún portal o medio electrónico?

Una de las razones por las cuales llega a ser conveniente crear una persona moral para el desarrollo de un nuevo negocio es que, de esa manera, se permite separar con nitidez las actividades que esa persona ha venido realizando, de las nuevas actividades que se realizarán a través de la persona moral. Así, se evita, entre otras cuestiones, que los activos y/o pasivos relacionados con las actividades de esa persona se mezclen o confundan con activos y/o pasivos que lleguen a corresponder al nuevo negocio.

Otra razón que puede ser relevante para crear una persona moral, es el poder limitar cierta cantidad de dinero y/o bienes a ese nuevo negocio, de tal manera que, si el día de mañana se generan pasivos o pérdidas, estas se cubran con el dinero y/o bienes previamente destinados y afectos a esa persona moral, sin poner en riesgo el resto del patrimonio de esa persona física.

A partir del año 2016, la ley mexicana regula la posibilidad de que una sola persona física, sin tener que acudir con un fedatario público, pueda ingresar a una plataforma de Internet de la Secretaría de Economía y a través de ella, crear una persona moral que se denomina "Sociedad por Acciones Simplificada". Al crear una persona moral de ese tipo, nos sujetamos a una serie de inconvenientes y restricciones que no tienen otro tipo de personas morales, entre ellos, los siguientes:

a. La o las personas que constituyan una "Sociedad por Acciones Simplificada" que se denominan accionistas, no pueden ser personas morales;
b. Los accionistas de estas "Sociedades por Acciones Simplificadas" no pueden ser, simultáneamente, accionistas de otras sociedades mercantiles de las generalmente conocidas en las que tengan cierto grado de control;

c. Si los ingresos totales anuales de la “Sociedad por Acciones Simplificada” rebasan cierto monto anual, surge entonces la obligación de transformar esa Sociedad en otro tipo diverso. Si no se cumple con ello, el accionista llega a responder aún con su patrimonio de las obligaciones de esa “Sociedad por Acciones Simplificada”;
d. Se deben inscribir en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía los contratos que se celebren entre el accionista único y la “Sociedad por Acciones Simplificada”;
e. Se debe hacer la publicación de un aviso en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía cuando se haya suscrito y pagado el capital de la “Sociedad por Acciones Simplificada”;
f. La “Sociedad por Acciones Simplificada” solo se administra a través de una sola persona que debe ser accionista;
g. El administrador de la “Sociedad por Acciones Simplificada” tiene que publicar anualmente un informe sobre la situación financiera de esa Sociedad en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía; y si no se publica ese informe durante dos ejercicios sociales consecutivos, la Sociedad entra en estado de disolución y habría responsabilidad individual del accionista por esa omisión;
h. Se puede dar el supuesto que esta persona moral de nueva creación no sea la figura jurídica adecuada u óptima para desempeñar las actividades que se pretenden realizar. Así, por ejemplo, si el nuevo negocio o proyecto consiste en prestar asesoría o consultoría que no implique una especulación comercial, el tipo de persona moral adecuado para su creación sería una persona moral de naturaleza civil y no una “Sociedad por Acciones Simplificada” que tiene una naturaleza mercantil.

Debido a estas restricciones y a otros riesgos potenciales, no es generalmente conveniente constituir una persona moral a través de los medios electrónicos antes señalados. Además de los notarios, existen otros fedatarios quienes por ley están facultados para constituir personas morales, pero tienen limitaciones en su actuación. De tal manera que otros fedatarios solo pueden constituir personas morales de naturaleza mercantil, mientras que los notarios públicos pueden constituir tanto personas morales de tipo civil como mercantil o de otro tipo.

Finalmente, el hecho de que el notario es además abogado y especialista en estas materias, le permite a quien desea constituir una persona moral, obtener la asesoría adecuada y completa en este proceso.

Estos son algunos motivos por los cuales es conveniente acudir con el notario público de su confianza para ser asesorado cuando se pretende desarrollar un nuevo negocio.

¿Qué libros corporativos debo llevar en mi sociedad?

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[58]

Constituir una sociedad facilita a las personas llevar a cabo ciertas actividades, ya sean de tipo profesional (prestación de servicios), comercial e inclusive asistencial (sin fines de lucro).

Es recomendable una asesoría legal para llevar los libros corporativos de una manera correcta.

El primer paso importante es saber qué tipo de sociedad es la que mejor se ajusta a la actividad que se pretende realizar y, una vez constituida, es fundamental conocer qué obligaciones corporativas tiene la sociedad para no incurrir en responsabilidad.

Para efectos prácticos, en este artículo se tratarán los libros corporativos de la Sociedad Anónima (S.A.) y de la Sociedad de Responsabilidad Limitada (S. de R.L.) que son las más comunes en el ejercicio del comercio y los cuales se rigen por las disposiciones contenidas principalmente en el Código de Comercio (CCOM) y la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) que es aplicable en todas las Entidades Federativas de la República Mexicana.

De manera general, el artículo 36 del CCOM dispone que en los libros de actas se asientan los acuerdos que tomen las Asambleas de Accionistas o Juntas de Socios y, en su caso, el Consejo de Administración o el Consejo de Gerentes relativos a la marcha del negocio y de su administración, respectivamente.

¿Qué libros debe llevar la sociedad?

• Libro de registro de acciones o de socios.

Al constituir la sociedad se sabe quiénes son los socios o accionistas porque aparecen en el acto constitutivo. No obstante, estas personas pueden cambiar y, para llevar el control, la LGSM dispone que se debe llevar un libro para tales efectos.

Para la S.A. los artículos 128 y 129 de la LGSM establecen que la sociedad llevará un registro de acciones que contendrá el nombre, nacionalidad y domicilio del accionista, especificando el tipo de acción y demás particularidades. Si existe una transmisión de las acciones se debe inscribir en el libro que al efecto lleve la Sociedad para que esta lo considere como dueño.

Para la S. de R.L. el artículo 73 de la LGSM dispone que la sociedad llevará un libro especial de socios, en el que se indicará el nombre,

domicilio y aportación de cada uno de los socios. Si existe una transmisión de la parte social se debe anotar en ese libro para que surta efectos.

Es importante destacar que, adicionalmente, existe la obligación de publicar un aviso en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía y de dar un aviso al Sistema de Administración Tributaria (SAT) por la transmisión de partes sociales o acciones. Lo anterior, sin perjuicio del régimen fiscal o legal al que estén sujetas dichas transmisiones.

• Libro de actas de asamblea de accionistas o juntas de socios.

La S.A. y la S. DE R.L. por no tener una existencia material (a diferencia de las personas físicas que son seres humanos), deben actuar por medio de otras personas y las decisiones se toman por el Órgano Supremo que lo constituyen los respectivos accionistas o socios, para la S.A. es la Asamblea de Accionistas y para la S. DE R.L. la Junta de Socios.

Cuando los socios o accionistas (que aparezcan en los libros mencionados en el apartado anterior) se reúnen en Asamblea o Junta para tomar decisiones, se tiene que levantar un acta y a su vez, todas las actas deben constar en un libro.

Independientemente de las reglas de las Asambleas o Juntas (convocatoria, tipo de asamblea o junta, quórum de instalación o votación, etc.), el acta es el documento en el que se toma nota de las resoluciones que acordaron los socios o accionistas en desarrollo del Orden del Día para el cual fueron convocados y el contenido de la misma está regulado en el artículo 41 del CCOM.

Para el caso de la S.A. el artículo 194 de la LGSM dispone que, salvo pacto en estatutos, las actas deben ser firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea. Las actas de asamblea que no pudieran asentarse en el libro por cualquier circunstancia deben protocolizarse ante fedatario público.

Para la S. de R.L. habrá que atender a lo dispuesto en los estatutos sociales.

• Libro de actas de sesión de consejo.

La S.A. es administrada por una o varias personas y, cuando sean dos o más, constituyen el Consejo de Administración. Para el caso de la S. de R.L. cuando la representación recae en dos o más personas se llama Consejo de Gerentes. Estos órganos por ser conformados por dos o más personas, celebran sesiones para tomar resoluciones y que, al igual que para las asambleas de accionistas o juntas de socios, existen reglas para su celebración.

De las sesiones, se levanta un acta que deberá cumplir los requisitos previstos en los estatutos sociales respectivos y además contener lo dispuesto en el artículo 41 del CCOM (fecha, nombre de los asistentes y relación de los acuerdos aprobados). Las sociedades también deberán llevar un libro que contenga estas actas de las Sesiones de Consejo.

¿Cómo se integran esos libros?

El CCOM dispone en su artículo 34 que los libros pueden conservarse en formato impreso o en medios electrónicos.

Para el formato impreso, porque los libros deben estar encuadernados, empastados y foliados, el código permite que se asienten las actas en un libro que ya cumpla esos requisitos o bien, que las actas se encuadernen después, dentro de los 3 meses siguientes al cierre del ejercicio. Esto es, se tendrá un libro por cada ejercicio cuando la encuadernación sea posterior.

Para los libros llevados por medios electrónicos se deben seguir las reglas de digitalización y conservación de mensajes de datos contenidas en Normas Oficiales Mexicanas, así como las reglas contenidas en el Título II del mismo código.

Documentos y contabilidad

Adicionalmente a los libros corporativos antes referidos, es obligación general de las sociedades mercantiles llevar y conservar un sistema de contabilidad adecuado que es complementario a la documentación que la legislación fiscal ordena conservar, tales como información financiera, balances generales, estados de cuenta, libros de registros de variación de capital, contratos y cualquier clase de documentos que sirvan como sustento para cumplir requisitos que establecen diversas normas.

Es fundamental contar con una debida asesoría legal para llevar los libros corporativos de una manera correcta y evitar así incurrir en algún tipo de responsabilidad por su incumplimiento ya sea frente a la sociedad, frente a los socios o accionistas, frente algún tercero o frente a alguna autoridad que solicite algún informe.

¿Cómo debe llevarse a cabo la entrada y salida de socios y accionistas de una empresa?

MISCHEL COHEN CHICUREL[59]

Las empresas frecuentemente acuden a las Notarías para consultar acerca de la entrada o la salida de los socios o accionistas a las empresas. En esta edición Mischel Cohen explica el procedimiento a seguir para cualquiera de las hipótesis, y los alcances de la intervención del notario en cada caso.

Es común que en la notaría recibamos consultas sobre el costo y los requisitos para llevar a cabo la entrada o la salida de socios y accionistas de una empresa, por lo que resulta conveniente que los interesados conozcan el procedimiento que deben seguir y el alcance de la intervención del notario en estos casos.

Entrada de socios y accionistas a las empresas

La entrada de socios y accionistas a una empresa puede verificarse mediante dos mecanismos: *a)* por un aumento de capital social aprobado de acuerdo con la ley y con los estatutos sociales que dé lugar a la creación de nuevas acciones o partes sociales, o *b)* por la transmisión de acciones o partes sociales ya existentes.

a. La entrada de socios y accionistas derivada de un *aumento de capital social* requiere que éste haya sido aprobado observando los requisitos establecidos por la ley y por los estatutos sociales para ello. Tratándose de sociedades mercantiles, si el aumento al capital social se verifica en la parte fija, en todos los casos se requerirá la aprobación de la asamblea de socios y accionistas y habrá lugar a una reforma de los estatutos sociales. Por el contrario, si el aumento al capital social se realiza en la parte variable, deberá seguirse el procedimiento estatutario previsto para ello (que puede comprender también la aprobación de la asamblea de socios y accionistas) y no habrá lugar a una reforma de estatutos sociales. En uno y otro caso deberán respetarse los derechos de preferencia que la ley y los estatutos sociales confieran a los accionistas y socios existentes para adquirir las nuevas acciones o partes sociales que serán emitidas. Asimismo, habrán de practicarse los asientos que correspondan en los libros corporativos de la empresa. Una vez que el aumento al capital social ha sido aprobado el documento en que éste se haya plasmado podrá presentarse ante un notario para que haga constar su protocolización. El notario podrá orientar a los interesados sobre si la protocolización es obligatoria o no, según sea el caso concreto.

b. Por otro lado, en lo correspondiente a la entrada de socios y accionistas derivada de una *transmisión de acciones o partes sociales* también debe llevarse a cabo con estricto apego a lo previsto por la ley y por los estatutos sociales. Es importante identificar con claridad la causa de la transmisión (una compraventa, una donación, una adquisición por herencia, entre otros) y observar las formalidades que la ley prevea en relación con ella (por ejemplo, un escrito, un endoso o una escritura pública). De igual manera, en algunos casos será necesario obtener, antes de la transmisión, la aprobación de la asamblea de socios y accionistas o del órgano de administración de la sociedad de que se trate, así como respetar los derechos preferenciales que pudieran tener los socios y accionistas existentes para adquirir las acciones o partes sociales que vayan a ser transmitidas. En estos casos, cuando así corresponda, también habrá de registrarse la transmisión en los libros corporativos de la empresa.

Salida de socios o accionistas de las empresas

La salida de socios y accionistas de una empresa puede derivar en, o dar lugar a: *a)* una reducción de capital social llevado a cabo de acuerdo con la ley y los estatutos sociales que ocasione la extinción de acciones o partes sociales, o *b)* la transmisión de acciones o partes sociales ya existentes.

a. La salida de socios o accionistas de una empresa puede estar motivada por una reducción de capital social o por una causa distinta que también dé lugar a una reducción de capital social. Por ejemplo, una empresa puede optar por disminuir su capital social *amortizando* —es decir, "cancelando"— acciones o partes sociales, para lo cual deberá seguirse el procedimiento legal o estatutario que permita

determinar qué acciones o partes sociales serán amortizadas (verbigracia, que todos los socios y accionistas sufran una reducción proporcional de su participación en el capital social o que las acciones o partes sociales que deban amortizarse se determinen mediante un sorteo). Otra posibilidad es que la salida de socios y accionistas, y la consecuente reducción del capital social, resulte del ejercicio de los derechos de separación o de retiro, o que sea consecuencia de un procedimiento de exclusión. En todos los supuestos antes mencionados, una vez efectuada la reducción en el capital social, deberá realizarse —cuando la ley así lo ordene— una publicación que la dé a conocer y tendrán que practicarse los asientos, que en su caso correspondan, en los libros corporativos de la empresa. Asimismo, el notario podrá orientar a los interesados sobre los casos en que sea obligatorio protocolizar el o los documentos en que se haya consignado la reducción del capital social.

b. La salida de socios y accionistas derivada de *una transmisión de acciones o partes sociales* está sujeta a lo indicado en la sección anterior.

En conclusión: el ingreso y el egreso de socios o accionistas de una empresa es un tema que debe llevarse a cabo con la asesoría adecuada. El notario es una de las personas que puede brindar orientación; pero también es conveniente contar con el auxilio de otros profesionistas —por ejemplo, contadores públicos— para asegurarse de que se cumplirán todas las normas jurídicas aplicables.

Las limitaciones de la sociedad por acciones simplificada

JOSÉ LUIS FRANCO JIMÉNEZ[60]

En marzo de 2016 se adicionó a la Ley General de Sociedad Mercantiles la sociedad por acciones simplificada (SAS), cuyo propósito era proporcionar una alternativa más económica y rápida para la constitución de sociedades. Con el paso del tiempo, resultó evidente que la sociedad por acciones simplificada representa mayores costos y trámites innecesarios para los prestatarios al momento de constituir una sociedad. El autor de este texto expone las diferencias de la sociedad por acciones simplificada con otros tipos legales de sociedades mercantiles y explica las desventajas que implica la constitución de este tipo societario.

Hasta el año 2016, cuando un grupo de personas físicas o morales quería agruparse para constituirse en una sociedad que se dedicara al comercio, tenía la posibilidad de elegir alguno de los seis tipos sociales enunciados en el artículo primero de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM).

No obstante, como consecuencia de una reforma a la LGSM, publicada el 14 de marzo de 2016, se adicionó un séptimo tipo legal denominado *sociedad por acciones simplificada* (SAS), cuyo propósito era proporcionar una alternativa más económica y rápida para la constitución de sociedades.

Con el paso del tiempo, resultó evidente que la *sociedad por acciones simplificada* representan mayores costos y trámites innecesarios para los prestatarios al momento de constituir una sociedad. En ese sentido, a continuación expondremos las diferencias de la *sociedad por acciones simplificada* respecto de otros tipos legales de sociedades mercantiles y explicaremos las desventajas que implica la constitución de este tipo societario.

En su artículo 260 La LGSM define a la *sociedad por acciones simplificada*, como “aquella que se constituye con una o más personas físicas, que solamente están obligadas al pago de sus aportaciones representadas en acciones”.

Aunque en principio parece que esta sociedad es muy similar a la sociedad anónima, tiene importantes restricciones que no existen para la *sociedad anónima*.

En primer lugar, la propia definición establece que la sociedad por acciones simplificada únicamente podrán estar integradas por socios que sean personas físicas; esto es, que ninguna persona moral puede ser socio de una *sociedad por acciones simplificada*.

En el mismo artículo encontramos una segunda limitante cuando se establece que en ningún caso las personas físicas podrán ser simultáneamente accionistas de otro tipo de sociedad, siempre que su participación en esas sociedades mercantiles les permita tener el control de la sociedad o de su administración en términos de la Ley del Mercado de Valores. Además, los ingresos totales anuales de la *sociedad por acciones simplificada* no podrán rebasar los cinco millones de pesos. En caso de hacerlo, la sociedad deberá transformarse en otro régimen societario contemplado en la LGSM.

Es decir que cuando una SAS tenga éxito financiero durante un año, percibiendo un promedio de ingresos mensuales de 416,666 pesos sus socios tendrán que hacer la transformación de este tipo societario, lo cual generará costos y trámites innecesarios que no se hubieran causado de haberse constituido con alguno de los otros tipos sociales regulados en la LGSM.

En el caso de que la SAS no se transforme a otro tipo societario, el legislador estableció una sanción desproporcional, que consiste en que los

accionistas responderán frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad en que hubieren incurrido. Además, las SAS imponen una obligación adicional a la administración de la sociedad, la cual consiste en que el administrador deberá publicar en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía el informe anual sobre la situación financiera de la sociedad.

La falta de presentación de la situación financiera durante dos ejercicios consecutivos nuevamente implicará una sanción desproporcionada, pues dará lugar a la disolución de la sociedad, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurran los accionistas de manera individual.

En consecuencia, la omisión de la presentación de la situación financiera de la administración, ya sea por dolo o por descuido del administrador, dará lugar a la disolución de la sociedad. Esto, desde luego, no ocurre en ningún otro tipo social de los regulados en la LGSM.

En lo que respecta al trámite de su constitución, no es necesaria la intervención de un fedatario, pues en este tipo social la utilización de fedatarios públicos es optativa. Para su constitución, los interesados únicamente deben acceder al sistema electrónico de la Secretaría de Economía y seleccionar el formato de estatutos sociales establecido por la propia secretaría. Desde luego, esto genera diversas problemáticas para los interesados.

En primer lugar, no están siendo asesorados por un perito en Derecho. Cuando una persona acude a constituir una sociedad ante un fedatario público, éste le informa y le explica los distintos tipos sociales que existen en la ley; de esta manera, el prestatario puede elegir el tipo social que se ajusta a sus necesidades. Además, los estatutos que redacta el fedatario público son personalizados. En una SAS, el interesado no puede proponer la redacción de sus estatutos, pues éstos estarán limitados al formato

proporcionado por la autoridad. Asimismo, no podrán otorgarse poderes en el acto constitutivo de la SAS, pues los poderes sólo pueden ser dados ante notario público, por ser una facultad reservada exclusivamente para estos fedatarios por mandato constitucional.

Todas estas deficiencias han provocado que, a más de seis años de su creación, las SAS sean un tipo social cada vez menos utilizado y que las pocas que se constituyeron estén buscando la asesoría de un notario público para su transformación a algún otro tipo societario, por las razones expuestas aquí.

Implicaciones de las reformas del 20 de octubre en la Ley General de Sociedades Mercantiles

RAFAEL AZUELA NIETO[61]

Después de publicarse el 20 de octubre en el DOF las reformas a la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), es menester saber qué implicaciones tienen para la sociedad que constituiré o de la que formo parte

La asesoría de los notarios permitirá a los socios aprovechar mejor las nuevas posibilidades legales.

El 20 de octubre de 2023 se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF) el decreto de reformas a diversas disposiciones de la LGSM. Las modificaciones legales pretenden dar claridad y certeza al marco regulatorio aplicable a las sociedades mercantiles en lo relativo a la celebración de asambleas de socios o accionistas, así como de sesiones de los órganos de administración mediante el uso de medios ópticos, electrónicos u otras tecnologías.

