

# #EL NOTARIADO cerca de ti

ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ  
COORDINADOR



**Colegio de  
Notarios**  
CIUDAD DE MÉXICO



**Investigaciones Jurídicas  
del Notariado**  
CIUDAD DE MÉXICO

# #El notariado cerca de ti

Roberto Garzón Jiménez

*Coordinador*

DR® Colegio de Notarios de la Ciudad de México  
Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado  
Río Tigris 63, Cuauhtémoc, Ciudad de México  
31 de diciembre de 2025

Impreso en México

*Printed in Mexico*

ISBN en trámite

Compiladores

Elvia Lucía Flores Ávalos

Francisco Chan Chan

Erika Isabel Pichardo Paz

María Salas Álvarez

Anwar Castro López

Leonardo Magaña Sánchez

Fotografías

Comunicación Social, Colegio de Notarios CDMX

Diseño

Comunicación, Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado

## CONTENIDO

Presentación .....	IX
--------------------	----

### CAPÍTULO PRIMERO FUNCIÓN NOTARIAL, DERECHOS HUMANOS Y ALCANCE SOCIAL

El notario como actor en batalla contra el capacitismo .....	3
Adrián Moreno Rivera	
De la tutela cautelar a la designación anticipada de apoyos. ....	6
Guillermo Ramírez de Aguilar Castañeda	
Voluntad anticipada. El derecho a una muerte digna .....	9
José Eugenio Castañeda Escobedo	
Marzo, mes de la voluntad anticipada: lo que debes saber .....	12
Guillermo Ramírez de Aguilar Castañeda	
Notariado y marco jurídico agrario .....	14
Daniel García Córdova	
Notariado y marco jurídico agrario. Parte II .....	16
Daniel García Córdova	
El notariado frente a los sismos: pilar jurídico en la reconstrucción urbana .....	19
Adrián Moreno Rivera	
¿Qué es la apostilla? .....	21
Patrick Strassburger Weidmann	



## CAPÍTULO SEGUNDO

## PATRIMONIO FAMILIAR Y PLANIFICACIÓN SUCESORIA

Mitos y realidades del testamento. . . . .	27
Miguel Ángel Zamora y Vega	
¿Qué debemos hacer cuando fallece un familiar? . . . . .	30
Rafael Azuela Nieto	
¿Sigues sin escriturar un inmueble que adquiriste por herencia? . . . . .	32
Tarcisio Sánchez Ulloa	
El patrimonio de familia. . . . .	35
Julio César Asprón Ortiz	
Diferencias entre casarse y vivir en concubinato. . . . .	37
Miguel Ángel Zamora y Vega	
Donar un bien: Un acto generoso que también requiere formalidad. . . . .	39
Miguel Ángel Beltrán Lara	
El usufructo: su regulación, su régimen fiscal e implicaciones prácticas . .	41
Felipe Carrasco Zanini Ávila Camacho	

## CAPÍTULO TERCERO

LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES: PROCESO  
Y SEGURIDAD JURÍDICA

¿Por qué acudir a un notario si voy a realizar una operación inmobiliaria? . .	45
Adrián Moreno Rivera	
Intervención notarial: garantía de certeza y seguridad en mercado inmobiliario . . . . .	46
Ricardo Gutiérrez Pérez	
Pasos a seguir en una compraventa de inmuebles en la Ciudad de México . .	48
Liliana Gutiérrez Robles	
¿Por qué es importante la escritura de un inmueble? . . . . .	50
Ángel Gilberto Adame López	



¿Por qué es importante la escritura de un inmueble? . . . . .	53
Guillermo Ramírez de Aguilar C.	
El costo de una escritura, ¿es caro el notario? . . . . .	55
Julio César Asprón Ortiz	
El IVA en la compraventa de inmuebles . . . . .	56
Patrick Strassburger Weidmann	
¿Títulos de propiedad emitidos por organismos gubernamentales? . . . . .	59
Tarcisio D. Sánchez Ulloa	
Copropiedades en inversiones inmobiliarias . . . . .	62
Julio César Asprón Ortiz	