Las reformas comentadas son breves, pero implican importantes cambios. Comentaremos algunas, sin pretender ser exhaustivos.

En primer término, en la redacción de los estatutos sociales, ya que, desde la entrada en vigor del decreto, es decir, desde el 21 de octubre de 2023, cualquier sociedad que se constituya deberá forzosamente establecer reglas para la celebración de asambleas y reuniones de administradores, para cumplir lo dispuesto en la primera parte de la primera oración de la fracción XIV, del artículo 6.

Por otro lado, la misma fracción indica también que los estatutos podrán incluir reglas para la celebración de las reuniones mencionadas mediante el uso de medios electrónicos, ópticos u otras tecnologías. En este caso, la redacción legal no deja ninguna duda: para que se puedan celebrar reuniones telemáticamente debe constar en estatutos esta previsión, sin que exista regulación supletoria que rija a falta de expresión estatutaria.

Lo anterior se refuerza con lo que establece el artículo segundo transitorio que indica que las sociedades ya existentes *…podrán incorporar a sus estatutos las disposiciones reformadas mediante el presente Decreto…*

Por lo anterior, tanto las sociedades mercantiles constituidas con anterioridad a la reforma que se comenta, como aquellas que a partir de ella se constituyan, si desean estar en aptitud de celebrar reuniones de socios o administradores utilizando válidamente las tecnologías citadas, forzosamente, deberán incluir en sus estatutos, sea desde el contrato original o mediante reformas, las reglas que deberán observarse en su uso, y éstas deberán garantizar la participación simultánea de los asistentes, es decir, en el mismo momento, así como la interacción entre ellos en la deliberación de los asuntos tratados, esto es, la posibilidad de intervención de todos en un plano de igualdad.

Cumpliendo las normas estatutarias establecidas para garantizar lo anterior, las resoluciones adoptadas utilizando alguna de las tecnologías que permitan la comunicación e interacción simultánea de los asistentes serán funcionalmente equivalentes —es decir, no habrá discriminación alguna— a aquellos acuerdos adoptados en una reunión presencial. Asimismo, se reformaron varias disposiciones del Capítulo IV y V de la LGSM, correspondientes a la Sociedad de Responsabilidad Limitada y a la Sociedad Anónima, respectivamente. Algunos de los cambios en esos capítulos, reiteran lo ya dispuesto en la fracción XIV del artículo 6°.

No obstante, también se incluyeron innovaciones importantes como la posibilidad de celebrar asambleas fuera del domicilio social, siempre que —además de la previsión estatutaria— se haya acordado unánimemente por los socios o accionistas la celebración en lugar distinto y estén disponibles medios ópticos, electrónicos u otras tecnologías que permitan la participación remota de los asistentes.

Adicionalmente, el acta que se elabore como resultado de la reunión deberá indicar el domicilio en que tuvo verificativo la asamblea.

Particularmente, en lo referente a la convocatoria a asamblea en las sociedades de responsabilidad limitada, el legislador eliminó las cartas certificadas con acuse de recibo como forma supletoria de realizarla, para establecer obligatoriamente la convocación mediante publicación en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía. Esta reforma entrará en vigor el 20 de abril de 2024.

Acertadamente, el cuarto transitorio refiere que, para las sociedades de este tipo constituidas con anterioridad, la convocatoria mediante publicación electrónica será obligatoria con independencia de lo que al respecto regulen los estatutos sociales.

Dada la complejidad que implica la implementación de esta reforma, tanto en la constitución de personas morales mercantiles como en las reformas estatutarias de las ya existentes, siempre será recomendable que te acerques a un notario para que te asesore en la elaboración de la regulación que permita de manera eficiente para los socios aprovechar las nuevas posibilidades legales.

Separación, retiro y exclusión en la Ley General de Sociedades Mercantiles

ALEJANDRO CARVALLO CARRILLO[62]

La separación, el retiro y la exclusión son fuente de extinción de vínculos jurídicos entre un socio o accionista y la sociedad, sin embargo, guardan entre sí múltiples diferencias.

Todas las causales de exclusión, ya legales o estatutarias, deben ejercitarse judicialmente.

Un efecto de la constitución de sociedades mercantiles es el nacimiento de vínculos jurídicos entre cada uno de los socios o accionistas y la sociedad que se constituye. Dichos vínculos pueden extinguirse en su totalidad, derivado de la actualización de una causa prevista en ley o en los estatutos sociales, dando lugar a la disolución.

También aplica a uno o algunos de los socios o accionistas y la sociedad, ya sea por muerte o incapacidad —véanse aa. 32, 56, 50 f. V, 57 y 67—, por la amortización de acciones o partes sociales con utilidades repartibles o mediante sorteo, por cancelación de acciones pagadoras o bien, por el ejercicio de los derechos de separación o de retiro y por la exclusión.

La separación, el retiro y la exclusión son fuente de extinción de vínculos jurídicos entre un socio o accionista y la sociedad; sin embargo, guardan

entre sí múltiples diferencias que usualmente son pasadas por alto y suele referirse a dichas figuras de manera indistinta.

La separación es un derecho que los socios o accionistas pueden ejercer para dejar de formar parte de la sociedad, mediante la liquidación de su haber social y siempre que se actualice un supuesto previsto por la ley o los estatutos sociales.

De la anterior definición propuesta, se desprenden los siguientes elementos: *i)* se trata de un derecho de los socios o accionistas; *ii)* se lleva a cabo mediante la liquidación del haber social, es decir, debe mediar un pago que se realizará en atención a la participación del socio o accionista en el patrimonio de la sociedad, por lo que el monto se determinará con base en el capital contable que le corresponde a quien ejerce dicho derecho; y, *iii)* no se puede ejercer el derecho *motu proprio*, debe existir una causa justificativa de su ejercicio, es decir, una norma que legitime al socio o accionista a ejercer su derecho —véanse aa. 34, 38, 42, 57, 86, 206, 208, 228 Bis f. VIII y 273, así como 12 de la Ley del Mercado de Valores y 111 de Ley de Concursos Mercantiles—.

El retiro es un derecho que los socios o accionistas que tengan participación en el capital variable pueden ejercer en cualquier tiempo, para obtener el reembolso total o parcial de sus aportaciones (ver aa. 220 y 221). Es exclusivo de quienes participan en la parte variable del capital de una sociedad, además, puede realizarse en cualquier tiempo y sin que exista causa que lo justifique; en el retiro no se liquida el haber social, sino que se devuelve a quien ejerce dicho derecho, el monto de su aportación y, finalmente, el retiro puede ser parcial o total. La única limitación del ejercicio de este derecho es que éste traiga como consecuencia la reducción del capital social a menos del mínimo (a. 221).

Por lo que hace a la exclusión, ésta es un derecho de la sociedad para terminar sus vínculos jurídicos con uno o más socios o accionistas, mediante la liquidación de su haber social y siempre que se actualice un supuesto previsto por la ley o los estatutos sociales.

A diferencia del derecho de separación y del derecho de retiro, la exclusión es un derecho de la sociedad y no de los socios o accionistas, además, la sociedad puede exigir al socio culpable, el importe de los daños y perjuicios que su conducta cause (aa. 35, 57 y 86); no obstante, guarda similitudes con la separación, tales como la causalidad —véanse aa. 38, 50, 57 y 86— y el medio para realizarse.

En nuestra consideración, todas las causales de exclusión, ya legales o estatutarias, deben ejercitarse judicialmente a fin de no vulnerar la garantía de audiencia del socio que se pretende excluir y evitar con ello la interposición de una resolución judicial en contra de la sociedad que inclusive podría provenir de un juicio de amparo, por tener ésta la calidad de autoridad responsable —a. 5 f. II de la Ley de Amparo, Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos—.

Las personas morales no contribuyentes del ISR y las donatarias autorizadas

RAFAEL AZUELA NIETO[63]

Según lo establece la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR), todas las personas morales son contribuyentes. En una reforma de 2020 a esta ley, se establecieron algunas excepciones a esta regla. Entre estas excepciones, se encuentran las donatarias autorizadas.

En nuestro derecho se reconoce la personalidad jurídica, es decir, la aptitud de ser sujeto titular de derechos y obligaciones. Este reconocimiento contempla, además, a las personas humanas, naturales o físicas, o a ciertas organizaciones o estructuras que, sin tener entidad real, para el sistema legal son personas llamadas *morale*s o *jurídicas*, quienes precisamente por esa sanción legal también son titulares de derechos y obligaciones.

El legislador atribuye personalidad jurídica a las personas morales en consideración a un sinfín de razones, ya sea para dotar a los particulares de medios idóneos para la organización y el desarrollo de actividades profesionales o comerciales, para satisfacer necesidades de la administración pública mediante la creación de estructuras administrativas de gestión especializada, para la prestación de servicios públicos o atención de sectores estratégicos y prioritarios e, incluso, para contar con instituciones autónomas que regulen aspectos indispensables para la preservación del Estado Constitucional de Derecho en el país, entre otras.

En el ámbito fiscal federal, particularmente en materia de impuesto sobre la renta (ISR), el legislador estatuye un régimen de excepción para ciertas personas morales a las que, principalmente en función de su objeto, considera que no persiguen fines de lucro y por eso, por regla general, no están sujetas a ese gravamen.

El régimen resulta excepcional toda vez que la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece, en principio, que todas las personas físicas o morales serán contribuyentes siempre que tengan residencia fiscal en la República mexicana o que, sin ser residentes en México, perciban ingresos atribuibles a establecimientos permanentes ubicados en el país, o bien obtengan ingresos cuya fuente de riqueza se encuentre en México.

El título III de la citada ley, “Del régimen de las personas morales con fines no lucrativos”, inicia la regulación determinando que las personas

morales listadas en el artículo 79 *no son contribuyentes del impuesto sobre la renta* (ISR). El mencionado catálogo fue adicionado por las reformas publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 8 de diciembre de 2020, y en sus 36 fracciones aparecen diversas personas morales, desde la Federación, entidades federativas y municipios, partidos políticos, entidades dedicadas al cuidado de la preservación de fauna y flora, asociaciones de colonos, hasta organizaciones patronales y sindicales, sólo por citar algunas.

En el ámbito fiscal federal, particularmente en materia de impuesto sobre la renta (ISR), el legislador estatuye un régimen de excepción para ciertas personas morales a las que, principalmente en función de su objeto, considera que no persiguen fines de lucro y por eso, por regla general, no están sujetas a ese gravamen.

En el comentado régimen de excepción existe, a su vez, una excepción establecida en el artículo 81 de la LISR, consistente en que las personas morales listadas en el referido artículo 79 sí serán contribuyentes del ISR en los casos en que perciban ingresos por enajenación de bienes, por intereses y por la obtención de premios, y para estos efectos tributarán conforme a las reglas establecidas en el título IV, "De las personas físicas", y los pagos que realicen tendrán carácter de definitivos.

Adicionalmente, el artículo 217 del reglamento de la ley citada amplía la excepción a los ingresos por adquisición de bienes que perciban las personas morales del título III, en el caso en que se adquiera un inmueble, la operación conste en escritura y el valor concluido en el avalúo exceda en 10 % o más el monto de la contraprestación pactada, salvo que el adquirente sea un partido político, asociación política, la Federación, una entidad federativa, municipios, instituciones que por ley estén obligadas a entregar a la Federación el importe íntegro de su remanente de operación y

organismos descentralizados que no tributen conforme al régimen general de personas morales.

Recapitulando, puede enunciarse de manera correcta que, por regla general, todas las personas morales son contribuyentes del ISR; que esta regla encuentra una excepción respecto de las personas listadas en el catálogo del título III de la LISR y que esta excepción a su vez está exceptuada por los ingresos que dichas personas morales listadas perciban por alguno de los conceptos citados en los dos párrafos anteriores.

No obstante lo expuesto hasta aquí, para tener el panorama completo, debemos referirnos a que la última excepción mencionada tiene otra excepción consistente en que si los ingresos por enajenación de bienes, intereses o premios, son percibidos por alguna de las personas referidas en el artículo 86 de la LISR, por sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro o por personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles del impuesto sobre la renta (ISR), no deberán pagar esta contribución.

En este punto, en relación directa con las personas morales autorizadas para recibir donativos, tiene gran relevancia el contenido sustantivo del contrato social y la actividad notarial ya que la (ISR) establece de forma imperativa los requisitos que deben observarse para que la persona moral pueda ser sujeto de la autorización para recibir donativos deducibles del impuesto sobre la renta (ISR) para el donante.

A manera de síntesis, los requisitos son los siguientes:

a. Que su finalidad sea alguna de las reconocidas en la ley limitativamente, que podemos conceptuar, de manera general, como: *i)* actividades asistenciales; *ii)* enseñanza; *iii)* investigación científica y tecnológica; *iv)* promoción cultural; *v)* investigación, reproducción

y preservación de flora y fauna silvestre, y *vi)* actividades cívicas y de promoción de derechos humanos.

b. Que se dediquen a la consecución de su finalidad sin intervenir en campañas políticas o actividades de propaganda, salvo que realicen acciones que busquen influir en la legislación cumpliendo los requisitos establecidos por el Servicio de Administración Tributaria (SAT).
c. Que destinen la totalidad de sus activos a las actividades comprendidas en su objeto social, salvo los casos que limitativamente regula la ley.
d. Que al liquidarse o cambiar de residencia fiscal, o cuando dejen de tener vigente la autorización para recibir donativos deducibles, transmitan la totalidad de su patrimonio a otra persona moral que tenga autorización para este efecto.
e. Que mantengan a disposición del público información relativa a la autorización, uso y destino de los bienes que reciban, entre otra, y además que informen al SAT de los donativos en moneda nacional o extranjera, piezas de oro o plata que reciban, por un importe superior a 100 000 pesos; operaciones que celebren con partes relacionadas y servicios o bienes que reciban de quienes hayan sido donantes.
f. En algunos casos, que cuenten con estructuras y procesos de gobierno corporativo.

Los requisitos mencionados en los incisos *c* y *d* deben constar en la escritura correspondiente con carácter irrevocable.

Por lo complejo del tema, la especialidad de los estatutos e incluso, por la existencia de algunas redacciones que la autoridad fiscal considera prácticamente inmodificables, resulta siempre conveniente contar con la

asesoría profesional de un notario, previa a la constitución de una persona moral que pretenda ser donataria autorizada.

El Beneficiario Controlador y sus implicaciones

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ[64]

Entender la importancia de las reformas realizadas al Código Fiscal de la Federación y asesorarse con un notario, permitirá a los usuarios cumplir adecuadamente todas sus obligaciones fiscales relacionadas con el Beneficiario Controlador y evitar ser sancionados con multas que van de los 500 mil pesos a los dos millones de pesos.

La Ley obliga a identificar al beneficiario final que se le denomina Beneficiario Controlador.

Como bien lo expuso mi colega, Tarcisio Sánchez Ulloa, en el artículo: "Cambios en la Ley Fiscal: Incorporación del concepto de Beneficiario Controlador y sus implicaciones" publicado el 31 de enero pasado en esta plataforma digital, el 12 de diciembre de 2011, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma fiscal que, entre otras disposiciones legales, modificó el Código Fiscal de la Federación (en adelante el CFF). Dentro de las reformas y adiciones a dicho ordenamiento que entraron en vigor el 1 de enero de 2022, está la inclusión de los artículos 32-B Ter, 32-B Quarter y 32-B Quinquies relacionados con la figura del Beneficiario Controlador (en adelante BC).

Por tratarse de un tema que ha generado muchas inquietudes, trataré de explicar lo que entiendo, es la finalidad que persigue esta importante reforma que consiste en poder identificar a la persona física o grupos de personas físicas, que tienen el control o el beneficio económico de los negocios que se realizan mediante personas morales, fideicomisos o

cualquier otra figura jurídica bajo la cual se podría crear un velo que oculte a los beneficiarios de los negocios que se persiguen con la misma.

Las personas morales han sido consideradas por la ciencia jurídica, como entes creados para una finalidad lícita y posible y que participan de la misma personalidad jurídica que una persona física (un ser humano). Tienen una realidad jurídica y por ello, cuentan con un nombre, un patrimonio, un domicilio, una capacidad y una nacionalidad que son distintos de los de sus socios, por lo que pueden celebrar diversidad de contratos y contraer derechos y obligaciones. Sin embargo, al no tener una realidad física, se les considera como ficciones legales que en algunos casos pueden ser utilizadas como un instrumento para ocultar a las personas físicas que las controlan y que reciben los beneficios económicos de las mismas.

Existen esquemas piramidales en los cuales una persona moral es constituida por otras y éstas, a su vez, por otras y así sucesivamente, con el objeto de hacer más difícil a las autoridades identificar a las personas físicas que se encuentran en la cúspide y que han sido las que dieron origen a esta cadena de ficciones legales o cortinas consideradas un velo corporativo.

El reconocimiento a la personalidad jurídica de las personas morales, sin lugar a duda, ha sido un acierto y ha contribuido al desarrollo de las naciones permitiendo a las personas físicas el asociarse con reglas claras y transparentes y así lograr una cantidad muy variada de finalidades lícitas que van desde las asistenciales hasta las meramente mercantiles. Sin embargo, también han sido utilizadas al margen de la ley como vehículos para lograr actividades ilícitas, como pueden ser el lavado de dinero y la defraudación fiscal.

El fideicomiso es un contrato en el cual pueden intervenir hasta tres partes. El fideicomitente, que es el que aporta los bienes y determina los fines de este; el fiduciario, que es una institución del sistema financiero que

adquiere los bienes para destinarlos a los fines lícitos y determinados que le encomienda el fideicomitente; y, por último, el fideicomisario, que es el que recibe los beneficios (pudiendo ser el mismo fideicomitente).

El fideicomiso ciertamente ha facilitado muchos negocios, ya que la intervención del fiduciario es una garantía de que se cumpla con los fines que los fideicomitentes y fideicomisarios se han propuesto, entre otras razones, porque los bienes quedan en manos de un tercero imparcial (fiduciario) con facultades sobre los mismos, limitadas por los fines establecidos.

Ahora bien, esta figura, sobre todo en otros regímenes jurídicos en los cuales el fiduciario puede ser una persona física no regulada y vigilada, se ha llegado a utilizar como medio para ocultar, ya sea los bienes o a las personas físicas que se benefician con los mismos.

Nuestro país tenía pendiente dar cumplimiento a las recomendaciones 24 y 25 del "Grupo de Acción Financiera Internacional" (GAFI). La recomendación 24 establece que "los países deben de tomar medidas para impedir el uso indebido de las personas jurídicas para el lavado de dinero o el financiamiento del terrorismo", dentro de estas medidas una de las más importantes es que puedan contar con información adecuada, oportuna y precisa del Beneficiario Final y de quien detenta el control sobre las mismas.

En la recomendación 25 se establece que se debe cumplir con lo anteriormente señalado, también tratándose de Fideicomisos y de otras estructuras jurídicas, en relación con todas las personas que participen en ellas.

Esta reforma implicará estar correctamente asesorado para cumplir con las obligaciones.

El CFF en el artículo 32-B Ter, busca atender estas recomendaciones tendientes a identificar al Beneficiario Final al que denomina Beneficiario Controlador (BC) imponiendo a las personas morales, fideicomitentes, fideicomisarios, fiduciarios y a cualquier parte contratante o integrante de otra figura jurídica, la obligación de obtener y conservar en su contabilidad toda la información fidedigna, completa y actualizada de sus BC. Asimismo, establece que dicha información debe proporcionarse al SAT cuando así lo requiera. De tal manera que, en el párrafo tercero del artículo 32-B Ter se establece la obligación para los notarios, corredores y cualquier otra persona que intervenga (abogados, contadores, etc.) en la formación o celebración de los contratos o actos jurídicos que den lugar a la constitución de personas morales o a la celebración de fideicomisos u otras figuras jurídicas, de obtener la información para identificar a los BC y adoptar medidas tendientes a comprobar su identidad con el fin de proporcionarla al SAT cuando éste la requiera.

De acuerdo con el 32-B Quarter, podemos entender que, el BC es la persona física o grupo de personas físicas que:

i. Directa o indirectamente obtienen el beneficio económico o que en última instancia ejerzan los derechos de uso, disfrute, disposición o aprovechamiento sobre los bienes aportados.
ii. Directa, indirectamente o de forma contingente ejercen el control de la persona moral, fideicomiso o figura jurídica. Se entiende que ejerce control la(s) persona(s) que: *i)* puede(n) imponer decisiones en la asamblea o junta de accionistas o socios; *ii)* tenga(n) un voto que represente más del 15% del capital social o *iii)* controle(n) la administración, la estrategia y las principales políticas.

Adicionalmente, el citado artículo señala que, en el caso de los fideicomisos son BC los fideicomitentes, fideicomisarios, cualquier otra persona física que ejerce control y los fiduciarios. En el caso del fiduciario considero que no debe ser considerado BC porque nunca tiene el beneficio económico del contrato, ni tampoco tiene el control ya que no fija los fines y actúa siempre con base en lo que le instruyen.

Como verá el lector, esta reforma implicará la necesidad de estar correctamente asesorado para así cumplir con todas las obligaciones a su cargo en caso de intervenir en la formación o celebración de actos jurídicos o contratos para constituir una persona moral, celebrar un fideicomiso o cualquier otra figura jurídica afín. En esos casos los notarios pueden asesorarlo para que cumpla adecuadamente todas sus obligaciones fiscales relacionadas con el BC y evite ser sancionado con las multas que el CFF establece en el artículo 84-N que van de los 500 mil a los 2 millones de pesos por cada BC no identificado.

Identificación del Beneficiario Controlador, cómo impacta en la actividad notarial

JOAQUÍN IGNACIO MENDOZA PERTIERRA[65]

A partir del año 2022, la obligación de identificar al Beneficiario Controlador ha modificado el panorama legal en México, también en la actividad notarial.

En caso de imposibilidad de identificación, se considerará como Beneficiario Controlador al administrador único o miembros del consejo de administración.

Para encontrar solución a diversas interrogantes que surgieron con motivo de las obligaciones impuestas tanto en el Código Fiscal de la Federación

como en la Resolución Miscelánea Fiscal, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) emitió 3 criterios jurisprudenciales muy relevantes y que se exponen en el presente escrito.

Con relación a la obligación de los notarios de conservar y mantener disponible la información de los beneficiarios controladores, cuando intervengan en la formación o celebración de contratos o actos jurídicos que den lugar a la constitución de personas morales, fideicomisos o de cualquier otra figura jurídica; se resolvió que esa obligación no conlleva que se encuentren obligados a integrar dicha información como parte de su contabilidad, ni a actualizarla con posterioridad a su intervención en los contratos o actos jurídicos respectivos, lo cual implica que se encuentren vinculados a adoptar medidas razonables a efecto de resguardar la información para el caso de que sea requerida por las autoridades, mas no conlleva la obligación de integrar dicha información como parte de su contabilidad.

Lo anterior, pues las disposiciones solo obligan expresamente a las personas morales, fiduciarias, fideicomitentes, fideicomisarios y partes contratantes o integrantes, a conservar como parte de su contabilidad. Además, la referida obligación tampoco implica que los notarios públicos se encuentren constreñidos a continuar actualizando la información de los beneficiarios controladores con posterioridad a su intervención en la formación o celebración de los contratos o actos jurídicos, pues el legislador solo impuso esa obligación a las personas morales, a las fiduciarias, a los fideicomitentes y fideicomisarios en el caso de fideicomisos, y a las partes contratantes o integrantes, en el caso de cualquier otra figura jurídica.

En este sentido, lo que corresponde a los notarios es adoptar medidas razonables para cerciorarse que la información que obtengan de los

beneficiarios controladores se encuentre actualizada al momento de su intervención en los actos jurídicos respectivos; y no así a mantener actualizada dicha información con posterioridad a ello.

Otro planteamiento que se formuló fue el relativo a que las disposiciones aplicables transgredían el principio de igualdad, pues de la simple lectura parecía que los criterios previstos para identificar a los beneficiarios controladores solo resultaban aplicables a las personas morales, y no así para los notarios.

La SCJN, determinó que los criterios que se prevén para determinar e identificar a los beneficiarios controladores deben ser aplicados tanto por las personas morales como por los notarios, destacando que cuando no sea posible identificarlos en términos de la fracción I del artículo 32-B Quáter del Código Fiscal, deberán aplicarse sucesivamente los incisos a), b) y c) de la fracción II del propio artículo.

El último párrafo de dicha regla señala que cuando no se identifique a persona física alguna bajo esos criterios, se considerará como Beneficiario Controlador a la persona física que ocupe el cargo de administrador único de la persona moral o equivalente, o en su caso, a los miembros del consejo de administración u órgano equivalente, ya que estimar lo contrario implicaría dejar a los notarios sin parámetros claros para determinar e identificar al Beneficiario Controlador, lo que los colocaría en un estado de inseguridad jurídica, y les impediría dar cabal cumplimiento a las obligaciones que les fueron impuestas por el legislador y, además, frustraría la finalidad buscada por el sistema normativo.

Finalmente, se resolvió por la SCJN que la obligación de los notarios públicos de verificar y validar al Beneficiario Controlador se limita a emplear las medidas razonables que se encuentren a su disposición para

comprobar que la información obtenida es fidedigna, completa, adecuada, precisa y actualizada.

Las jurisprudencias de la SCJN brindan un marco jurídico claro para la actividad notarial con relación a la identificación del Beneficiario Controlador, en beneficio de la población.

CAPÍTULO QUINTO
Mercado inmobiliario

¿Qué es la evicción y cómo responder a este supuesto?

MARIANNE OLLIVIER MORÁN[66]

En la transmisión de propiedad de algún bien inmueble, es importante conocer qué es y cómo se responde al saneamiento para el caso de evicción.

En el contrato de compraventa de algún bien inmueble es obligación del vendedor prestar la evicción.

En los contratos y escrituras en los que se hace constar la transmisión de propiedad de algún bien inmueble, al darse lectura a las cláusulas, encontramos la obligación del vendedor o enajenante de responder con el saneamiento para el caso de evicción y, en este sentido, es importante conocer qué es y cómo se responde en este supuesto.

El Código Civil vigente en la Ciudad de México en su artículo 2119, define a la evicción en los términos siguientes: "Artículo 2119. Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

Y son los artículos 2126 y 2127 los que disponen los términos en los cuales, el enajenante deberá responder por esta evicción y que a la letra dicen:

> Artículo 2126. Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción: I. El precio íntegro que recibió por la cosa; II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente; III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento; IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias,

siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

Artículo 2127. Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes: I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa; III. Pagará los daños y perjuicios.

De lo antes expuesto se desprende qué es la evicción y cómo se responde para el caso de que este supuesto se presente. Cabe mencionar que las cláusulas de los contratos son los contenidos obligacionales de las partes y éstas pueden ser esenciales, naturales o accidentales.

La evicción en cualquier contrato oneroso es, por sus características, una cláusula natural y, por lo tanto, se tiene por puesta, aunque no se exprese. No obstante, debe considerarse incluir la cláusula en comento en cualquier contrato, a efecto de dar a conocer esta obligación natural de la parte vendedora o enajenante.

En el contrato de Compraventa es obligación del vendedor prestar la evicción y así lo dispone el artículo 2283 de nuestro Código Civil y que a la letra dice:

Artículo 2283. El vendedor está obligado:

I. A entregar al comprador la cosa vendida;

II. A garantir las calidades de la cosa;

III. A prestar la evicción.

Así pues, en la permuta (que es aquel contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra) sus disposiciones aplicables

son las siguientes:

> Artículo 2328. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.
> Artículo 2329. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios.

En un contrato de donación pura y simple, el donante no tiene obligación de responder con el saneamiento para el caso de evicción, salvo que se haya obligado expresamente a ello. No obstante, el donatario queda subrogado en todos los derechos del donante si se verifica la evicción.

Así pues y para concluir, es importante informar cuál es la consecuencia de la evicción en caso de una dación en pago y en el remate judicial, dado que son figuras que constantemente se presentan en las oficinas.

Por la dación en pago, la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida; y es el artículo 2096 que dispone: “Si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación en pago”. Por último, el multicitado código, respecto del remate judicial, no obliga al vendedor a responder de la evicción, sino únicamente restituyendo el precio en el que se haya producido el remate “Artículo 2141. En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriere la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta”.

De lo antes expuesto se concluye con la recomendación de que, cualquier persona que piense vender o enajenar algún bien inmueble, o bien, si está por adquirir uno, se acerque al notario público de su elección o llame al Colegio de Notarios de la Ciudad de México para recibir asesoría y evitar cualquier contratiempo que pueda afectar su patrimonio.

El uso de criptos en operaciones inmobiliarias

MARÍA FERNANDA RODRÍGUEZ DIEZ[67]

El concepto de dinero es tan antiguo como la civilización misma, es una unidad de cuenta creada como medida de valor y medio general de cambio, y la cripto economía no es tan distinta del sistema monetario actual; sin embargo, existen marcadas diferencias que es necesario puntualizar.

Las criptomonedas son activos virtuales definidos por la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.

Todos hemos escuchado hablar de las criptomonedas y la tecnología blockchain que las sustenta, sabemos que es una especie de “dinero” encriptado creado por geeks, sobre una base tecnológica muy compleja; sin embargo, conviene entender un poco mejor cómo funciona, ya que implica un cambio profundamente disruptivo en la economía, que influye en la forma de realizar todo tipo de operaciones, incluyendo las del sector inmobiliario.

El dinero es una unidad de cuenta creada como medida de valor y medio general de cambio, que se materializa en una moneda establecida por el orden jurídico de cada país.

El concepto de dinero es tan antiguo como la civilización misma, ya que aún para el intercambio de cosas, era necesario asignarles un valor y ahí se encuentra el origen de todo.

El trueque evoluciona hacia la elección de un objeto concreto al que se le asigna un valor abstracto, con la finalidad de cambiar todo tipo de cosas. Con el tiempo, ese objeto se empieza a generalizar primero en metales preciosos, luego en monedas y finalmente en billetes, hasta que se genera el primer gran cambio en la evolución del sistema monetario: confiar el resguardo del dinero a una entidad, quien entrega un comprobante de la cantidad depositada.

A la larga, se ha sustituido el dinero en efectivo por los registros contables a cargo de las instituciones financieras que lo resguardan, hasta el punto en que la mayor parte del intercambio de dinero que se da en la actualidad sólo queda registrado digitalmente. En este sentido, la cripto economía no es tan distinta del sistema monetario actual; sin embargo, existen marcadas diferencias que es necesario puntualizar.

Dinero	Criptomonedas
Regulado por bancos centrales que le atribuyen un valor a la moneda.	Descentralizado. Su regulación depende de la ley de la oferta y la demanda.
Creado por el orden jurídico de cada país.	Creado por particulares que describen la tecnología subyacente para operar, así como el protocolo de creación y distribución de moneda.
Emisión ilimitada.	Emisión limitada establecida desde su creación.
Limitaciones temporales en transferencias internacionales, con intervención de intermediarios financieros.	Transferencias internacionales de ejecución inmediata.
Debe ser aceptado como medio general de pago.	Sólo puede ser medio de pago por acuerdo de las partes.
Es admisible en todas las transacciones.	Hay restricciones para su uso.

Desde el punto de vista jurídico, las criptomonedas son activos virtuales definidos por la Ley para regular las Instituciones de Tecnología Financiera como una representación de valor registrada electrónicamente, utilizada como medio de pago para todo tipo de actos jurídicos, cuya transferencia únicamente puede llevarse a cabo a través de medios electrónicos, pero se les niega el atributo de dinero.

Dado que la ley permite que se celebren todo tipo de actos cuyo medio de pago se realice en criptomonedas, es posible celebrar transacciones inmobiliarias con activos virtuales, siempre que ambas partes estén de acuerdo con ese medio de pago, con la peculiaridad de que tratándose de actos por los que se pretenda adquirir la propiedad de un inmueble, deberá celebrarse una permuta, ya que la compraventa precisa como elemento esencial que el precio pagado por la cosa sea cierto y en dinero. En el caso del arrendamiento, basta con que el precio establecido por el alquiler sea cierto, ya que la ley no precisa que sea en dinero.

Por otro lado, una asesoría adecuada deberá tomar en consideración la volatilidad de estos instrumentos, ya que puede haber cambios de valor muy significativos en tan sólo un día o inclusive horas, que podrían modificar de manera relevante las condiciones de la operación, por ello lo mejor es acudir con un notario, a fin de encontrar la estrategia más apropiada, en atención a la voluntad de las partes.

Lo que debes saber del *crowdfunding* inmobiliario

MARÍA FERNANDA RODRÍGUEZ DIEZ[68]

Este esquema permite a particulares y empresas emergentes obtener fondos para su propósito, sin tener que recurrir a figuras tradicionales de financiamiento o inversión.

El *crowdfunding* inmobiliario es una alternativa a la inversión tradicional.

El *crowdfunding* o financiamiento colectivo consiste en la aportación que realizan en lo individual un gran número de inversionistas a través de plataformas tecnológicas, para dotar de recursos a cualquier persona que pretenda desarrollar un proyecto.

La figura varía en función de la retribución ofrecida al inversionista, por lo que podemos encontrar: *i) crowdfunding* solidario, donde no hay contraprestación alguna para quien aporta el dinero, sino que se trata de apoyar económicamente alguna causa social; *ii) reward-based crowdfunding*, donde el inversionista obtiene como recompensa por su aportación, una muestra del bien o servicio financiado según el monto aportado; *iii) equity crowdfunding*, donde quien aporta el capital recibe algún tipo de participación en la sociedad que obtuvo el financiamiento; y *iv) crowdlending*, donde el prestamista adquiere un interés según la cantidad de dinero aportada.

En este orden de ideas ¿qué es el *crowdfunding* inmobiliario? Es un tipo de financiamiento colectivo de inversión, que permite a cualquier persona invertir en proyectos inmobiliarios, sin tener que desembolsar grandes cantidades de capital. A través del uso de plataformas en línea, se busca reunir a muchos inversionistas para financiar la compra o desarrollo de un proyecto inmobiliario, a cambio de una ganancia por su venta o de ingresos periódicos por su explotación comercial.

El *crowdfunding* inmobiliario es una alternativa a la inversión tradicional, que acerca el mercado de bienes raíces al inversionista de menor presupuesto, con la ventaja de poder diversificar su portafolio de inversión en varios proyectos a la vez. Por su parte, ofrece al desarrollador la posibilidad de ampliar significativamente su base de inversionistas. El resultado para ambos dependerá del éxito del desarrollo inmobiliario, tal como sucede en el modelo habitual.

En nuestro sistema jurídico, la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera prevé a las Instituciones de Financiamiento Colectivo, como aquellas sociedades autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para realizar operaciones de *crowdfunding*.

En este sentido, el marco regulatorio establece tres tipos de instituciones de financiamiento colectivo: *i)* De deuda, donde los inversionistas otorgan financiamiento causante de un pasivo directo o contingente al sujeto financiado; *ii)* De capital, en el que los inversionistas adquieren participación en el capital social de la persona moral financiada, y *iii)* De copropiedad o regalías, donde el inversionista adquiere una participación en los bienes o utilidades obtenidos por la realización de un proyecto.

La Institución de Tecnología Financiera en cuestión, según el tipo de financiamiento de que se trate, es la encargada de proveer la plataforma electrónica a través de la cual se ponga en contacto a los inversionistas con los solicitantes del financiamiento colectivo.

Las Instituciones de Financiamiento Colectivo deben cumplir con obligaciones muy puntuales establecidas en la ley de la materia, a fin de brindar certeza y seguridad jurídica a todos los involucrados en un *crowdfunding*, por lo que se cuenta con el respaldo del ordenamiento jurídico.

Existen varias plataformas de *crowdfunding* inmobiliario en nuestro país con múltiples posibilidades de inversión y como notarios estamos dispuestos a brindarte la asesoría necesaria para ayudarte a tomar la mejor decisión.

Garantías de protección al consumidor en el ámbito inmobiliario

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[69]

El vendedor está obligado a realizar cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas del inmueble.

La garantía en materia de protección al consumidor parte del supuesto de una manifiesta desigualdad entre las partes.

Mencionábamos en entregas anteriores que la NOM-247-SE-2021 (NOM-247) ha venido a complementar a la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC). En esta ocasión, mencionaremos algunos aspectos importantes acerca de las garantías previstas en la LFPC y detalladas en la Norma Oficial Mexicana relacionadas con la protección al consumidor en el ámbito inmobiliario.

En primer lugar, hablaremos de qué es una garantía de protección al consumidor tratándose de inmuebles y cuál es su alcance. Aunque en la LFPC y su reglamento no existe una definición de garantía, la NOM-247, en el numeral alusivo a definiciones, señala que la garantía se trata de una "obligación que asume el proveedor o un tercero para proteger al consumidor durante un plazo o uso determinado, en contra de posibles deficiencias (fallas o defectos) del inmueble, su estructura y acabados, de conformidad con las especificaciones de la propia garantía".

Ahora bien, en lo que se refiere al alcance de la garantía, la misma consiste en que el vendedor (proveedor), está obligado a realizar cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas del inmueble, libre de costo para el consumidor. Asimismo, conforme a lo previsto en la LFPC, en el caso que el consumidor haga valer la Garantía y no obstante a ello persistan los defectos o fallas imputables al proveedor, queda obligado a volver a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas, así como otorgar al consumidor una bonificación del 5 o 20%, dependiendo de la gravedad de la falla o defecto, sobre la cantidad señalada en el contrato como precio del bien.

Así, cabe plantear ¿cómo distinguir a las garantías, del tema relativo a los vicios ocultos que impera en el derecho civil? En el derecho civil, los vicios

ocultos, específicamente el saneamiento para el caso de que existan estos, constituye una consecuencia especial derivada del incumplimiento de una obligación que consiste en la entrega de un bien libre de defectos imperceptibles al momento de su adquisición.

La distinción entre una figura y otra podría parecer no tan clara, y a mayor abundamiento, no resultaría evidente a primera vista; sin embargo, podría resumirse que, en materia de Protección al Consumidor, no se exige que los vicios (en este caso fallas o defectos) provoquen que el inmueble sea impropio para su uso, cuestión que en materia civil si lo exige la norma.

Lo que sí constituye una diferencia específica, es que tienen un tratamiento diverso conforme a la naturaleza de la norma jurídica que lo prevé: El tema de vicios ocultos, por su naturaleza civil, es aplicable a relaciones jurídicas entre iguales, o entre sujetos que la ley considera en una situación de igualdad; por ende, podría la parte adquirente renunciar al saneamiento respectivo.

Por el contrario, la garantía en materia de protección al consumidor parte del supuesto de una manifiesta desigualdad entre las partes y para lo cual se requiere la intervención o injerencia del Estado que colme o atenúe dicha circunstancia; en ese sentido, no hay cabida a la renuncia por parte del consumidor.

Entonces, ¿en que beneficia la NOM-247 al consumidor final en el tema que nos ocupa?

Primero, hay que señalar que la NOM-247 no se excede en cuanto a su objeto. Por otro lado, aquello que es de considerarse como adicional, pero que en opinión del suscrito solo detalla y precisa la NOM-247 y, por ende, no vulnera el principio de reserva de ley, consiste en lo siguiente:

- Los plazos para que el consumidor ejerza las garantías a partir de la entrega real o material del bien, no pueden ser inferiores a cinco años

para cuestiones estructurales; tres años para impermeabilización, y de un año para cualquier otro elemento. La NOM-247 precisa el que esos plazos serán irrenunciables.

- La NOM-247 añade en el numeral 7.5, un apartado relativo a mecanismos coadyuvantes para hacer frente al tema de garantías. Estos pueden consistir en la contratación de seguros, fianzas u otros medios de resarcimiento que permitan satisfacer el reclamo del consumidor. Dichos mecanismos son potestativos para el proveedor, pero en el caso de que opte por ellos, éste deberá informarlo y proporcionar al consumidor la documentación necesaria para acceder a los mismos.
- Por último, lo cual considero más importante, es que la NOM-247 ya prevé expresamente los requisitos mínimos que deben contener los contratos de adhesión aplicables, los términos de las garantías, así como las condiciones y mecanismos para hacerlas efectivas; es decir, actualmente los contratos de adhesión deben contener expresamente la obligatoriedad de señalar su existencia.

Escrow y su aplicación en transacciones inmobiliarias en México

MARÍA FERNANDA RODRÍGUEZ DIEZ[70]

Garantiza al vendedor el pago del precio y al comprador, que éste ocurrirá hasta que se hayan agotado las indagaciones correspondientes.

El uso del escrow se encuentra ampliamente extendido en la compraventa de bienes y servicios en línea.

La implementación de nuevas tecnologías que brinden seguridad a las partes durante el proceso de las transacciones inmobiliarias es cada vez más común. Al respecto, un término que ha ganado terreno es el *escrow*. En ese

sentido, cada vez es más frecuente escuchar que el precio de venta del inmueble se pagará mediante *escrow*, por lo que es interesante analizar los alcances de esta figura en México.