#### CAPÍTULO CUARTO

##### HERRAMIENTAS CONTRACTUALES Y GARANTÍAS INMOBILIARIAS

Hipoteca civil y mercantil: una garantía privilegiada . . . . .	67
Julio César Asprón Ortiz	
Adiós a la hipoteca: cómo cancelarla definitivamente . . . . .	68
Adrián Moreno Rivera	
La utilidad de un obligado solidario en las relaciones contractuales. . . . .	70
Julio César Asprón Ortiz	
¿Qué es un Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes y su utilidad? . . . . .	72
Tarcisio Sánchez Ulloa	
Precauciones para considerar al utilizar poderes en operaciones inmobiliarias . . . . .	74
Marco Antonio Espinoza Rommyngth	
Los poderes y sus limitaciones . . . . .	77
Patrick Strassburger Weidmann	



## CAPÍTULO QUINTO

## REGULACIÓN, MERCADO Y VISIÓN URBANA DE LA VIVIENDA

El papel del notario en asuntos inmobiliarios . . . . .	83
Miguel Ángel Beltrán Lara	
La función notarial en el sector inmobiliario . . . . .	84
José Eugenio Castañeda Escobedo	
Mercado inmobiliario. El nuevo artículo 276 quáter del Código Penal para el Distrito Federal: una visión notarial . . . . .	86
Daniel García Córdova	
Opinión sobre las recientes reformas en la Ciudad de México en materia de propiedad y arrendamiento . . . . .	91
Julio César Asprón Ortiz	
La nueva Norma 26 y la vivienda sustentable en la Ciudad de México . . .	93
Daniel García Córdova	
La Norma 26, herramienta clave para mitigar el fenómeno de la gentrificación . . . . .	96
Carlos Cataño Muro Sandoval	
Vivienda asequible como política para abordar la gentrificación en la Ciudad de México. . . . .	98
Carlos Cataño Muro Sandoval	
La inversión extranjera en el sector inmobiliario . . . . .	100
Felipe Carrasco Zanini Ávila Camacho	



## CAPÍTULO SEXTO

### EL NOTARIADO FRENTE AL FUTURO

La tokenización inmobiliaria. . . . .	105
Carlos Cataño Muro Sandoval	
La importancia y riesgos de la CURP biométrica . . . . .	110
Carlos Cataño Muro Sandoval	
Sociedades nacionales de crédito . . . . .	112
Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra	
Beneficiario controlador y cumplimiento corporativo en México . . . . .	114
María Fernanda Rodríguez Díez	





## PRESENTACIÓN

La obra # *El notariado cerca de ti* tiene como objetivo abordar temas notariales con un lenguaje sencillo y amigable, accesible para todas las personas. Ofrece orientación sobre diversos actos jurídicos relacionados con el patrimonio, la conveniencia e implicaciones de la adquisición o enajenación de inmuebles, así como respuestas a las dudas más frecuentes en materia de sucesiones, destacando en todo momento la importancia de la seguridad jurídica. Todos los trabajos que integran esta publicación están escritos por notarios y notarias de la Ciudad de México.

Esta publicación es la continuación de los libros *Compendio Notarial de 2022*, *El notario cerca de ti de 2024*, y ahora # *El notariado cerca de ti*, reúne las contribuciones de las revistas *Real Estate Market & Lifestyle* y *Abogacía* correspondientes al periodo de julio de 2024 a diciembre de 2025. En total, se presentan 43 aportaciones, organizadas en seis capítulos, conforme a la siguiente estructura:

En el primer capítulo, “Función notarial, derechos humanos y alcance social”, se abordan temas como la voluntad anticipada, el papel del notariado frente al capacitismo y su actuación en contextos de emergencia, como los sismos.

El segundo capítulo, “Patrimonio familiar y planeación sucesoria”, expone los mecanismos para proteger a la familia mediante la constitución del patrimonio familiar y orienta sobre los distintos procedimientos sucesorios.

El tercero, “La adquisición de inmuebles: proceso y seguridad jurídica”, destaca la importancia de formalizar las compraventas de inmuebles a través de escrituras públicas, las cuales brindan certeza jurídica y previenen fraudes u otros delitos que pueden poner en riesgo la inversión inmobiliaria.