"*Escrow*" (que literalmente se traduciría como "depósito") es una figura típicamente anglosajona, regulada en la sección 17000 del *California Financial Code*, en donde, de manera simplificada, se define como cualquier transacción en la que una persona entrega dinero o cualquier otra cosa de valor a un tercero, a fin de que éste lo conserve hasta que se cumplan determinadas condiciones. Una vez que las condiciones estipuladas se hayan cumplido, el tercero debe entregar lo recibido a la persona indicada.

El término *escrow* puede referirse a la transacción misma, a una cuenta *escrow*, o bien a una persona que presta el servicio de *escrow*.

Su uso se encuentra ampliamente extendido en la compraventa de bienes y servicios en línea, por lo que en este contexto se refiere a un sistema de pago acordado entre las partes de un contrato, por el cual se deposita el dinero a un tercero, a fin de que éste lo libere al cumplirse ciertas condiciones; no obstante, es conveniente analizar la figura en su origen, a fin de tener claridad sobre sus distintas acepciones y detallar su aplicación en México.

El escrow surge en Estados Unidos con dos finalidades: *i)* asegurar el éxito de una transacción inmobiliaria a ambas partes, durante el proceso de compraventa; y *ii)* garantizar a las aseguradoras y al fisco, el pago de los seguros e impuestos a cargo de los propietarios de un inmueble hipotecado, mientras dure la hipoteca. En ese sentido, existen distintos tipos de cuentas *escrow*, que pueden ser manejadas por una compañía o por un agente independiente, quienes deben contar con una certificación para fungir como tales.

La compañía o agente *escrow*, además de ser responsable del dinero que reciba como depósito en garantía, puede también tener bajo su resguardo, el título de propiedad o alguna otra documentación relacionada con el inmueble.

El escrow agreement es el contrato celebrado con la compañía o agente *escrow*, a fin de que éste custodie el bien o dinero que le transfiere el *grantor,* para ser entregado al *grantee*, quien es la persona legitimada para recibir la cosa o el dinero.

Como puede apreciarse, la utilidad del escrow en una operación inmobiliaria consiste en garantizar al vendedor el pago del precio y, a la par, asegurar al comprador que dicho pago no se realizará sino hasta que se hayan agotado las indagaciones correspondientes a la propiedad del inmueble o inclusive su entrega.

Señalado lo anterior ¿es necesario el uso de *escrow* en la compraventa de inmuebles en México? La respuesta es: no necesariamente.

En nuestro país, la intervención del notario en las operaciones inmobiliarias garantiza que el inmueble reúna las condiciones jurídicas necesarias para su perfecta transmisión y que cada una de las partes reciba lo que es debido en el momento oportuno, lo que hace innecesario recurrir a esta figura.

Si bien el notario está impedido para resguardar dinero u otros valores, salvo casos muy específicos determinados en la ley, es el notario quien asegura los intereses de ambos contratantes por igual, de manera imparcial, mediante las obligaciones que la ley le impone y sus correlativas sanciones en caso de incumplimiento.

Entonces ¿en qué casos conviene el uso de escrow? A pesar de no ser lo mejor en términos jurídicos, es común que las partes decidan entregar un anticipo para cerrar el trato. En ese caso, el *escrow* puede ser de gran

utilidad, toda vez que, hasta ese momento, por regla general, no ha intervenido ningún notario en la operación.

Cabe mencionar que ni el contrato ni la prestación del servicio *escrow* se encuentra regulado en nuestro país, por lo que habitualmente se presta el servicio a través de empresas extranjeras, no obstante, existe en México una sociedad mexicana que opera a través de una comisión mercantil. En cualquier caso, si se quiere hacer uso de este mecanismo, lo más recomendable es acudir a un notario para instrumentarlo correctamente a la luz de nuestra legislación.

¿Qué adquiero en un tiempo compartido?

MARÍA FERNANDA RODRÍGUEZ DIEZ[71]

A mediados de los años ochenta, surgieron denuncias ante la Profeco, por lo que se regularizó el tiempo compartido como prestación de servicio turístico.

Los derechos del tiempo compartido dependerán del lugar en que se celebre el contrato.

Te encuentras de vacaciones y te invitan a un recorrido o a una comida gratis, a cambio de asistir a una presentación que resulta en una oferta para adquirir un tiempo compartido, entonces surge la pregunta ¿qué es exactamente lo que adquiero en un tiempo compartido?

El vocablo proviene del anglicismo time sharing, cuya traducción literal sería “compartir tiempo”, lo cual deriva en una serie de confusiones sobre el derecho que adquieren los titulares, las cuales se pretende aclarar en estas líneas.

Tradicionalmente se atribuye la creación de esta figura al suizo Hans Schalch, quien creó un sistema de compra de puntos según la demanda del

periodo solicitado, mediante el cual, el cliente podía usar un departamento en alguna ciudad europea, durante determinado periodo.

En la década de los ochenta, el tiempo compartido adquirió una gran popularidad en México, pero debido a la falta de regulación, en la segunda mitad de dicho periodo surgieron múltiples denuncias ante la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), lo cual motivó que se empezara a regular como prestación de servicio turístico, principalmente en la Ley Federal de Turismo y algunas disposiciones reglamentarias.

Ya en la década de los noventa se reglamentó como prestación de un servicio comercial en la Ley Federal de Protección al Consumidor, entre otros ordenamientos, tal como se regula actualmente a nivel federal.

Según el artículo 64 de la citada ley, el servicio de tiempo compartido consiste en poner a disposición de una o más personas, por periodos convenidos, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre la totalidad o parte de un bien, mediante el pago de una cantidad, sin que se transmita la propiedad del bien, tratándose de inmuebles.

De lo anterior se desprende que, en México, según la regulación federal y por regla general, lo que se adquiere en un tiempo compartido no es la propiedad ni alguna otra modalidad de derecho real, sino un derecho personal derivado de un contrato de prestación de servicios, que le permite a su titular usar un bien conforme a lo convenido.

El contrato en cuestión debe estar registrado en la Profeco y, quienes intervienen en la prestación del servicio, deberán cumplir además con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021, relativa a las prácticas comerciales y requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido.

Por otro lado, como se ha señalado, esta regulación corresponde al ámbito federal.

A nivel local, el contrato se encuentra regulado en Quintana Roo, Campeche y Baja California Sur, igualmente como un contrato de prestación de servicios; en Nayarit, mediante la celebración de un contrato de fideicomiso; así como en Guerrero y Sonora, como una modalidad del derecho real de propiedad, en cuyo caso los derechos se determinan en función de las personas que intervienen.

Ahora bien, tratándose de un contrato de prestación de servicios, existe una amplia gama de modalidades, como pueden ser: el uso de una unidad fija en un lugar determinado, o bien una unidad variable a elegir dentro de determinada clase o lugar; o la compra de puntos que se canjean por el uso de un espacio afiliado a alguna cadena hotelera o al club vacacional que los comercializa.

De igual manera, pueden existir variantes en cuanto al tiempo de uso, ya sea por tiempo fijo, el cual solo puede utilizarse en fechas específicas del año; por tiempo flotante, que puede usarse en una temporada determinada de cada año; o bien, periodo dividido, en el cual se puede distribuir el tiempo contratado en dos o tres periodos para usarlos en distintas fechas del año.

Por último, es importante señalar que lo expresado en el presente artículo solo es aplicable a la regulación existente en México, ya que la naturaleza jurídica del tiempo compartido y, por lo tanto, los derechos que confiere, dependerán del lugar en que se celebre el contrato o en su defecto, de aquél en el que se encuentren los bienes sobre los cuales recae el mismo.

La NOM-247-SE-2021 como complemento de la Ley Federal de Protección al Consumidor

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[72]

Muchas de las obligaciones que ahora aparecen como novedad, en realidad no lo son. Con motivo de la expedición de la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, Prácticas comerciales - Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados (NOM-247), el siguiente artículo presenta algunas precisiones preliminares para su cabal entendimiento y análisis posterior como un complemento a la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC).

Primeramente, las Normas Oficiales Mexicanas (NOMs), son disposiciones generales que determinadas dependencias de la Administración Pública Federal expiden para establecer reglas, especificaciones, directrices y características de alta tecnicidad, aplicables a un bien, a un servicio o a un proceso.

Estas pueden variar de manera recurrente pues están basadas en información veraz, así como en los avances tecnológicos y científicos, lo que promueve la calidad en el bien, servicio o proceso. Es por ello que podemos ver de todo tipo de NOMs que van desde aquella que vela por la debida atención a la mujer durante un embarazo y parto, hasta la que establece requisitos y especificaciones de calidad ambiental y sanitaria en nuestras playas.

El origen de las NOMs lo podemos encontrar en el marco de la política pública denominada “mejora regulatoria”, de principios de los años noventa, y su sustento legal en la Ley Federal de Metrología y

Normalización abrogada hace unos años, siendo sustituida por la actual Ley de Infraestructura de la Calidad (DOF 01/07/2020).

Las NOMs han tenido como peculiaridad la introducción de un esquema de participación y consulta de particulares que pertenezcan al sector regulado que resultan o pueden resultar afectados por su expedición.

Su naturaleza jurídica es compleja, ya que en el plano formal constituyen actos administrativos, pero materialmente son normas que reúnen las características de generalidad, abstracción y obligatoriedad. Por ello, en un inicio se llegó a cuestionar su constitucionalidad, aduciendo que constituían verdaderas leyes o reglamentos. Sin embargo, en numerosos criterios jurisprudenciales, ha quedado firme el que las NOMs no contrarían los principios de supremacía constitucional, legalidad y de reserva de ley, ni constituyen una indebida delegación de facultades legislativas a favor de una autoridad administrativa. Importante es mencionar que, no obstante lo anterior, existe control judicial sobre las mismas y por ende procede su impugnación por la vía jurisdiccional (amparo), tanto por vicios en su procedimiento de creación, como por su inconstitucionalidad material, cuando su contenido excede o contraría lo previsto en ley.

Sentado lo anterior, podemos afirmar que la NOM-247 lejos de ser una intromisión o invasión a las atribuciones que tienen los congresos locales en materia de propiedad inmobiliaria, ha venido a complementar lo previsto en el capítulo VIII de la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) del año 1992, respecto a las obligaciones aplicables a los proveedores que sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de inmuebles destinados a casa habitación, y en beneficio de los consumidores.

Es decir, muchas de las obligaciones que ahora aparecen como novedad, en realidad no lo son pues están previstas desde la reforma a la LFPC de

febrero de 2004, así como las de enero de 2009 y enero de 2012.

Es a propósito de lo anterior que se puede concluir el que el sujeto obligado en términos de la LFPC y de la NOM-247 es el "Proveedor", entendiendo por éste a cualquier persona física o moral dedicada al fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría y que directa o indirectamente comercialice bienes inmuebles destinados a casa habitación al público en general. En ese sentido, la NOM-247 al complementar lo que señala la LFPC, no se está extralimitando en materia del sujeto obligado, pues no rige a los particulares que quieren vender un inmueble destinado a casa habitación y promocionarlo por distintos canales. No requieren, a manera de ejemplo, contar con el dictamen estructural a que se refiere el numeral 5.6.4 de la NOM-247. Ambas normas están dirigidas a un segmento genérico de proveedores y que comprende a todos aquellos que realizan actos mercantiles o de comercio relacionados con los objetos antes señalados.

Es así que, en el estudio de toda NOM, y en el caso particular la NOM-247, se debe de analizar apartado por apartado, si se contraviene o no el principio de reserva de ley y qué implica que las NOMs no pueden limitar derechos y determinar sanciones por sí mismas, pues únicamente pueden especificar obligaciones ya previstas en la ley.

De esta manera, en entregas posteriores se analizarán los apartados que considero más importantes como lo son: los contratos de adhesión y su registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor, las garantías ofrecidas por el "Proveedor", y por último, la escrituración ante notario.

Los contratos de adhesión y la NOM-247-SE-2021

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[73]

Mencionábamos en una entrega anterior que la NOM-247-SE-2021 ha venido a complementar a la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) en los capítulos correspondientes (VIII y X). En esta ocasión tocaremos algunos aspectos importantes acerca de los contratos de adhesión, sus atributos y relevancia.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) no establece limitaciones a la propiedad que deben cumplir los contratos de adhesión.

Uno de los aspectos más importantes es entender que, la naturaleza jurídica de estos contratos, no depende de que haya sido redactado por una de las partes, sino que, la autonomía de la voluntad de la parte adherente, queda reducida a su mínima expresión: celebrar o no el contrato, lo que evidencia un claro desequilibrio entre las partes.

Es por esta desigualdad que dichos contratos están dotados de un conjunto de principios jurídicos en protección a la parte adherente, y difieren de las reglas establecidas para los contratos de igual a igual.

Uno de estos principios es “la interpretación en contra del estipulante”, conforme al cual, en caso de duda o ambivalencia, las cláusulas cuestionadas deben interpretarse en contra de los intereses de quien las redactó, porque a éste le es imputable no haberse expresado mejor, toda vez que, quien redacta las cláusulas generales dispone de todo el tiempo que considere necesario y puede acudir al asesoramiento de expertos, de ahí que cuente con la oportunidad y el deber de escribirlas claramente.

Por su parte, todo contrato de adhesión relacionado con la comercialización de inmuebles destinados a casa habitación, debe

registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco). No obstante, previo a este registro, se analiza que los contratos no contengan cláusulas abusivas, lesivas o inequitativas para los intereses de los consumidores.

En ese orden de ideas, la SCJN ha resuelto varias cuestiones respecto de la constitucionalidad de los contratos de adhesión relacionados con nuestra materia.

Primeramente, el que la obligación de registrar ante la Profeco los contratos y la sanción de que, ante la omisión de tal registro, no causen efectos contra el consumidor, no violentan el principio de supremacía constitucional, pues el registro es un requisito administrativo que evita cláusulas abusivas en contra del consumidor.

De la misma manera, la SCJN, al señalar los requisitos que deben cumplir los contratos que al efecto se celebren, no establece modalidades o limitaciones a la propiedad, la cual se encuentra regulada por el artículo 27 de la Constitución Política de nuestro país, ya que no impiden al proveedor la libre disposición de sus bienes.

Consecuentemente, la obligación de insertar determinadas cláusulas o ajustar los contratos correspondientes a ciertas formas o requisitos, no implica modalidad o limitante que incida en la propiedad del objeto del contrato que es el propio inmueble, ni sobre los derechos que sobre él ostenta el proveedor, quien tiene la libertad de llevar a cabo las transacciones que estime convenientes.

Los contratos de adhesión en materia de comercialización de inmuebles destinados a casa habitación, como otras tantas figuras previstas en la NOM-247, vienen a amortiguar la asimetría en la información en dicho mercado, por lo que el registro previo termina con dicha asimetría, como podría ser la publicidad engañosa del proveedor, cláusulas abusivas y

desproporcionadas (por ejemplo, en materia de penas convencionales o de ausencia o renuncia de las Garantías).

Ahora bien, los mínimos que deberán contener estos contratos se encuentran previstos desde la reforma a la LFPC en el 2004; sin embargo, la NOM-247 acertadamente vino a detallarlos, velando por no exceder su objeto. Tal es el caso del numeral 6, en el cual quedan precisados los requisitos mínimos que deben contener y, confrontándolos con lo que señala la LFPC, podemos advertir que no se establecen obligaciones adicionales, pues únicamente se están reglamentando para precisar su alcance y su debido cumplimiento.

Un ejemplo es el relativo a la posibilidad que tiene el consumidor de cancelar el contrato. En la LFPC (art. 73bis F.XII) se deben señalar por parte del proveedor, las condiciones bajo las cuales el consumidor puede cancelar la operación. Por su parte, en la NOM-247 (numeral 6 F. XXI), queda especificado el derecho del consumidor de cancelar el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a su firma.

No obstante, la diferencia estriba en que la NOM-247 precisó en un único numeral el catálogo de requisitos mínimos, mientras que, en la LFPC, están diseminados a lo largo de varios artículos. En ese sentido, la NOM-247 cumple su cometido y no vulnera el principio de reserva de ley.

Es así que los apartados de la NOM-247 que tienen mayor relevancia son los contratos de adhesión marcados con los numerales 6.1, 6.4 y 6.5, bajo los siguientes esquemas y por los motivos que se esgrimen a continuación:

- *Contrato de adhesión de compraventa de terrenos*. Recoge una gran inquietud que acontece en la práctica, pues en diversas ciudades del interior del país, se comercializan terrenos alejados de los centros de población, sin vías de comunicación adecuadas y que no cuentan con las factibilidades de servicios urbanos, planos de urbanización, las

lotificaciones respectivas y/o limitaciones a la propiedad, como podrían ser del tipo ambiental. La LFPC no lo prevé, por lo que podría interpretarse que se viola el principio de reserva de ley.

- *Contrato de adhesión de intermediación para la adquisición de inmuebles destinados a casa habitación*. Contrato que se celebra entre el proveedor (en la especie, promotor) y un vendedor (el propietario del inmueble), mismo que ha causado gran revuelo desde la publicación de la NOM-247, puesto que a éste último se le ha dado el carácter de consumidor final, cuando en términos de la LFPC, dicha persona es aquella que adquiere un inmueble destinado a casa habitación.
- *Contrato de adhesión de promesa o preparatorio de compraventa*. Constituye un esquema contractual adecuado, pues puede evitar el que se incurra en formalizaciones de contrato privado que traen aparejadas consecuencias fiscales perjudiciales (actualizaciones y recargos) para el consumidor.

La celebración de reuniones telemáticas de personas morales civiles y mercantiles

RAFAEL AZUELA NIETO[74]

Rafael Azuela Nieto analiza las facilidades que las reformas que se hicieron a la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y al Código Civil para el Distrito Federal, dan a los integrantes de las personas morales civiles y mercantiles para la celebración de asambleas aunque no estén presentes.

Las recientes reformas a la LGSM (20 de octubre de 2023), y las publicadas el 4 de agosto de 2021 en el Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), facilitan a los miembros de las personas morales —sean socios o accionistas— la celebración de asambleas sin que sea necesario

que los asistentes estén físicamente en el mismo lugar. Asimismo, en materia mercantil existen disposiciones relativas a la celebración de juntas o reuniones de los órganos de administración.

Los requisitos para la celebración de las citadas reuniones, tratándose de sociedades y asociaciones de naturaleza civil, son diversos a los previstos para sociedades comerciales, como se expone a continuación:

a. Asociación y sociedad civil. Los artículos 2675 (AC) y 2713 (SC) del CCDF establecen que las asambleas pueden llevarse a cabo por medios remotos, siempre que se cumplan los requisitos que se indican a continuación:

i. El medio remoto debe, forzosamente, ser videoconferencia, y esta tecnología debe permitir la interacción entre los participantes, es decir, una comunicación en tiempo real.
ii. La convocatoria para la reunión debe indicar el medio electrónico —en este caso, aplicación o programa en el que se transmitirá la videoconferencia—, la dirección electrónica en que se alojará, número de reunión y contraseña, en su caso.
iii. La reunión debe ser grabada y el medio en el que se almacene deberá ser conservado por el órgano de administración. Adicionalmente, debe agregarse al acta un dispositivo de almacenamiento en el que se contenga una copia de la grabación antedicha.
iv. El acta podrá ser levantada por escrito o en documento electrónico y, dependiendo su forma, se firmará autógrafamente, o bien con firma electrónica avanzada (FEA).
v. Existe la posibilidad de adoptar resoluciones fuera de asamblea por unanimidad de asociados o socios, siempre que se consignen por

escrito o en documento electrónico y se firmen, según el caso, autógrafa o electrónicamente, igualmente con FEA.

En resumen, siempre resultará conveniente que los estatutos sociales regulen la celebración de asambleas por medios remotos; no obstante, ante la omisión estatutaria pueden tener lugar por estos medios, siempre que se cumplan los requisitos de ley.

Igualmente, la adopción de resoluciones unánimes fuera de asamblea no requiere reforma estatutaria.

Por otro lado, es importante hacer notar que para estos efectos sólo es aceptable la FEA y no las firmas electrónicas simples.

Que una firma electrónica se considere avanzada o fiable, atendiendo a la regulación de la materia contenida en el Código de Comercio, significa que los datos de creación de la firma (esto es, datos, claves, códigos privados, generados secretamente por el firmante, y que utiliza para crear la firma electrónica y lograr el vínculo entre ésta y aquél) corresponden exclusivamente al firmante; estaban bajo su exclusivo control al momento de la firma y permiten detectar cualquier alteración de la firma electrónica que se verifique después del momento en que se utilizó, así como cualquier alteración que sufra el mensaje de datos que fue firmado electrónicamente con posterioridad a la firma.