En el cuarto capítulo, “Herramientas contractuales y garantías inmobiliarias”, se resalta la relevancia del contenido de los contratos que se celebran cotidianamente, en particular aquellos que, por disposición legal, deben formalizarse en escritura pública. Asimismo, se explica el costo de una escritura ante notario público y los impuestos aplicables a este tipo de actos jurídicos.



El quinto capítulo, “Regulación, mercado y visión urbana de la vivienda”, analiza el papel del notariado en los asuntos inmobiliarios, así como el alcance de diversas disposiciones de carácter penal, civil y administrativo vinculadas con la adquisición de vivienda.

Finalmente, en el último capítulo, “El notariado frente al futuro”, se examinan los avances tecnológicos aplicables a la función notarial, concebidos como herramientas clave para fortalecer y modernizar la prestación del servicio notarial.

En suma, esta obra constituye un recurso valioso que permitirá a las personas lectoras resolver dudas sobre diversos temas notariales que inciden directamente en su vida cotidiana, con la certeza de que el notariado está cerca de ti.

Doctor Roberto Garzón Jiménez  
Presidente de la Junta de Gobierno del IIJN y  
del Consejo del Colegio de Notarios de la Ciudad de México













CAPÍTULO PRIMERO  
FUNCIÓN NOTARIAL, DERECHOS HUMANOS  
Y ALCANCE SOCIAL





## El notario como actor en la batalla contra el capacitismo<sup>1</sup>

Adrián Moreno Rivera

Desde hace ya algunos años se libra una batalla abierta contra un mundo “capacitista”, la cual tiene como uno de sus principales objetivos la generación de cambios que permitan a cada persona llegar a la plenitud.

Fiona Campbell define el capacitismo como “una red de creencias, procesos y prácticas que producen una clase particular de sujeto y de cuerpo que se proyecta normativamente como lo perfecto y típico de la especie y, por lo tanto, como lo que es esencial y plenamente humano”.

A su vez, Gloria Esperanza Álvarez Ramírez, en su libro *El capacitismo, estructura mental de exclusión de las personas con discapacidad*, menciona que “el capacitismo otorga un valor diferente a las vidas de los seres humanos, impacta a todas las personas, pero su crudeza se acerba contra algunos grupos sociales como sucede con las personas con discapacidad. Los prejuicios capacitistas, entre otros, sostienen que las personas con discapacidad tienen cuerpos asexuados [...] que el envejecimiento implica debilidad y precariedad física y mental (edadismo); que unos cuerpos están hechos para la satisfacción sexual de los hombres —aunque ello se logre a través de la violación— (machismo), o que los cuerpos negros están hechos para el trabajo manual y pesado y no para asumir cargos de responsabilidad (racismo)...”

En otras palabras, el capacitismo es un sistema de estructuras complejas de opresiones múltiples a un determinado grupo humano que vulnera sus derechos humanos y minimiza y reduce la aportación de ese grupo a la sociedad, por considerarlo poco capaz o relevante para la realización del bien común, excluyéndolo completamente de las decisiones de relevancia de la sociedad.

Y usted, querido lector, se preguntará: ¿cómo se relaciona lo anterior con la función notarial? Recordemos que el notario es el profesional del derecho investido de fe pública por el Estado que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas y conferir autenticidad y certeza

<sup>1</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 31 de agosto de 2024.



jurídica a los hechos y actos pasados ante su fe, mediante la consignación de éstos en instrumentos públicos de su autoría.

Para desarrollar el cuestionamiento anterior me gustaría exponerlo en dos fases que, en mi opinión, son fundamentales en el ejercicio de la función notarial: la primera es la fase de recepción de la voluntad y la segunda es la fase de interpretación de ésta.

En la primera fase de recepción de la voluntad el notario debe estar preparado no sólo en cuestiones jurídicas; también deberá estar suficientemente preparado para que, en la medida de lo posible, logre identificar en cada caso concreto los ajustes razonables que se requieran, entendiendo éstos como “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales”, los cuales permitirán a la persona ejercer su capacidad jurídica, como lo establece la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

En lo que concierne a la segunda fase de interpretación de la voluntad, el notario deberá interactuar de manera precisa con el prestatario del servicio, para lograr una comunicación adecuada que le permita, en la medida de lo posible, lograr los fines que busca la persona que han solicitado sus servicios.