Finalmente, aunque no existe previsión para que los órganos de administración tomen resoluciones por videoconferencia o mediante la utilización de otras tecnologías, ni para que éstos acuerden fuera de sesión, considero que podrían adoptarse, en uno y otro caso, siempre que exista regulación estatutaria que lo haga posible, cumpliendo al menos con los requisitos antes listados, por ser las condiciones mínimas que el legislador consideró adecuadas.

b. Sociedades mercantiles. La fracción xiv del artículo 6° de la LGSM dispone que los estatutos sociales deberán prever la reglas para la celebración de asamblea y reuniones del órgano de administración. Los socios o accionistas podrán celebrar las citadas reuniones por medios ópticos, electrónico u otras tecnologías, siempre que se cumpla lo siguiente:

i. Que exista previsión estatutaria.
ii. Que la participación de los asistentes sea simultánea y puedan interactuar en la deliberación, de forma funcionalmente equivalente a las presenciales.
iii. Que, al igual que en las reuniones presenciales, se adopten medidas para permitir el acceso a los participantes, acreditar su identidad y el sentido del voto de cada uno de ellos, y generar evidencia de lo anterior.

En la regulación específica de las sociedades de responsabilidad limitada y en las anónimas existen disposiciones que confirman lo ya previsto en el artículo 6° relativo a la posibilidad de celebrar asambleas y sesiones del órgano de administración por medios remotos, siempre que los estatutos sociales lo dispongan. En este sentido los artículos 80 y 179 establecen, entre otras cosas, que el solo uso de medios ópticos, electrónicos u otras tecnologías, en una asamblea, no implicará que la misma se esté celebrando fuera del domicilio social.

También existe previsión legal, en los dos tipos sociales antes citados, para la celebración de asambleas fuera del domicilio social, siempre que se cumpla con lo siguiente:

i. Que así se haya acordado por la totalidad de los socios o accionistas.

ii. Que existan medios ópticos, electrónicos u otras tecnologías que permitan la participación de las personas con derecho a hacerlo.
iii. Que el acta que se levante con motivo de la reunión indique el domicilio en el que se llevó a cabo.

Como puede observarse, las leyes locales y federales reconocen y regulan cada vez con más frecuencia el uso de las innovaciones tecnológicas que están a nuestra disposición, y a pesar de que muchas de ellas suplen la voluntad de los particulares a falta de convenio expreso entre contratantes, socios o asociados en el tema que nos ocupa, la inclusión de reglas estatutarias siempre contribuye a dar mayor claridad al marco normativo aplicable y a que las opciones legales se traduzcan en la satisfacción de necesidades para casos específicos.

El derecho de propiedad en el desarrollo urbano: visión del notario

GUILLERMO RAMÍREZ DE AGUILAR CASTAÑEDA[75]

Para evaluar, dictaminar o resolver el alcance del derecho de propiedad sobre un bien inmueble, ya pertenezca éste a un padre de familia o a una empresa constructora multinacional, se requiere un enfoque integral.

El notario juega un papel clave en la definición precisa del derecho de propiedad.

No basta la perspectiva civil tradicional conforme a la cual el propietario puede gozar y disponer de un bien inmueble de una manera absoluta, exclusiva y perpetua.

Por el contrario, toda vez que es una decisión política fundamental del estado mexicano el reconocimiento de la propiedad privada, siempre que

ésta cumpla una función social que contribuya al desarrollo democrático del país, se le han impuesto una serie de limitaciones, superando así la máxima romana de que el que es dueño del suelo lo es por arriba hasta el cielo y por abajo hasta el infierno *(usque ad coelum et ad inferos)*. Dentro de estas limitaciones están las que tienen por objeto que el inevitable crecimiento urbano se manifieste de una manera planificada y ordenada.

Así las cosas, el derecho de propiedad está acotado por la normatividad en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, que estructuran e implementan actividades de planeación, gestión y disciplina en las que intervienen prácticamente todos los órdenes de gobierno y todas las funciones o poderes públicos.

La planeación, en ésta como en muchas áreas, está inserta en el Sistema de Planeación Democrática previsto por el artículo 26 constitucional, del cual deriva el Plan Nacional de Desarrollo, que, entre otros aspectos, comprende el cuidado del entorno en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano. Con ello, sin menoscabo del carácter técnico, las decisiones al respecto lejos de ser arbitrarias, encuentran debida legitimación en su carácter democrático.

En la Ciudad de México la planeación se materializa en el Programa General de Desarrollo Urbano y los programas delegacionales y programas parciales, que en ese sentido son los instrumentos para hacer efectivo el derecho de los habitantes al suelo urbano, a la vivienda y a la infraestructura urbana, entre otros, a través de una zonificación primaria que divide el territorio en suelo urbano y de conservación y el establecimiento en cada una de ellas, de usos, destinos y reservas.

La gestión, que es un elemento ejecutivo, parte de fijar las relaciones entre la mencionada zonificación y los usos o destinos del suelo en predios y áreas específicas, el establecimiento de registros públicos y la emisión de

diversos actos administrativos, entre los que destacan los certificados de zonificación de uso de suelo. Igualmente permite la emisión de normas de ordenación para regular la intensidad de las construcciones, su ocupación y las formas de aprovechamiento; las características de las edificaciones y el impacto urbano, entre otros. También permite la determinación de áreas de gestión estratégica y áreas de actuación en suelo urbano, que distinguen aquellas que tienen potencial de desarrollo, mejoramiento o reciclamiento; de conservación patrimonial y de integración metropolitana, y las correspondientes al suelo de conservación.

También, este elemento de gestión se materializa en diversos instrumentos de planeación, como son los sistemas de actuación social, privada o por cooperación; los polígonos de actuación que permiten realizar proyectos urbanos en una superficie integrada por uno o varios predios mediante la relotificación o relocalización de usos de suelo o destinos, y el peculiar sistema de transferencia de potencialidades, que es un instrumento de fomento y ejecución que permite ceder derechos excedentes de intensidad de construcción no edificados, de un área emisora a un área receptora determinadas por los programas parciales, mediante la autorización de la autoridad competente y que permite generar recursos para el mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural.

Al amparo de todos estos elementos, es posible determinar con absoluta precisión, la extensión del derecho de propiedad y el máximo potencial de un predio, las normas que le son aplicables y si puede ser objeto de algún instrumento de planeación, de manera transparente y al alcance tanto de particulares como de autoridades.

Finalmente, por lo que se refiere a las actividades de vigilancia y sanción, además del amplio catálogo de infracciones en materia administrativa que en materia urbana comprenden inclusive las relacionadas con policía y buen

gobierno, existen disposiciones específicas en materia de protección al consumidor adquirente de vivienda, así como la tipificación de delitos, respecto de los cuales, al menos en el ámbito legislativo, hemos tenido avances significativos en la Ciudad de México.

CAPÍTULO SEXTO

Actividad digital notarial, tecnología y otros aspectos relevantes

La forma en la era digital

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ[76]

La evolución tecnológica de los últimos años, acelerada por la pandemia, ha implicado un proceso de adaptación en muchos ámbitos. El Derecho no ha sido ajeno a este fenómeno y desde luego no se ha quedado atrás. El notario Roberto Garzón Jiménez presenta la forma en la que esto ha influido en los actos jurídicos.

La evolución tecnológica ha impactado en el Derecho. Esto puede constatarse en las reformas que se han realizado a diversos ordenamientos legales, entre ellos, a la Ley del Notariado para la Ciudad de México, con la finalidad de dar respuestas a las necesidades de la población en esta materia.

Recordemos que la teoría general del acto jurídico —concretamente en materia de exteriorización de la voluntad y del perfeccionamiento del consentimiento—, a diferencia de lo que puede pensarse por su antigüedad, tiene un marco regulatorio general en el cual sólo fueron necesarias unas pocas reformas para responder a las exigencias que supone la contratación digital.

Los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología son precisamente eso: medios por los cuales se exteriorizan las voluntades en busca de un acuerdo. Si esas voluntades son concurrentes se perfeccionará el consentimiento; existirá, en consecuencia, un contrato a través del cual se alcanzarán las finalidades directas e indirectas pretendidas por las partes.

Debemos evitar considerar a los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología como otra forma de exteriorizar la voluntad. En realidad, son el entorno en el que se manifiesta dicha voluntad. Esto lo

comprendió así el legislador de 1928 al señalar que la voluntad se podía exteriorizar por medio del teléfono y del telégrafo, no como otros modos de manifestar la voluntad, sino como los medios por los cuales la voluntad podía expresarse verbalmente en el caso del teléfono y por escrito en el caso del telégrafo.

La voluntad se puede exteriorizar de manera expresa o tácita. Será expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, y será tácita la que resulta de actos o hechos que presupongan la voluntad o que autoricen a presumirla, con independencia de que esta exteriorización de la voluntad se realice de forma presencial o por medios electrónicos, ópticos, telefónicos, telegráficos o de cualquier otra tecnología.

En el entorno digital, la voluntad se exterioriza expresa o tácitamente. Por ejemplo, estaremos en presencia de una manifestación escrita en el caso de aplicaciones de mensajería instantánea como WhatsApp o cuando utilizamos el correo electrónico, pero también existen otras plataformas digitales por medio de las cuales la voluntad se puede exteriorizar de modo verbal, por signos inequívocos, y también se puede apreciar, mediante su uso, el acto o el hecho que constituye la voluntad tácita, como sería el caso de Facetime, Zoom, Google Meet, entre otras.

Ahora bien, cuando se trata de determinados actos o contratos no basta con exteriorizar la voluntad de alguna de los modos señalados en el marco general para que el contrato o el acto jurídico unilateral sean válidos, sino que esa manifestación debe hacerse respetando la forma que establece la ley para ese acto jurídico; por lo cual, si la forma que se establece es la de la escritura pública, se tiene que respetar esa formalidad para que el acto jurídico sea válido con independencia del entorno en el que se realice.

No debemos confundirnos: cuando la forma que debe revestir el acto o el contrato es la consensual, bastará con que el consentimiento se exteriorice de manera expresa o tácita, ya sea en un entorno físico o digital.

El 4 de agosto del presente año entrará en vigor la reforma a la Ley del Notariado para la Ciudad de México, la cual regula la actuación digital del notario y permite el otorgamiento de escrituras públicas digitales, entendidas como el instrumento público electrónico original que el notario redacta y que aloja en su protocolo digital para hacer constar uno o más actos jurídicos y que, firmado por los comparecientes con su firma electrónica para la actuación digital notarial, autoriza con su firma electrónica notarial.

Sólo el instrumento digital que se otorgue de esa manera será una escritura pública, de la misma forma que actualmente sólo son escrituras públicas las que se asienten en los folios del protocolo ordinario.

Es importante recalcar que una de las principales características de la escritura pública es que el notario es su autor; es él quien recibe la voluntad de las personas que acuden ante él, la interpreta, y redacta la escritura, la cual, tratándose de un instrumento físico, se asienta en los folios que son las hojas que constituyen su papelería oficial y que conforman su protocolo ordinario y si se trata de un instrumento digital lo debe alojar en su protocolo digital; de lo contrario no se trataría de una escritura pública.

No debemos confundirnos: cuando la forma que debe revestir el acto o el contrato es la consensual, bastará con que el consentimiento se exteriorice de manera expresa o tácita, ya sea en un entorno físico o digital; por ejemplo, si dos personas llevan a cabo la compraventa de un automóvil verbalmente por medio de la plataforma Zoom el contrato es perfectamente válido; si la forma es por escrito y las partes de un contrato lo firman

utilizando una aplicación, es válido; pero si la ley exige forma de escritura pública deberá otorgarse de esta manera y sólo así será válida.

No constituye escritura pública un instrumento levantado con motivo de una fe de hechos en la que un notario aprecie sensorialmente un aparente acuerdo de voluntades o la celebración de un contrato. En esos casos la naturaleza del instrumento que el notario elabora no es la de una escritura pública, sino la de un acta notarial. En estos casos el notario sólo certifica la ocurrencia de hechos, mas no es el autor del contrato, ni tampoco se hace responsable de su legalidad.

En la Ciudad de México, para evitar confusiones, la ley establece que el notario debe abstenerse de realizar una fe de hechos de la celebración de contratos que requieran forma de escritura pública, pues son inválidos.

En poco tiempo los notarios de la Ciudad de México podremos actuar en el protocolo digital y otorgar las escrituras públicas en ese entorno, lo cual permitirá a toda la población optar por ese medio de contratación con total seguridad jurídica, informática y, desde luego, en el seno del Estado de Derecho.

Las *X-tech* y su utilidad en la actividad notarial

MARÍA FERNANDA RODRÍGUEZ DIEZ[77]

Son empresas que buscan implementar nuevas tecnologías en los diversos sectores de la actividad económica; así, podemos encontrar empresas Fintech, Insurtech, Proptech, Legaltech, entre muchas otras que tienen una gran utilidad.

El sector *X-tech* se integra a la actividad comercial de diversas maneras.

Se conoce como *X-tech* a aquellas empresas que buscan implementar nuevas tecnologías en los diversos sectores de la actividad económica. La

variable X se determina por el sector, en tanto que el anglicismo *tech* corresponde a una abreviatura del vocablo technology, de tal suerte que podemos encontrar empresas Fintech, Insurtech, Proptech, Legaltech, entre muchas otras.

El uso del inglés y de la tecnología como sello distintivo ha contribuido a asociar las *X-tech* con Startups, pero no siempre es así.

Las Startups son empresas emergentes con un modelo innovador, no necesariamente tecnológico, en tanto que las *X-tech* precisan de esa característica y puede tratarse de empresas plenamente consolidadas. Lo cierto es que llegaron para quedarse y trajeron consigo una revolución en el mercado, que alcanza también a la actividad notarial.

El sector *X-tech* se integra a la actividad comercial de diversas maneras, puede ser mediante la asociación con empresas tradicionales, a través de la creación de startups o bien, por la venta de soluciones tecnológicas a empresas que buscan renovarse, por citar algunas.

En este sentido, nuestra función notarial se traduce en un estudio del modelo de negocio, a fin de lograr un entendimiento pleno para implementar el vehículo más eficaz, en beneficio de todos los involucrados. Dicho de otra manera, es el notario, en su calidad de asesor jurídico imparcial, quien busca la solución más adecuada para la incursión de estas empresas de tecnología en el mercado, en función de las necesidades de cada una.

Pero eso no es todo, la actividad notarial comprende el desahogo de una gran cantidad de trámites, entre los que se incluyen la obtención de documentos previos para la elaboración de los instrumentos, el envío de avisos a diversas autoridades, el pago de impuestos locales y federales, así como la digitalización y resguardo del acervo notarial, cada uno sujeto a plazos, procedimientos y portales o plataformas propios, para lo cual es

necesario contar con un sistema que permita dar seguimiento a todos esos procesos.

En este punto, el notario se vuelve usuario de las *X-tech*, en la modalidad de Legaltech, las empresas que ofrecen servicios de automatización en la gestión y control de las operaciones notariales.

Pero ¿qué hay de las Proptech? ¿Son antagónicas de la actividad notarial? Nada de eso, al igual que con el resto de las empresas de tecnología, el notario participa activamente en el sector inmobiliario, a fin de adecuar estas nuevas herramientas a nuestro marco jurídico para brindar certeza a todos los que participan.

Como se puede apreciar, existe una estrecha colaboración entre los notarios y el sector *X-Tech*, tanto para asegurar su inversión en el mundo empresarial, como para garantizar la prestación de un servicio notarial de excelencia.

La importancia de avisar a las autoridades sobre ciertos eventos que suceden en nuestra vida cotidiana

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VEGA[78]

La importancia de informar a las autoridades fiscales en México sobre diversas transacciones financieras y donaciones y detalla umbrales y circunstancias que requieren notificación. Se enfoca en situaciones familiares, de negocios y fiscales, subrayando la necesidad de asesoramiento notarial para cumplir con las obligaciones legales.

Aun cuando como particulares podemos realizar todo tipo de actos en nuestra vida familiar, personal o de negocios, siempre y cuando no estén

prohibidos por la ley, hay ciertos actos respecto de los cuales debemos informar a las autoridades, pues si no lo hacemos pueden generarnos graves consecuencias que afectarán nuestra situación familiar, a veces nuestro trabajo o nuestro patrimonio e, inclusive, en algunos casos, podemos hacernos acreedores de multas o sanciones.

A continuación, se mencionan algunos de esos avisos que se requieren en supuestos que se pueden dar en situaciones totalmente diversas:

a) En el ámbito familiar: si una persona concibe un hijo o una hija y ese hijo o esa hija vive menos de 24 horas luego de haber sido desprendido del seno materno, hay que dar aviso al juez del Registro Civil en ese lapso de 24 horas; de lo contrario, ese bebé que falleció sin haber vivido 24 horas no es considerado legalmente como hijo de ese padre o esa madre que lo concibió.

b) En la vida cotidiana: cualquier persona que habite una casa en la que ocurra un fallecimiento debe avisar al juez del Registro Civil dentro de las 24 horas de que ocurra ese evento; de lo contrario puede ser sancionado con una multa.

c) En el ámbito familiar y patrimonial: si dos mexicanos se casan en el extranjero y posteriormente acuden a radicar a la Ciudad de México, es conveniente que inscriban esa acta de matrimonio ante la Oficina Central del Registro Civil de la Ciudad de México para que se les expida una acta en México que contenga una transcripción de ese matrimonio celebrado en el extranjero, ya que si no lo hacen los bienes que haya adquirido o que adquiera alguno de ellos no se consideraran como bienes adquiridos dentro de ese matrimonio y, por ende, el otro cónyuge podría no tener derechos respecto de los mismos.

d) En el ámbito patrimonial: si dos personas son dueñas en copropiedad de una casa y una de ellas quiere vender su parte a un tercero, antes de

realizar esa venta debe avisar al otro dueño sobre su intención de vender su parte, porque el otro copropietario tiene preferencia para adquirir esa parte frente a cualquier tercero y en caso de que se omita ese aviso la venta será nula.

e) En el ámbito de los negocios: si una persona es socia o accionista de una empresa y decide vender o regalar, o transmitir de otra manera, sus acciones o sus participaciones en esa empresa a otra persona, debe publicarse un aviso en el que se informe de esa transmisión de acciones o participaciones a través de una página de internet de la Secretaría de Economía. Si no lo hace existen instituciones públicas o privadas que consideran que no se han cumplido con todos los requisitos necesarios para transmitir acciones o partes sociales de esa empresa.

f) En el ámbito de los negocios: si en una empresa los dueños o los accionistas son mexicanos e invitan a un extranjero que no reside permanentemente en México a ser accionista o socio de esa empresa, esta última debe dar aviso de esa situación al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; de lo contrario, la empresa podría será sancionada.

g) En el ámbito internacional: si un gobierno extranjero encomienda a un ciudadano mexicano un cargo o función, el mexicano no puede desempeñarlo si previamente no solicita permiso al gobierno de México; de lo contrario, ese mexicano podría perder la ciudadanía mexicana.

h) En el ámbito patrimonial y fiscal: si una persona física es residente de México y adquiere bienes por herencia, no paga impuestos federales por esa adquisición a título de herencia siempre y cuando de aviso de esa situación a las autoridades fiscales en tiempo, pero si no da ese aviso y el valor de los bienes que recibe por herencia exceden 500,000 pesos, entonces esa herencia sí causaría impuestos federales.

i) En el ámbito familiar y fiscal: si un cónyuge le regala un bien a su otro cónyuge o a sus hijos o sus nietos, o demás descendientes en línea recta, no se causan impuestos federales por esa donación siempre y cuando la persona que reciba ese regalo o donación informe de la misma a las autoridades fiscales en su declaración fiscal del ejercicio, porque si no lo hace en tiempo, y si el valor de ese regalo o donación excede 500,000 pesos, sí se causarían impuestos federales por eso.

j) En el ámbito familiar y fiscal: si un hijo que reside en México le regala un bien a su padre o a su abuelo, o a otro ascendiente en línea recta, no se causan impuestos federales por esa donación, siempre y cuando la persona que reciba ese regalo o esa donación informe a las autoridades fiscales en su declaración fiscal del ejercicio sobre esa situación y siempre y cuando la persona que reciba ese regalo no lo enajene o done a otra persona diversa a la que le dio originalmente ese regalo, porque en caso contrario, si el valor fuera superior a 500,000 pesos, sí causaría impuestos federales ese regalo o esa donación.

k) En el ámbito de negocios y fiscal: si alguien me presta más de 600,000 pesos debo presentar aviso a la autoridad fiscal en mi declaración del impuesto sobre la renta del ejercicio en el que recibí la cantidad prestada respecto de ese préstamo, porque si no lo hago hay consecuencias fiscales por esa omisión.

l) En el ámbito fiscal: si gano un premio con un valor mayor a 600,000 pesos debo informar a las autoridades fiscales en mi declaración fiscal del ejercicio respecto de ese premio que gané, porque si no lo hago hay consecuencias fiscales por esa omisión.

Por lo anterior, y por otros muchos casos contemplados en las leyes, es importante acudir con el notario de su confianza antes de celebrar operaciones de esa u otra índole para que nos informen sobre qué avisos

debemos dar a las autoridades respecto de los actos en los que participemos, cuándo hay que dar esos avisos, cómo hay que darlos y el procedimiento relacionado con eso.

La tecnología en la actividad del notario

JULIO CÉSAR ASPRÓN ORTIZ[79]

El notario Julio César Asprón Ortiz reflexiona sobre la importancia de velar por la seguridad jurídica en la actividad notarial antes que caer en modas en un proceso de adaptación del ejercicio profesional al avance tecnológico.

Existe la percepción de que la actividad del notario está distanciada de la tecnología actual; sin embargo, esto es un mito que está alejado de la realidad. Otro tema, muy distinto, es el de hasta qué punto se debe "modernizar" la actividad del notario.

Es importante tener clara cuál es la función del notariado, pues sólo así podremos tomar una postura sobre la conveniencia de ajustar esta actividad a los cambios de la "modernidad"; el notariado, como institución integrada por notarios y por diversas autoridades tiene su razón de ser en dotar de certidumbre jurídica mediante la fe pública del Estado delegada en profesionistas particulares con un alto nivel de especialización que intervienen en actos y hechos que son de gran relevancia para las personas y para la sociedad.

En este sentido, por la importancia de esta función no debemos perder de vista que la actividad notarial debe ejercerse en condiciones normativas e institucionales que garanticen su razón de ser: la certidumbre jurídica. Y en este punto conviene preguntarnos por primera vez: ¿estaríamos dispuestos a sacrificar al menos el uno por ciento de la seguridad jurídica que tenemos sobre nuestro patrimonio en aras de tener un notario más "moderno"?

La actividad del notario ha ido adaptándose a nuevas tecnologías que han servido para que sea más eficiente, sin amenazar la certidumbre jurídica. Hoy en día los notarios podemos realizar lo siguiente desde un dispositivo electrónico: inscribir los testimonios de nuestras escrituras en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como presentar avisos a esa institución; solicitar la autorización de denominaciones o razones sociales a la Secretaría de Economía, así como dar el aviso de uso o de liberación de la misma; inscribir poderes en el Registro Nacional de Poderes; dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores por la adopción de la cláusula de admisión de extranjeros; dar aviso al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; dar avisos en materia de prevención de lavado de dinero; dar avisos por el otorgamiento de un testamento; presentar declaraciones y pagar impuestos federales y locales de las operaciones que se otorgan ante nuestra fe; gestionar expedientes de operaciones con organismos de vivienda, instituciones de crédito y autoridades de regularización de la propiedad, entre otras cosas.

Todos estos avances son resultado de largos trabajos realizados conjuntamente por las autoridades y por los notarios, los cuales han implicado una adaptación no sólo de la infraestructura de las notarías sino también de la propia de las autoridades, pues, por su esencia, en la actividad notarial deben intervenir los notarios y las distintas autoridades. Además de lo anterior, en la Ciudad de México hemos vivido una revolución tecnológica en nuestras notarías pues, entre otras cosas, desde hace más de 10 años el protocolo de cada notaría se debe digitalizar, cosa que tiene muchas ventajas en nuestra actividad, pero sus grandes beneficios se van materializando poco a poco y, probablemente, en algunas décadas se podrá ver su transcendencia.

Aún más, la adaptación a las nuevas tecnologías no terminó con esto, pues el 18 de septiembre de 2018 entró en vigor la Ley del Notariado para la Ciudad de México, y el 2 de octubre de 2018 su reglamento, que dispusieron una reforma en materia electrónica para el notariado de la Ciudad de México, misma que, por su magnitud y por los cambios que debían hacerse para poder implementarla, se dispuso que entraría en vigor a más tardar el 31 de diciembre de 2019.

Entre otros temas, esta reforma electrónica prevé que el Colegio de Notarios de la Ciudad de México debe implementar y administrar el "sistema informático" en módulos y determinar la fecha de su uso obligatorio. Este "sistema informático" y su "Red Integral Notarial" comprende cuatro nuevas herramientas: el Archivo Electrónico, el Índice Electrónico, el Índice Electrónico del Libro de Registro de Cotejos y el Apéndice Electrónico de Cotejos.

Es importante que se conozca que hoy en día existe una plataforma digital administrada por el Colegio de Notarios de la Ciudad de México con muy altos niveles de ciberseguridad, en la que se alojan los instrumentos digitalizados que constan en los protocolos de las notarías de la Ciudad de México y que en un futuro próximo nos va a permitir tener toda la información en una sola herramienta en la que podremos interactuar autoridades de los distintos niveles de gobierno y notarios; es decir, se van a concentrar todas las herramientas tecnológicas que tenemos en la actualidad en una sola, lo que dará como resultado una actividad notarial mucho más segura y eficiente, reduciendo los tiempos de todos los trámites que tengan que ver con esta materia, sin tener que sacrificar nada la certidumbre jurídica.

Hoy en día, continúa utilizándose el protocolo ordinario en papel, el sello y la firma autógrafa del notario para autorizar. El apéndice del Libro de

Registro de Cotejos ya sólo existe en soporte electrónico. Como se observa, poco a poco se van dando pasos para implementar la tecnología en la actividad notarial, pero debemos ser muy cuidadosos con esto, pues no estamos hablando de cualquier innovación: se trata de la certidumbre jurídica de la sociedad y con eso no se puede experimentar. Hasta que no se tenga la plena seguridad de que el uso de una tecnología va a traer más beneficios que riesgos en esta materia no sería ético aventurarnos a hacer pruebas y jugar con el patrimonio de la gente y con la certidumbre jurídica de la sociedad.

Como sociedad debemos tener mucho cuidado: no debemos caer en el sensacionalismo de los que, aparentemente, a través de "plataformas milagro", suprimen todos los trámites, tiempos, costos y demás elementos que implica la actividad notarial, pues como lo hemos mencionado esta actividad no es tan sencilla; requiere la interconectividad entre profesionistas con una alta especialización y con las autoridades de los distintos niveles de gobierno; es decir, no basta con un desarrollador de plataformas para alcanzar los fines de esta importante labor. En este sentido nos preguntamos: ¿hasta qué punto conviene acelerar la implementación de nuevas tecnologías si implican un riesgo a la certidumbre jurídica?

En mi opinión, el notariado debe adaptarse a las nuevas tecnologías que hagan más eficiente su actividad, pero no debemos caer en la tentación de ser innovadores tecnológicos para estar "de moda", pues antes debemos velar por la seguridad jurídica a la que debemos nuestra razón de ser.

La escrituración digital, una realidad cercana

MARÍA FERNANDA RODRÍGUEZ DIEZ[80]

Con tecnologías cada vez más avanzadas, conviene analizar cuál es la forma adecuada para poner en práctica la escrituración digital.

Para prever la posibilidad de otorgar instrumentos electrónicos, se reformó la Ley del Notariado de CDMX.

El avance técnico aunado a la contingencia sanitaria, ha puesto de manifiesto la necesidad de implementar nuevas tecnologías en la celebración de los distintos actos jurídicos de nuestro país, por lo que conviene analizar cuál es la forma adecuada para poner en práctica la tan popular "escrituración digital".

Para entrar en materia, es necesario hablar de la forma en los contratos y precisar que, en este tema, cada entidad federativa establece sus reglas, por lo que en este artículo nos limitaremos a exponer las normas aplicables en la Ciudad de México.

Los contratos se forman por el acuerdo de voluntades, con el objeto de crear o transmitir derechos y obligaciones. A este acuerdo de voluntades, jurídicamente se le conoce como consentimiento.

Para que exista un contrato, es necesario que el consentimiento tenga una manifestación exterior, es decir, no basta con querer celebrar un contrato, sino que es necesario exteriorizarlo de alguna manera. La manera en que se expresa ese consentimiento es precisamente, la forma de un contrato.

La regulación en materia de consentimiento es la expresión jurídica de la manera en que los seres humanos manifestamos nuestra voluntad en la vida diaria. Podemos expresar lo que queremos hablando, escribiendo, con señales, con contraseñas o simplemente actuando.

Así, nuestro ordenamiento jurídico establece que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos o por signos inequívocos. Es tácito cuando resulta de hechos o actos que autoricen a presumirlo.

Tratándose de la forma escrita, nuestro derecho precisa que el documento en cuestión sea firmado por las partes, ya sea de manera autógrafa o electrónica, pero ¿qué es la firma?

Bien, respecto de la firma autógrafa no hay una definición legal, pero puede entenderse como el conjunto de caracteres escritos atribuible a una persona que la estampa en un documento con el ánimo de hacer suyo el contenido o de obligarse. En cuanto a la firma electrónica, puede entenderse como firma electrónica simple (como el NIP de una tarjeta bancaria); firma digitalizada (la firma autógrafa como imagen digital) o la firma electrónica avanzada, que sí tiene una definición legal y es aquella que está autenticada por un certificado digital (como la FIEL).

Ahora bien, la forma escrita no es única, sino que admite distintas posibilidades según la ley establezca más o menos requisitos de forma al contrato de que se trate. En este sentido la forma escrita puede ser: *i)* un documento ordinario en papel; *ii)* un mensaje de datos firmado electrónicamente; *iii)* un documento en papel cuyas firmas sean ratificadas ante notario o alguna autoridad; o bien *iv)* una escritura pública. Asimismo, en diversos ordenamientos jurídicos, se reconoce que: *i)* los mensajes de datos equivalen a la forma escrita; *ii)* la firma electrónica produce los mismos efectos que la firma autógrafa; y *iii)* para la validez de los mensajes de datos o la firma electrónica, no se exige el uso de determinada tecnología, es decir, se puede emplear cualquiera.

Por otra parte, la regla general en nuestro derecho es que los contratos no requieren de una forma determinada para ser válidos, salvo cuando la ley

expresamente lo determina, como es el caso de las operaciones inmobiliarias, las cuales deben revestir una forma especial. En este sentido, en los casos en que se establezca que la forma del contrato en cuestión deba ser por escrito, será válido tanto el documento en papel firmado autográficamente, como el mensaje de datos firmado electrónicamente. Sin embargo, cuando el acto deba otorgarse en escritura pública, la posibilidad de otorgar estos documentos en forma digital se regirá por lo que establezca cada entidad federativa en las leyes que regulen la actividad notarial, toda vez que la fe pública de un notario, necesariamente debe constar en un instrumento notarial, por lo que es ineludible que se prevea su actuación en un protocolo digital, en el cual se alojen los instrumentos redactados por el notario, para ser firmados electrónicamente por las partes y el notario mismo.

Esto difiere sustancialmente de los servicios ofrecidos por las llamadas "notarías digitales", los cuales carecen de forma legal. En ese aspecto, en agosto de 2021 se reformó la Ley del Notariado para la Ciudad de México, entre otros ordenamientos, a fin de prever la posibilidad de otorgar instrumentos electrónicos en un protocolo digital, que si bien es cierto aún no entra en vigor, estamos en el camino correcto para convertirlo en una realidad.

Consideraciones respecto del pago de obligaciones en efectivo, metales preciosos y divisas y la actividad notarial

RAFAEL AZUELA NIETO[81]

Los notarios están obligados a identificar el pago de las operaciones que hagan constar a partir de determinados valores, aun cuando se haga mediante efectivo, metales preciosos o divisas. Al respecto reflexiona Rafael Azuela.

Con anterioridad al 31 de octubre de 2013, las obligaciones que tuvieran por objeto cantidades dinerarias podían pagarse en efectivo, sin importar el monto, atendiendo únicamente a las disposiciones de la Ley Monetaria (LM) vigente. Igualmente, la entrega de divisas o de metales preciosos (oro, plata, platino) no tenía restricción.

La mencionada ley establece, entre otras disposiciones, que la unidad del sistema monetario de los Estados Unidos Mexicanos es el peso, que los billetes emitidos por el Banco de México tienen poder liberatorio ilimitado, y las monedas metálicas un poder liberatorio limitado a 100 piezas de cada denominación.

Si interpretáramos a la letra las disposiciones relativas de la LM podríamos, de forma inexacta, concluir que cualquier obligación, sin importar su objeto, es susceptible de cumplirse mediante la entrega de billetes o monedas; sin embargo, si consideramos que cualquier bien que esté en el comercio puede ser objeto indirecto de las obligaciones, advertimos que en realidad el poder liberatorio es propio del objeto de la obligación, cuya prestación liberará al deudor de su compromiso frente al acreedor.

Dicho lo anterior, podemos afirmar que en territorio nacional en realidad el peso tiene curso legal, lo que significa que un acreedor no puede rehusarse a recibirlo como pago de la obligación si el objeto de ésta consiste en una cantidad de dinero y que, en estos casos, hasta antes del 31 de octubre de 2013, los billetes podían ser entregados por el deudor al acreedor en cualquier número y este último estaba obligado a recibirlos.

A pesar de que las disposiciones de la LM no han sido reformadas, el marco legal tuvo una importante modificación respecto de este tema en la fecha mencionada, ya que en ese momento comenzaron a ser derecho vigente las restricciones para el uso no sólo de efectivo sino también de divisas y metales preciosos contenidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, que en su artículo 32 enlista un catálogo de actividades respecto de la cuales "está prohibido dar cumplimiento a obligaciones y, en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o pago […] mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y metales preciosos", por un monto que exceda el límite que se indica en cada caso.

Dichas actividades son la transmisión de propiedad y la constitución de derechos reales sobre inmuebles, vehículos nuevos y usados (marítimos, terrestres y aéreos) y sobre acciones y partes sociales; transmisión de propiedad sobre relojes, joyería, piezas de oro, plata, platino, piedras preciosas y obras de arte; adquisición de boletos para participar en juegos con apuesta, concursos y sorteos y el pago de los premios derivados de ellos; prestación de servicios de blindaje sobre vehículos y sobre inmuebles, y la constitución de derechos personales de uso y goce sobre inmuebles y vehículos, blindados o no.

El artículo 33 de esa ley impone a los notarios la obligación de identificar el pago en las operaciones que hagan constar, siempre que éstas tengan un

valor igual o superior a 8,025 veces el valor de la unidad de medida y actualización.

La obligación de identificar el pago la cumple el notario documentando monto, fecha, forma, moneda o divisa, según establece el reglamento de la propia ley. Si las operaciones son por un valor inferior al señalado, o bien existen contraprestaciones que se pagaron antes de la intervención notarial, los notarios no quedan eximidos de la obligación de identificar el pago, pero pueden cumplirla obteniendo la misma información (monto, fecha, forma, moneda o divisa) de los prestatarios mediante declaración.

De esta breve revisión del marco legal, consideramos importante tomar en cuenta los siguientes puntos:

1. Aunque naturalmente la actividad notarial se relaciona con las operaciones inmobiliarias, sus obligaciones en materia de restricción de uso de efectivo, divisas y metales preciosos no se limitan a ellas, ya que si algún notario interviene en actos no inmobiliarios, bien que éstos sean celebrados con exceso de forma o bien que sean elevados a escritura por convenio, deberá cumplir la obligación de identificar el pago, sea documentalmente o mediante declaración.
2. Si en algún contrato preparatorio o privado consta convenio por el que el adquirente se obligó a entregar cantidades en efectivo, metales preciosos o divisas por arriba del límite legal, y el acreedor se obligó a recibirlas, aunque de hecho no se hayan entregado, será ineficaz y el notario no podrá intervenir en la celebración del contrato definitivo o en su formalización, según el caso. Consideramos que esto es así ya que el enunciado general del artículo 32 antes referido prohíbe la realización del pago, así como su aceptación, es decir, el pacto de recibirlo también está proscrito.

3. De igual forma, si las cantidades en exceso ya fueron recibidas por el acreedor en algún monto superior al máximo permitido el contrato no podrá celebrarse o formalizarse ante notario.
4. Las cantidades pagadas por arriba de los umbrales legales, suponiendo que el acto que originó la obligación no sea nulo, no extinguirán la obligación sin importar la voluntad de las partes ni el hecho de que efectivamente se hayan recibido las cantidades y se haya declarado la imputación del pago a esa deuda. En su caso, se configurará un enriquecimiento sin causa.
5. Las restricciones legales aplican a todas las operaciones contempladas por la ley, sin importar si el pago de las contraprestaciones se haya convenido en parcialidades.*6.* En el caso de que la totalidad o parte de un pago haya sido realizado por tercero, siempre será recomendable la documentación y la acreditación del negocio subyacente que causó el pago por parte de una persona distinta del deudor.

Los CKD's, una forma inteligente y sencilla de invertir

FELIPE CARRASCO ZANINI ÁVILA CAMACHO[82]

Conforme al artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores, los fideicomisos irrevocables, a través de sus fiduciarias, podrán emitir certificados bursátiles, cuyo patrimonio quedará constituido por el producto de los recursos que se obtengan con motivo de la colocación de dichos certificados en el gran público inversionista.

Los CKD's son un instrumento de capital y no de deuda, ideal para quienes buscan diversificar su portafolio.

Dichos certificados serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios”, que son títulos de crédito que incorporarán y representarán el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos en fideicomiso o el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes, derechos afectos con ese propósito en fideicomiso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el patrimonio fideicomitido, o el derecho de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Los certificados bursátiles fiduciarios cuyos recursos de la emisión se destinen a la inversión en acciones, partes sociales o el financiamiento de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, a través de varios vehículos de inversión, adicionarán a su denominación de certificados bursátiles fiduciarios la expresión “de desarrollo”.

A través de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo (CKD’s) se pueden invertir recursos en los proyectos productivos a los cuales está destinada su emisión y confiere derecho a sus tenedores a obtener las ganancias generadas por dichos proyectos. Es importante aclarar que los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo son un instrumento de capital y no de deuda.

A diferencia de otros vehículos de inversión, como son las FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces), en que el patrimonio de los fideicomisos está conformado por los bienes inmuebles que son dados en arrendamiento y generan rendimientos a través de los frutos obtenidos a través de dichos contratos, el patrimonio del fideicomiso que emite CKD’s (certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo) estará conformado por el producto de los recursos que se obtengan con motivo de la colocación de dichos certificados en el gran público inversionista y no por los activos

productivos en sí. Los recursos obtenidos en la colocación son destinados en adquirir acciones o partes sociales representativas del capital social de sociedades que son los propietarios de los activos y de los proyectos productivos, o dar financiamiento a estas últimas.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisores, los fideicomisos que emitan "CDK´S" (certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo) deberán contar con una Asamblea General de Tenedores, la cual deberá reunirse para aprobar, entre otros asuntos, el cambio en el régimen de inversión del patrimonio fideicomitido, la remoción de la sociedad que administre el patrimonio del fideicomiso, las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del patrimonio del fideicomiso, las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse y cualquier modificación a los fines del fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este.

También, deberá contarse con un Comité Técnico, el cual estará conformado por un máximo de 21 miembros de los cuales por lo menos el 25% deberá ser independiente y que tendrá, entre otras facultades indelegables el fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el patrimonio fideicomitido, el aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% del patrimonio del fideicomiso, así como establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el ejercicio de las facultades de actos de dominio y de administración del administrador del patrimonio del fideicomiso.

Los "CDK´S" (certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo) desde su creación, mediante la reforma a la Ley del Mercado de Valores publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, y con la regulación antes mencionada, se han convertido en un vehículo que ha permitido impulsar proyectos

productivos, en diversos ámbitos, como lo son el inmobiliario, el de infraestructura y minería, entre otros.

Utilidad práctica del contrato de renta vitalicia

LILIANA GUTIÉRREZ ROBLES[83]

A pesar de que en la práctica no es común el contrato de renta vitalicia éste resulta de gran utilidad en determinados casos. Es importante distinguir entre renta vitalicia de otros contratos traslativos, presenta los casos en los que conviene celebrarlos y sus ventajas, así como lo que sucede en caso de incumplimiento del contrato o con la muerte de los contratantes.

La renta vitalicia es un contrato por el cual una persona (deudor) se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero, o de una cosa mueble o raíz, cuyo dominio se transfiere desde luego.