En la actualidad enfrentamos retos muy importantes, entre los cuales destacan el cuidado de las personas mayores y la migración del modelo de sustitución real de la voluntad, esto es, la institución de la tutela por un modelo de apoyos y salvaguardias que permite que la persona con discapacidad manifieste su voluntad real y, por ende, ejerza su capacidad jurídica de manera plena.

En lo que se refiere a las personas mayores, según datos proporcionados por el Consejo Nacional para Prevenir la Discriminación, 7.2% de la población en México tiene 65 años o más y una cantidad importante de ésta ha sufrido o sufre discriminación y es víctima de abandono o maltrato, dato que cobra relevancia en la intervención del notario al momento de recibir e interpretar su voluntad, especialmente en lo que hace a testamentos, actos traslativos de dominio, gratuitos u onerosos, y otorgamiento de poderes, generales o especiales, ya que éste fungirá como un filtro importante para evitar abusos y fraudes. Para lograr lo anterior, el notario deberá explicar a la persona mayor de forma amplia, completa y sin tecnicismos las consecuencias del acto que pretende otorgar, así como las alternativas que sean más benéficas para éste, siempre respetando su dignidad y su capacidad jurídica, interviniendo únicamente como un apoyo en la toma de decisiones y nunca buscando sustituir su elección.



En lo que concierne a las personas con discapacidad, la intervención del notario requerirá no sólo de conocimiento jurídico especializado, sino también conocimiento en materia de comunicación, ya que ésta incluye, entre otros, la visualización de textos, la comunicación táctil, los macrotipos, el uso de dispositivos multimedia de fácil acceso, el lenguaje escrito, el lenguaje sencillo y los medios de voz digitalizada. Aunado a lo anterior, deberá utilizar la prudencia y la experiencia para lograr que, en la medida de lo posible, la persona con discapacidad logre el fin para el cual acudió con éste.

Garantizar el derecho al acceso al servicio notarial es indispensable para la gobernanza democrática y el Estado de derecho, así como para combatir la discriminación y lograr la igualdad social.

No basta la mera formulación de los principios de accesibilidad llenos de buenas intenciones si no son exteriorizados y aplicados, ya que los ajustes deben responder a las necesidades de cada persona entendiendo su contexto y tomando en consideración otras situaciones de vulnerabilidad.

La verdadera convivencia democrática y la no discriminación exigen políticas activas de inclusión por parte de los poderes públicos, de sus auxiliares, así como del notariado, una figura de descentralización por colaboración.

El notariado debe romper, en la medida de lo posible, con las barreras que limitan los derechos de las personas, entendidas como aquellos obstáculos que afectan a las personas con discapacidad impidiéndoles la plena participación e inclusión en la sociedad, específicamente para el otorgamiento de actos jurídicos. Las barreras pueden ser físicas, de comunicación, de actitud, normativas, económicas, por razón de raza o género, en el acceso a servicios, etcétera.

La obligación de proporcionar accesibilidad es una condición previa para el ejercicio pleno de los derechos humanos, ya que, en caso de incumplimiento, se estaría discriminando. De esta manera se deben realizar los ajustes razonables ex ante de una petición en la prestación del servicio notarial.

El Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad ha sostenido que la obligación de realizar ajustes atiende a dos factores: i) que la modificación o adaptación sea necesaria y adecuada para garantizar el ejercicio de los derechos de una persona con discapacidad, y ii) que los ajustes no impongan una carga desproporcionada o indebida a quien debe implementarlos.

Entre los diversos tipos de apoyos, uno de los más importantes en la prestación del servicio notarial es el del pleno ejercicio de la capacidad jurídica. Su importancia gira en torno de la consciente, libre, genuina e informada toma de



decisiones, pues permite la participación en la comunidad, evitando a toda costa la sustitución de la voluntad en el otorgamiento de actos jurídicos.

De esta manera el notariado proporciona un marco para la inclusión y la participación de las personas con discapacidad, a través de un enfoque de interseccionalidad como una herramienta que nos permite observar los problemas que vive una persona con discapacidad de manera integral y diferenciada para abordar de modo profundo las distintas realidades de las personas.