Esto quiere decir que el deudor se obliga a pagar la pensión a cambio del dominio de una cantidad de dinero, o de una cosa mueble o inmueble, por el tiempo que viva una o más personas determinadas. Se trata, pues, de un contrato aleatorio porque al momento de su celebración no se conoce el tiempo por el cual vivirá la persona y, por ende, el monto de las prestaciones que se pagarán.

Diferencias con otros contratos traslativos

Compraventa a plazos. La compraventa es un contrato traslativo de dominio por el que una persona transmite la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero. La compraventa puede celebrarse bajo la modalidad “a plazos”, que implica que el comprador tiene a su favor un plazo para el pago del precio. En caso del fallecimiento del vendedor, la

obligación de pagar el precio a cargo del comprador no se extingue, sino que tendrá que cubrirse a sus causahabientes. En cambio, en la renta vitalicia la pensión se cubre durante la vida de una o más personas determinadas, en cuyo fallecimiento se extingue la obligación.

Donación. La donación es un contrato traslativo de dominio por el que una persona transmite una parte de sus bienes (o un bien en específico) a otra persona a título gratuito. Esto es, no hay contraprestación, sino que la persona que transmite lo hace sin recibir nada a cambio. En todo caso, podría imponer alguna carga al donatario y, de ser así, se entenderá donado el excedente. En cambio, en la renta vitalicia la persona que transmite el bien será el acreedor de una pensión, ya sea durante su vida o la de un tercero, según se haya pactado.

Permuta. La permuta es un contrato traslativo de dominio por el que una persona transmite la propiedad o un bien a cambio de la propiedad de otro bien. En la permuta necesariamente habrá transmisión de propiedad de dos bienes que no sean dinero, de lo contrario estaríamos ante una compraventa (transmitir la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero).

Establecimiento de una renta vitalicia a título gratuito

El Código Civil para la Ciudad de México (CCDF) también dispone en el contrato de renta vitalicia la posibilidad de establecer una pensión de manera gratuita, ya sea por donación o por testamento. Esto es, que sin dar a cambio un bien se puede celebrar un contrato en el que una persona se obligue con otra a pagar periódicamente una pensión sin recibir nada a cambio.

En el caso de la donación, sería una donación de una prestación periódica, la cual se extingue con la muerte del donante en términos de lo

dispuesto por el CCDF en materia de contrato de donación.

En el caso del testamento, sería el establecimiento de un legado de pensión en términos de lo dispuesto por el CCDF en materia de sucesiones.

Casos en que conviene celebrar un contrato de renta vitalicia

Es muy común que en la práctica se presente la voluntad de los padres de donar los bienes a sus hijos, siempre y cuando de manera periódica éstos les paguen una pensión hasta que fallezcan. En este supuesto no hay mejor alternativa que el contrato de renta vitalicia.

La renta vitalicia puede constituirse tratándose de una obligación ordinaria o bien para que esa pensión tenga la finalidad específica de cubrir alimentos. Lo anterior, también para evitar un doble pago de pensión.

Para la protección del deudor que estará pagando la pensión de manera periódica, no dependerá de la voluntad del acreedor para que le transmita la propiedad del bien, sino que, por ser un contrato traslativo de dominio, existe transmisión de propiedad desde su perfeccionamiento.

Forma del contrato de renta vitalicia

El CCDF dispone que la forma de celebrar el contrato de renta vitalicia es por escrito, salvo que el objeto del contrato lo constituya un bien inmueble, en cuyo caso deberá de otorgarse en escritura pública cuando la ley requiera de dicha forma para su enajenación.

Ventajas del contrato de renta vitalicia

La renta vitalicia, por ser un contrato traslativo de dominio, implica que el deudor adquiere la propiedad del bien. En caso de versar sobre un inmueble, la propiedad de éste se transmite al deudor una vez otorgada la escritura correspondiente, y previo pago de impuestos y trámites

administrativos se inscribe en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble.

Con lo anterior, el deudor tendrá la propiedad sin limitación alguna; salvo que el pensionista fallezca dentro del plazo de 30 días a partir del otorgamiento del contrato, el cual en este supuesto será nulo si la pensión se estableció a su favor.

¿Qué sucede si el deudor no paga a tiempo las prestaciones?

Por el principio de autonomía de la voluntad se permite que el deudor garantice de manera real o personal el cumplimiento de la obligación de pagar la pensión. En este caso, el acreedor podrá demandar la rescisión del contrato si es que el deudor no constituye o conserva las garantías a las que se hubiere obligado.

Si no se hubiere otorgado garantía alguna, existe el principio de responsabilidad patrimonial, el cual implica que toda persona responde de sus obligaciones con todos los bienes que integran su patrimonio, el cual incluiría el bien que se transmitió por concepto de renta vitalicia.

En este sentido, está regulado en el CCDF que la sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista a demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa, sino únicamente tiene derecho a ejecutar judicialmente al acreedor y, en su caso, pedir el aseguramiento.

¿Qué sucede con el fallecimiento del pensionista?

Al fallecimiento del pensionista se tendrán que distinguir dos supuestos:

1. Si la pensión se estableció durante su vida. Si se estableció durante la vida del pensionista, la obligación del deudor de pagar la pensión se extingue.

2. Si la pensión se estableció durante la vida de un tercero. Si se estableció durante la vida de un tercero, la obligación no se extingue y serán los nuevos acreedores los causahabientes del acreedor hasta el fallecimiento del tercero.

¿Qué sucede con el fallecimiento del deudor?

En el caso del fallecimiento del deudor, la obligación subsiste y se transmite a los herederos, la cual estará vigente hasta el fallecimiento de la persona a cuyo favor se instituyó la pensión. La propiedad del bien pasará de igual manera a los herederos del deudor. Por supuesto, todo a beneficio de inventario y para lo cual será necesario tramitar la sucesión del deudor.

Conclusión

La renta vitalicia es un contrato que no es muy común en la práctica. Sin embargo, es de gran utilidad para los casos en que se quiere asegurar la transmisión de propiedad de un bien a cambio de una prestación periódica sin que constituya un precio cierto y en dinero durante la vida de una persona.

De este modo, el que transmite tendrá la seguridad de que durante el resto de su vida recibirá una prestación periódica y el deudor tendrá la certeza que será a cambio de un bien cuyo dominio se transmite desde luego.

El derecho ambiental y su impacto en la actividad notarial

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[84]

En la primera entrega de este texto el notario Daniel García presenta el panorama del camino que se ha abierto el Derecho ambiental federal en la actividad notarial. El impacto de la visión sustentable del mundo alcanza, en la estructura jurídica, como lo demuestra este texto, hasta los rincones que menos pensaba el Derecho.

En muchas ocasiones se piensa que la actividad del notario se circunscribe a las ramas tradicionales del Derecho privado, esto es, la civil y la mercantil, con algunos puntos de contacto con el Derecho fiscal federal y local. Lo anterior, como consecuencia de las contribuciones que se causen con motivo de los actos que se instrumentan ante su fe. Sin embargo, es muy común no tomar en cuenta la injerencia que tiene la actividad notarial en otras ramas del Derecho, como en el ámbito del Derecho administrativo y, más específicamente, en el Derecho ambiental, tanto federal como local.

No cabe duda de que los tópicos ambientales permean con más fuerza las políticas públicas en los diferentes niveles de gobierno. En la actividad notarial comienza a cobrar relevancia la regulación ambiental. Hoy en día es común que se exponga ante el notario la necesidad de dar fe respecto de convenios o contratos que tengan aparejada la transmisión de propiedad de un inmueble contaminado, o de las limitaciones que tienen los propietarios al adquirir la propiedad de un inmueble ubicado en un área natural protegida. Aquí hablaremos exclusivamente del Derecho ambiental en el ámbito federal.

¿Qué es el Derecho ambiental y qué significa que sea materia concurrente?

El Derecho ambiental es una rama autónoma del Derecho público en la que se constituye el conjunto de normas jurídicas que regulan la actividad humana que puede alterar, directa o indirectamente, el medio ambiente. Así, su objeto es prevenir y remediar las perturbaciones que alteran el equilibrio ambiental. Una de sus características principales es que es multidisciplinario, pues resulta imposible la creación de instrumentos de política ambiental sin el apoyo o sustento de otras ramas del conocimiento, tanto en materia de ciencias exactas como de otras ciencias sociales.

La materia ambiental es concurrente, pues así lo dispone la Constitución federal, por lo que las competencias están distribuidas entre la Federación, las entidades federativas y los municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México (artículo 73, fracción xxix-G). De la misma manera, a nivel constitucional se señala que, respecto de la propiedad privada, el Estado tiene en todo tiempo el derecho de imponer las modalidades (limitaciones) que dicte el interés público y, en el caso de la materia ambiental, éste adoptará las medidas necesarias para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y así evitar la destrucción de los elementos naturales (artículo 27).

Ahora bien, el Derecho ambiental es, desde su perspectiva constitucional, legal y reglamentaria, una limitación al Derecho real de propiedad, tal como lo es el Derecho urbanístico (que comprende la regulación de los asentamientos humanos, la ordenación territorial y el desarrollo urbano), por lo que no debemos confundir a éste con aquél.

La labor del notario en materia ambiental federal se halla preponderantemente en los siguientes ordenamientos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento en materia de áreas naturales protegidas

Este ordenamiento prevé la existencia de determinadas zonas del territorio nacional denominadas *áreas naturales protegidas* (ANP), que por el hecho de que sus ambientes originales no han sido significativamente alterados por el ser humano, o bien sus ecosistemas requieren ser preservados y restaurados, poseen un régimen jurídico especial que, además de ser el instrumento de política ambiental más robusto de nuestro sistema jurídico, constituye una rigurosa limitante al ejercicio del derecho real de propiedad respecto de los inmuebles en el interior de las mismas atendiendo a su categoría. Por esa razón, los notarios deben estar a lo previsto en la ley, el reglamento específico, el decreto de creación del ANP que emite el Ejecutivo federal, así como el programa de manejo correspondiente que expide la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat), esta última con la participación, entre otros, de los propietarios de los inmuebles ubicados en él.

Por lo que toca a los decretos de creación y sus respectivas modificaciones, además de publicarse en el *Diario Oficial de la Federación* deben inscribirse en los registros públicos de la propiedad correspondientes, esto es, en cada folio real de cada finca situada en una ANP. Adicionalmente, existe un Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas a cargo de la Semarnat que, dicho sea de paso, debe contener los respectivos datos de inscripción de los distintos registros públicos de la propiedad. El notario que intervenga en la instrumentación de cualquier negocio jurídico relativo a derechos reales o personales sobre inmuebles ubicados en una ANP deberá, bajo pena de nulidad, señalar la existencia de la declaratoria. Esa circunstancia la podrá relacionar en el apartado alusivo al estado registral que guarda el inmueble en el rubro del certificado de

gravámenes, pues en él se reflejan las limitaciones de dominio que tiene la finca.

Existe un instrumento de política ambiental, a propósito de zonas que han sufrido procesos acelerados de desertificación o degradación, denominado "Declaratoria para el establecimiento de zonas de restauración ecológica". Esta declaratoria sigue un procedimiento análogo al relativo a las ANP, con las limitaciones y las modalidades en las mismas previstas y con una regulación análoga en materia de actividad notarial y registral.

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento

Esta ley regula la actividad notarial en todo lo relacionado con la contaminación de un sitio (inmueble) con materiales o residuos peligrosos, entendiendo por éstos los que posean alguna de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad e inflamabilidad, o que contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad.

Primero debemos señalar que un sitio contaminado debe ser sujeto a un procedimiento de remediación, entendiendo por éste el conjunto de medidas para eliminar o reducir los contaminantes hasta un nivel seguro para la salud y el ambiente o para prevenir su dispersión en el ambiente sin modificarlos.

La remediación corresponde hacerla a la persona que contaminó el sitio, pudiendo ser el propietario o terceras personas al realizar actividades relacionadas con la generación y el manejo de materiales o residuos peligrosos. En el caso en que hayan sido estos últimos, aquél deviene obligado solidario en las acciones de remediación correspondientes.

Tanto la ley como su reglamento exigen, al instrumentar el negocio jurídico por el que se transmita la propiedad de un inmueble contaminado,

contar con autorización expresa de la Semarnat o de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, según sea el caso. Esta autorización tiene como efecto definir a quién corresponde realizar las acciones de remediación del sitio transferido. Si no existiera acuerdo respecto de quién debe realizar o culminar las acciones de remediación, corresponderá al que enajena.

Con independencia de la autorización de mérito, el notario está obligado a señalar en el instrumento público correspondiente la declaración que realiza tanto el enajenante como el adquirente de que el inmueble se encuentra contaminado con materiales o residuos peligrosos y que este último se hace sabedor de esa circunstancia.

La ley también regula el supuesto en que existan sitios contaminados abandonados o cuyo propietario se desconozca y en el que las autoridades federales, en coordinación con las estatales y municipales, formularán y ejecutarán un programa de remediación. Si las autoridades federales lo estimasen pertinente, el ejecutivo federal expediría una declaratoria de Remediación que, además de publicarse en el *Diario Oficial de la Federación*, debe anotarse en los registros públicos de la propiedad correspondientes. En ese tenor, por la naturaleza transitoria y provisional que tiene la declaratoria, puede considerársele como una anotación preventiva pues, como lo señala la ley, atendida la contingencia, procede la cancelación de la misma. En este caso, el notario deberá señalarlo en el instrumento correspondiente bajo pena de nulidad, pues de igual manera la declaratoria, así como el programa de remediación, constituirán limitaciones y restricciones a la propiedad inmobiliaria.

Existen otros ordenamientos que materialmente regulan aspectos ambientales, como la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en el que, por ejemplo, al transmitirse la propiedad de un inmueble que forme

parte de un área de protección natural, el propietario deberá hacerlo del conocimiento del adquiriente y del notario para que lo haga constar en el instrumento que corresponde.

En una entrega anterior, publicada en la edición de abril, explicábamos qué era el Derecho ambiental, su naturaleza concurrente, así como sus puntos de contacto con la actividad notarial en el ámbito federal. En esta segunda entrega analizaremos el marco normativo ambiental local (específicamente de la Ciudad de México) y la interacción de los notarios con ese marco normativo.

Vale la pena recordar que nuestra Constitución federal dispone que la materia ambiental es concurrente y por esa circunstancia los poderes constituidos de la Ciudad de México legislan, regulan, aplican y dirimen controversias vinculadas con el marco normativo local. En ese tenor, el Congreso local expide las leyes correspondientes, como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México (LAPT); por su parte la Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA) emite normas ambientales como la NACDMX-007-RNAT-2019, y, finalmente, el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México conoce de las acciones públicas con motivo de las posibles violaciones a los programas ambientales correspondientes.

En consecuencia, debemos partir de la premisa de que todo el marco jurídico ambiental implica una limitación al derecho real de propiedad. Por eso analizaremos brevemente cómo interactúa el notario con la materia ambiental local, en específico con los ordenamientos que se mencionan a continuación.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

Esta ley regula una de las modalidades del derecho real de propiedad: el condominio. En sus artículos 8º y 9º detalla los requisitos indispensables para su constitución; asimismo, cobra especial interés el hecho de que, en determinados casos, demande autorización de impacto ambiental. Sin embargo, los supuestos en los cuales se necesitará la habilitación administrativa en comento no están en dicha ley, por lo que requerimos recurrir propiamente al marco normativo ambiental local y distinguir tres figuras: la manifestación de impacto ambiental (MIA), la evaluación de impacto ambiental (EIA) y la autorización de impacto ambiental (AIA), las cuales abordaremos a continuación.

En primer término, la MIA es el documento que presenta el promovente ante la SEDEMA, mediante el cual —con base en determinados estudios— se da a conocer el impacto ambiental, significativo y potencial, que generaría una obra o una actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

Por su parte, la EIA es el procedimiento a través del cual la SEDEMA evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales puede generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo en el territorio del Distrito Federal, con el fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

Finalmente, la AIA es la habilitación otorgada al particular por parte de la SEDEMA, como resultado de la presentación de la MIA y de la correspondiente EIA —cuando previamente a la realización de una obra o una actividad se cumplan los requisitos establecidos en la LAPT—, para

evitar, minimizar, restaurar o compensar los daños ambientales que ese particular pueda ocasionar.

Por lo tanto, habiendo hecho esta relevante distinción, debemos precisar que la LAPT es el ordenamiento que prevé en qué supuestos debe presentarse una MIA, en aras de obtener la AIA. Por eso, en su artículo 46, fracción XVI, señala que las personas físicas o morales requerirán la autorización cuando realicen obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de 5,000 metros cuadrados para uso distinto al habitacional.

Este mismo ordenamiento hace una remisión a la Ley de Desarrollo Urbano y a sus reglamentos en el caso de que, además de la AIA, se requiera un dictamen de impacto urbano, cuestión que queda de manifiesto tanto en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, como en el Reglamento de Construcciones (artículos 85 y 86, y artículo 51, respectivamente).

Desde marzo de 2017 el artículo 9º de la ley condominal prevé la obligación de contratar una fianza y entregar a las alcaldías una póliza cuyo monto deberá corresponder al valor comercial del inmueble en su conjunto; lo anterior, con base en un avalúo practicado por un valuador certificado ante la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México. No obstante, ese monto se incrementará 50 por ciento cuando se requiera el dictamen de impacto urbano o la AIA, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las medidas ordenadas en dichos títulos de habilitación administrativa.

Por su parte, una hipótesis novedosa y relevante en la ley condominal está prevista en el artículo 26, en el que, ante el incumplimiento de las medidas ordenadas en la AIA, además de la correspondiente responsabilidad ambiental, el desarrollador/constructor será responsable civilmente y la

acción procesal correspondiente no se extinguirá sino después de 10 años, contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación.

Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México

Este ordenamiento contiene un doble punto de contacto con la actividad notarial. Primero, prevé la existencia de determinadas zonas del territorio de la Ciudad de México que cuentan con un régimen jurídico especial, denominadas áreas naturales protegidas (ANP), las cuales son un instrumento de política ambiental y una limitante al derecho real de propiedad. Al respecto, los notarios deberán actuar de acuerdo con lo previsto en la LAPT, su reglamento, el decreto de creación que emita el jefe de Gobierno y que se publica en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, así como con el programa de manejo correspondiente que expide la SEDEMA.

Estos decretos de creación, además de publicarse en *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, esto es, en el folio real de cada finca, así como en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. El tema registral, tanto inmobiliario como urbanístico, facilita al notario el cumplimiento de la obligación prevista en la ley, consistente en señalar en todos los convenios y los contratos relativos a la propiedad, la posesión o cualquier derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas de competencia local, las limitaciones y las modalidades del predio respectivo, bajo pena de nulidad absoluta. Esas limitaciones, por vía de consecuencia, quedarán reflejadas en el Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas Único, así como en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo correspondiente.

Por otro lado, la LAPT y su reglamento regulan todo lo relativo al suelo de conservación en la Ciudad de México. El suelo de conservación lo constituyen las zonas que por sus características ecológicas proveen servicios ambientales necesarios para el mantenimiento de la calidad de vida de la ciudad; en contraposición, el suelo urbano está conformado por las zonas a las que el Programa General de Desarrollo Urbano clasifica como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios, y que no se encuentran clasificadas como suelo de conservación, salvo los cascos urbanos de los poblados rurales.

Por lo tanto, al instrumentarse una operación inmobiliaria traslativa de dominio o de gravamen respecto de un inmueble en suelo de conservación es importante que el adquirente o acreedor conozca todas las limitantes que tiene ese tipo de suelo. En ese sentido, respecto de una misma finca podemos encontrar sobrepuestas las limitaciones tipo de suelo, tanto por los usos acotados que tiene, como por estar enclavado en un ANP.

Finalmente, es importante destacar la problemática que existe en la actualidad, pues la Constitución Política de la Ciudad de México prevé un sistema de planeación que incluye el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, ubicando en este último el tema ambiental, así como los tiempos para su implementación; sin embargo, esos tiempos ya han transcurrido con la consecuente falta de seguridad jurídica. Empero, el marco constitucional redimensiona ambos temas que tienen gran incidencia en la actividad notarial. Ese redimensionamiento parte de que los programas, tanto de desarrollo como de ordenamiento territorial, los elabora el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, creado ex profeso con base en una inédita ley de planeación, aún pendiente. Serán estos instrumentos normativos los que preverán la regulación del suelo en la ciudad, en suelo tanto urbano como de conservación, sin olvidar que la Constitución también

prevé una nueva categoría denominada *suelo rural*; no obstante, ya existe una iniciativa de reforma constitucional, por medio de la que se eliminará esa categoría.

Las funciones notariales en las oficinas consulares

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[85]

Dentro de las responsabilidades, los cónsules ejercen funciones notariales que son esenciales para facilitar diversos trámites legales y administrativos para los connacionales en los actos que deban surtir efectos en territorio nacional.

Los consulados solo pueden autorizar actos notariales que vayan a surtir efectos jurídicos en México.

Los cónsules mexicanos en el extranjero desempeñan un papel fundamental en la protección de los derechos e intereses de los ciudadanos mexicanos que residen o viajan al exterior, específicamente dentro de su circunscripción consular.

Dentro del cúmulo de responsabilidades, los cónsules ejercen funciones notariales que son esenciales para facilitar diversos trámites legales y administrativos para los connacionales en aquellos actos que deban surtir efectos en territorio nacional.

Es por ello que brevemente se expondrá cuáles, en qué consisten y sus limitantes:

La función notarial de los cónsules tiene su fundamento normativo en tres ordenamientos, siendo el más importante la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares de 1963, que establece las responsabilidades y privilegios de los cónsules en el extranjero.

Una de las responsabilidades clave de esta Convención es la facultad de los cónsules para realizar funciones notariales. Asimismo, en el orden jurídico interno, la Ley del Servicio Exterior Mexicano y su reglamento detallan con precisión en qué consisten las mismas y que resultan de gran utilidad para los prestatarios que se encuentran ubicados de manera indefinida o momentánea en el exterior, ya que les permite dar operatividad a sus relaciones jurídicas en México y pueden resultar indispensables para una infinidad de propósitos.

La Ley del Servicio Exterior Mexicano, en su artículo 44, dispone que corresponde a los jefes de oficinas consulares ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en territorio mexicano, en los términos señalados por el Reglamento de la Ley, pues su fe pública será equivalente en toda la república, a la que tienen los notarios en los actos otorgados en la Ciudad de México.

Derivado de lo anterior, el producto final que se le entrega al prestatario, los testimonios y/o copias certificadas que se expidan con motivo del otorgamiento de dichos actos, no deberán legalizarse o apostillarse y surten plenos efectos en territorio nacional, como por ejemplo los poderes otorgados en el extranjero ante cónsules mexicanos en términos del artículo 143 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México.

En el Reglamento de la Ley quedan precisadas cuáles son estas funciones, puesto que resultaría imposible y peligroso que nuestros consulados pudiesen realizar cualquier tipo de actuación notarial como lo haría cualquier notario en territorio mexicano. En atención a lo anterior, el universo de actos es acotado, sin soslayar que son actos de gran trascendencia, pero que no ameritan un estudio o análisis jurídico de profundidad. Asimismo, en primer lugar tenemos las que se consideran

propiamente funciones notariales y que se asientan en el denominado “Protocolo Consular”, que lo constituyen el conjunto de libros en donde se plasman las escrituras pasadas ante la fe del Jefe de la Oficina Consular, equiparable al Protocolo que lleva todo notario en México.

En ese sentido, el artículo 87 del reglamento dispone que en el ejercicio de las funciones notariales, los jefes de oficinas consulares podrán dar fe, autenticar, protocolizar y revocar contratos de mandato y poderes, testamentos públicos abiertos, actos de repudiación de herencias y autorizaciones que otorguen las personas que ejerzan la patria potestad o la tutela sobre menores de edad o incapaces, siempre y cuando dichos actos jurídicos se celebren dentro de su circunscripción consular y estén destinados a surtir efectos en México.

En segundo lugar, una actuación que no está contemplada como función notarial, pero que materialmente sí lo es, es el cotejo de documentos tanto públicos como privados. Es importante subrayar la importancia que tiene el cotejo, pues en muchas ocasiones resuelve temas de fondo que surten efectos en México. Esta función se encuentra plasmada en el artículo 81, fracción IV del Reglamento.

Recordemos que México tiene una amplia red consular en América del Norte, no siendo así fuera de ella; sin embargo, en aquellos países en donde únicamente tenemos Embajada, ésta cuenta orgánicamente con una sección consular y con un encargado debidamente autorizado para la autorización de los actos de naturaleza notarial.

La dinámica o modus operandi para el debido y adecuado uso de este servicio, se encuentra automatizada a través de los portales de internet de las diferentes oficinas consulares, ya sean Embajadas (en su respectiva Sección Consular) o Consulados.

En resumen, los actos notariales que pueden autorizar los consulados mexicanos en el extranjero son los siguientes:

- Poderes y contratos de mandato
- Revocación de unos y otros
- Testamentos públicos abiertos
- Repudiación de herencias
- Autorizaciones que ejerzan las personas que ejerzan la patria potestad o tutela de menores e incapaces
- Cotejo de documentos públicos o privados

Por lo tanto, las funciones notariales consulares tienen algunas limitaciones ya comentadas pero que es necesario recalcar y que deben ser tenidas en cuenta por los prestatarios del servicio.

Primero, nuestros consulados solo pueden autorizar actos notariales que vayan a surtir efectos jurídicos en México y los actos notariales que se otorguen ante un consulado mexicano no tendrán validez en otros países. Segundo, en nuestra Red Consular, los actos notariales son *numerus clausus*, es decir, solamente aquellos establecidos en el Reglamento de la Ley del Servicio Exterior Mexicano.

Finalmente, es importante destacar que las funciones notariales de nuestra Red Consular en el exterior no solo benefician a los ciudadanos mexicanos, también es un servicio que puede ser solicitado por ciudadanos de otros países, agilizando los procesos legales y fomentando la confianza en nuestro sistema legal.

Contrato de arrendamiento ante notario. Utilidad práctica y beneficios

DANIEL GARCÍA CÓRDOVA[86]

Rentar un inmueble en la Ciudad de México y en cualquier parte del país puede ser un proceso complejo, especialmente si no se cuenta con la asesoría legal adecuada. Lo anterior no es exclusivo de aquellos arrendamientos de inmuebles destinados a casa-habitación, sino en general. En el presente artículo abordaré, primero, aquellos aspectos en los que el notario interviene, durante la vigencia o la terminación del contrato, de conformidad con lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal, y, segundo, señalaré algunas ventajas que pueden tener la intervención de un notario en su celebración.

No debemos soslayar que el arrendamiento sobre inmuebles es un contrato esencialmente civil, tanto en la parte sustantiva como en la parte adjetiva, pues aunque las partes que en él intervienen sean comerciantes, las disposiciones que lo rigen están previstas exclusivamente en los códigos civiles y en los juicios derivados de controversias relativas al contrato.

Supuestos previstos en el Código Civil en que el notario puede intervenir

Durante la vigencia o la terminación de un contrato de arrendamiento:

1. Cambio de arrendador. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, pero el arrendador tiene la obligación de notificar de

manera fehaciente al arrendatario dicha circunstancia, para poder oponerle su derecho a este último.

2. Notificación de derechos preferenciales. El arrendatario, cumpliendo las condiciones que la ley le impone, tiene derecho a ser preferido respecto de cualquier tercero en un nuevo arrendamiento del inmueble, así como a adquirirlo en caso de venta. En todos los casos, el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, los términos, las condiciones y las modalidades de la venta. A su vez, el arrendatario dispondrá de 30 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia.
3. Arrendamientos por tiempo indeterminado. Concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito de manera fehaciente dado a la otra parte con 30 días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.
4. Tácita reconducción. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato dando un aviso de manera fehaciente, en los términos de los arrendamientos por tiempo indeterminado.
5. Arrendamientos inscribibles en el Registro Público. Se inscriben los contratos de arrendamiento que se celebran por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres

años. Para ese efecto, es necesario que el contrato conste en documento auténtico (en escritura o mediante ratificación de firmas) para poder registrarlo.

Arrendamiento celebrado ante notario

Es bien sabido que el contrato de arrendamiento debe revestir la formalidad del escrito privado, es decir, celebrarse entre las partes y ser firmado por éstas, sin necesidad incluso de testigos. En este caso, las partes podrán o no haber tenido la asesoría adecuada para proteger sus respectivos intereses, teniendo que recurrir a abogados para reclamar sus respectivas pretensiones y/o excepciones en sede judicial.

La razón de ser del notario radica en brindar seguridad jurídica a través de la dación de fe en los negocios jurídicos en los que interviene. La instrumentación de éstos se da por mandamiento de ley; es decir, la formalidad es señalada por ésta, misma que se debe acatar para evitar la nulidad del acto. Sin embargo, es común escuchar que en determinadas ocasiones las partes optan por darle un exceso de forma, dotando a los actos o a los negocios jurídicos de una formalidad para proteger de mejor manera sus respectivos intereses. Ejemplo típico de lo anterior es darles fecha cierta y matricidad, así como acceder a vías ejecutivas en caso de litigio.

El hecho de que los notarios participen en la elaboración de contratos de arrendamiento puede derivar en numerosos beneficios para las partes, lo que conllevaría la disminución de litigios y, por ende, la carga que tienen los juzgados y las salas de lo civil. La intervención notarial podría darse de dos maneras. Siendo éste el autor del contrato, apegándose al marco jurídico aplicable, tratando a cada parte como su cliente, y, en ese sentido, atendiendo e interpretando la voluntad de todas las partes, plasmándola en el clausulado respectivo; o mediante la simple ratificación de firmas del

contrato elaborado por las partes. En este último caso, se desdibujaría su actuación, pues lo que se buscaría es la orientación, la asesoría, pero, sobre todo, el equilibrio contractual. A continuación se señalan algunas de estas ventajas y beneficios:

1. Identidad, capacidad y personalidad. El notario verifica la identidad de las partes, hace constar que son capaces y se cerciora de que en cada caso quede debidamente acreditada la personalidad, en el supuesto de que alguien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo. Este punto ayudaría a evitar que cualquiera de las partes sea víctima de un fraude inmobiliario, mediante el robo de identidad, o que una persona tenga alguna limitación a su capacidad de ejercicio y pueda afectar la eficacia del negocio.
2. Legitimación ordinaria y extraordinaria. El notario analiza detenidamente la legitimación ordinaria y extraordinaria del arrendador, y, por consiguiente, en el primer caso, determina las diferencias específicas acerca de si el contrato lo celebra un propietario o un usufructuario, un albacea o un tutor.
3. Todas las partes del contrato son sus clientes. El notario asegura el equilibrio contractual entre las partes. Será garantía de un acuerdo equilibrado. Se evita la parcialidad que existe hoy en día, cuando se asesora a cualquiera de las partes, velando exclusivamente por los intereses de uno u otro.
4. Perito en derecho especializado. El notario aplica el marco jurídico correspondiente para cualquier tipo de arrendamiento, lo que incluye el tema fiscal y el de la prevención del lavado de dinero. Por ejemplo, todas las reglas especiales que existen en materia de

arrendamientos de fincas urbanas destinadas a casa-habitación no pasarían inadvertidas, como podría ser el establecimiento de la obligación de pago de la renta exclusivamente en moneda nacional.

5. Garantías. El notario atiende el tema de las garantías que pueden instrumentarse para desincentivar incumplimientos por parte del arrendatario; asimismo, vela por la subsistencia de esas garantías en determinados supuestos durante la vigencia del contrato.
6. Matricidad y fecha cierta. La intervención notarial da fecha cierta y matricidad al contrato, dejando constancia fehaciente de la fecha de celebración, cuestión relevante en materia fiscal.
7. Produce un documento que trae aparejada ejecución. La instrumentación del contrato ante notario lo dota de ejecutabilidad. En caso de incumplimiento por parte del arrendatario, permite al arrendador acceder a la vía ejecutiva civil, con todos los beneficios procesales que aquello acarrea.
8. Asesoría jurídica a todas las partes. Lo más valioso de su intervención es la asesoría que proporciona a las partes. Parte medular de la función notarial es el asesoramiento jurídico, ilustrando acerca del valor, las consecuencias y los alcances legales del contrato, que la mayoría de las veces se refleja al evitar un litigio de años, con el desgaste económico y emocional que eso implica, por estar perfectamente establecidos los derechos y las obligaciones de las partes, así como las penas convencionales y las garantías que desincentivan el incumplimiento.

La asesoría legal de un notario brinda tranquilidad y seguridad a ambas partes durante todo el proceso de arrendamiento. Proteger los derechos de ambas partes corre en beneficio de su patrimonio y desahoga la carga de

nuestros tribunales en favor de la población en general. Acércate a tu notario.

Elecciones. La participación del notario en materia electoral

PATRICK STRASSBURGER WEIDMANN[87]

Este 2024 se llevarán a cabo las elecciones, y los notarios en ejercicio deben mantener abiertas sus oficinas el 2 de junio y atender las solicitudes que les hagan las autoridades electorales y las personas servidoras públicas, entre otros personajes.

La participación de los notarios en la jornada electoral es necesaria.

Este 2024 es un año de especial importancia para nuestro país, pues se llevarán a cabo las elecciones, tanto a nivel federal, como en la Ciudad de México y en los estados de Chiapas, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Puebla, Tabasco, Veracruz y Yucatán; en los que tendrá verificativo la elección de Gubernaturas, Jefatura de Gobierno de la CDMX, Congresos Locales, Ayuntamientos, Juntas Municipales y Alcaldías. Pero ¿qué tiene esto que ver con los notarios?

En el presente trabajo, se hará una breve exposición de la participación del notariado en el proceso electoral. La Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, establece, entre otros, el marco normativo y la competencia de las entidades en materia de elecciones, por lo que cada entidad fija, con base en esta, su propia normatividad.

Son estos ordenamientos electorales los que regulan el ejercicio de los notarios en las votaciones populares. De acuerdo con ellos, los notarios en ejercicio deben mantener abiertas sus oficinas el día de la elección y atender las solicitudes que les hagan las autoridades electorales, las personas

servidoras públicas designadas por el Secretario Ejecutivo, quienes sean funcionarios de casilla, la ciudadanía, quienes representen a partidos políticos y candidaturas independientes, así como las coaliciones para dar fe de hechos o certificar documentos concernientes a la elección.

Tanto la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, como el Código Electoral de la Ciudad de México, establecen los supuestos y quiénes pueden solicitar la colaboración de los notarios públicos para el auxilio de la función electoral durante el desarrollo de la jornada electoral, tanto en los procesos federales, como en los locales.

Durante el día de la elección se levanta el acta de la jornada electoral, con los datos comunes a todas las elecciones y las actas relativas al escrutinio y cómputo de cada una de las elecciones.

De no instalarse la casilla, a las 8:15 horas, y cuando por razones de distancia o de dificultad de las comunicaciones, no sea posible la intervención oportuna del personal del instituto designado, a las 10:00 horas, los representantes de los partidos políticos y de candidatos independientes ante las mesas directivas de casilla están facultados para designar, por mayoría, a los funcionarios necesarios para integrar las casillas de entre los electores presentes, verificando previamente que se encuentren inscritos en la lista nominal de electores de la sección correspondiente y cuenten con credencial para votar, siendo posible, en estos casos, solicitar la presencia de un notario, quien tiene la obligación de acudir y dar fe de los hechos que se susciten.

Corresponde al presidente de la mesa directiva, en el lugar en que se haya instalado la casilla, el ejercicio de la autoridad para preservar el orden, asegurar el libre acceso de los electores, garantizar en todo tiempo el secreto del voto y mantener la estricta observancia de las leyes. Cuando sea necesario, dadas las circunstancias, los notarios tienen derecho de acceso a

las casillas, para dar fe de cualquier acto relacionado con la integración de la mesa directiva, la instalación de la casilla y, en general, con el desarrollo de la votación, debiéndose identificar previamente ante el presidente de la mesa directiva y precisándose la índole de la diligencia a realizar, misma que en ningún caso podrá oponerse a la secrecía del voto.

Una vez concluido el cómputo total de los paquetes electorales, el Consejero Presidente del consejo distrital, bajo su responsabilidad, los salvaguardará y al efecto dispondrá que sean selladas las puertas de acceso del lugar en que fueron depositados, en presencia de los representantes de los partidos, así como de un notario, en su caso.

Como puede apreciarse, la participación de los notarios en la jornada electoral es necesaria y dota de certeza jurídica a las circunstancias que puedan requerirlo.

Notas

[1] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 27 de septiembre de 2022.

[2] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 21 de septiembre de 2023.

[3] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 20 de septiembre de 2022.

[4] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 14 de mayo de 2022.

[5] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 04 de octubre de 2023.

[6] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 01 de enero de 2023.

[7] Ríos Hellig, Jorge, *¿Qué significa protocolizar un documento ante notario?* | abogacía (revistaabogacia.com).

[8] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 5 de abril de 2022.

[9] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 2 de marzo de 2024.

[10] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 13 de julio de 2024.

[11] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 30 de junio de 2024.

[12] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 18 de agosto de 2022.

[13] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 30 de junio de 2022.

[14] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 31 de mayo de 2022.

[15] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 13 de julio de 2022.

[16] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 06 de enero de 2024.

[17] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 22 de noviembre de 2023.

[18] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 10 de octubre de 2022.

[19] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 06 de mayo de 2023.

[20] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 9 de marzo de 2022.

[21] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de enero de 2024.

[22] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 25 de julio de 2023.

[23] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 30 de junio de 2022.

[24] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 04 de mayo de 2022.

[25] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 14 de octubre de 2023.

[26] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 11 de julio de 2023.

[27] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 30 de junio de 2023.

[28] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 19 de febrero de 2024.

[29] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 29 de julio de 2024.

[30] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 14 de mayo de 2024.

[31] Referencias: Carral y de Teresa, Luis, *Derecho notarial y registral*, 13ª ed., Porrúa, México, 1995. Messineo, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, t. III, trad. Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires, 1979; Vallet de Goytisolo, Juan, "La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles", *Revista de Derecho Notarial*, Madrid, 1980. Gonzáles Barrón, Gunther Hernán, "Bases fundamentales del derecho registral", *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, 2015-2016, Consejo General del Notariado Español.

[32] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 17 de abril de 2023.

[33] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* 1 de agosto de 2022.

[34] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de julio de 2023.

[35] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 2 de mayo de 2024.

[36] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 3 de febrero de 2024.

[37] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 23 de agosto de 2022.

[38] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 6 de abril de 2024.

[39] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 1 de febrero de 2023.

[40] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 28 de marzo de 2023.

[41] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de octubre de 2022.

[42] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 10 de agosto de 2023.

[43] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 29 de agosto de 2022.

[44] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 29 de mayo de 2023.

[45] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 15 de febrero de 2023.

[46] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* fecha el 9 de diciembre de 2023.

[47] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 14 de noviembre de 2022.

[48] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 11 de abril de 2022.

[49] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 10 de junio de 2024.

[50] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha, 12 de junio de 2023.

[51] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 15 de marzo de 2023.

[52] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 31 de octubre de 2023.

[53] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 30 de mayo de 2022.

[54] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* 1 de septiembre de 2022.

[55] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 31 de octubre de 2022.

[56] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de mayo de 2023.

[57] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 14 de marzo de 2022.

[58] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* el 14 de junio de 2022.

[59] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 30 de mayo de 2022.

[60] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 28 de julio de 2022.

[61] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 3 de noviembre de 2023.

[62] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 19 de diciembre de 2023.

[63] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 30 de enero de 2023.

[64] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 21 de febrero de 2022.

[65] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 23 de abril de 2024.

[66] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 22 de mayo de 2023.

[67] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 14 de noviembre de 2023.

[68] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 15 de enero de 2024.

[69] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 31 de octubre de 2022.

[70] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 26 de julio de 2022.

[71] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 8 de noviembre de 2022.

[72] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 19 de abril de 2022.

[73] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* 12 de septiembre de 2022.

[74] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 29 de febrero de 2024.

[75] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 6 de mayo de 2024.

[76] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de junio de 2023.

[77] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 22 de agosto de 2023.

[78] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 2 de octubre de 2022.

[79] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 30 de noviembre de 2023.

[80] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 28 de febrero de 2023.

[81] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 2 de septiembre de 2023.

[82] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 3 de julio de 2024.

[83] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 28 de febrero de 2023.

[84] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 02 de abril de 2023.

[85] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 6 de septiembre de 2023.

[86] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de abril de 2024.

[87] Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 16 de marzo de 2024.

El notario
cerca de ti
concluyó su edición digital
en la Ciudad de México
durante diciembre de 2024

Colegio de Notarios
CIUDAD DE MÉXICO

Investigaciones Jurídicas del Notariado
CIUDAD DE MÉXICO

El notario cerca de ti

Roberto Garzón Jiménez
Coordinador

Investigaciones Jurídicas del Notariado
CIUDAD DE MÉXICO

Colegio de Notarios
CIUDAD DE MÉXICO