Con la interseccionalidad se logran resultados integrales de no repetición. Y para abordar las distintas problemáticas focalizadas es precisa una coordinación entre las distintas áreas del gobierno y las políticas públicas.

Parte de los retos del notariado radica en realizar todas estas adaptaciones en sus oficinas notariales, lo que supone altos costos invertidos y sufragados por el mismo, ya que la falta de recursos económicos por parte de los prestatarios del servicio para el libre ejercicio de su voluntad es un obstáculo para el libre acceso y ejercicio del derecho de acceso al servicio notarial.

En definitiva, el notariado seguirá comprometido con la sociedad, evolucionando, actualizándose, participando e implementando programas sociales y realizando inversiones que tengan como fin hacer que el servicio notarial sea accesible y asequible, para que las personas encuentren en el notario un apoyo adecuado que les permita ejercer su capacidad jurídica de manera plena.

## De la tutela cautelar a la designación anticipada de apoyos<sup>2</sup>

Guillermo Ramírez de Aguilar Castañeda

**E**l Código Civil local se modificó para ajustarse al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, en aquello relativo a las formas en las que las personas pueden recibir apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica. Guillermo Ramírez de Aguilar Castañeda analiza las posibles implicaciones de esta reforma al respecto.

El 29 de noviembre de 2024 se publicó, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el decreto por el que se reforman diversos ordenamientos jurídicos de la Ciudad de México, para su homologación con el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares —entre ellos el Código Civil para el Distrito Federal— a efecto de dar cumplimiento, entre otras, a la disposición contenida en el artículo

<sup>2</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de mayo de 2025.



445 de ese código adjetivo que señala que los códigos civiles respectivos regularían las modalidades en que las personas pueden recibir apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

Entre las modificaciones al Código Civil, se eliminó en definitiva el estado de interdicción, se derogó la tutela cautelar y, a través de la adición del título primero bis al libro primero, se incluyó un capítulo dedicado a la designación anticipada de apoyos, y otro dedicado a la designación ordinaria de apoyos, alterando sustancialmente la manera de abordar el otorgamiento de disposiciones para la propia incapacidad, anclada en una libertad sumamente acotada para pasar a una aparentemente irrestricta, al margen de la intervención estatal.

De manera preliminar conviene recordar que a la problemática respecto de qué disposiciones podía adoptar una persona capaz en previsión de su propia incapacidad, nuestro sistema legal respondió incorporando, por un lado, en 2007, la tutela cautelar para la guarda de la persona y de los bienes de quienes con posterioridad a su otorgamiento quedarán incapacitados, y, por otro, lado en 2008, el *documento de voluntad anticipada* respecto de la atención médica de los enfermos en etapa terminal.

Antes de esas reformas se planteaba la cuestión de si un mandato otorgado por una persona mientras era capaz, con el propósito de tutelar sus intereses más apremiantes, tanto personales como patrimoniales, conocido en otros sistemas legales como *mandato de autoprotección*, sería válido cuando el otorgante se incapacitara. La caducidad del mandato por incapacidad, que recoge la fracción IV del artículo 2595 del Código Civil al señalar su terminación por la interdicción del mandante o del mandatario, hacía incuestionable que el mandato así otorgado no podría subsistir una vez que fuera declarado en estado de interdicción. La caducidad del mandato por incapacidad naturalmente quedaba justificada por la imposibilidad superveniente de controlar y exigir cuentas al mandatario, modificar los términos de la encomienda y aun revocarla, independientemente de que el mandante asumiera los riesgos inherentes y otorgara el poder justamente en previsión de su propia incapacidad.

La introducción de la tutela cautelar en 2007 supuso que una persona capaz pudiera nombrarse un tutor, que entraría en funciones una vez que hubiera sido declarado en estado de interdicción. Este tutor estaba sujeto a un régimen preestablecido, a la vigilancia del curador y a la intervención estatal a través del juez de lo familiar, a la necesidad de rendir cuentas y a la restricción de celebrar diversos actos jurídicos, fundamentalmente de disposición, sin cumplir con una serie de condiciones y procedimientos. En este sentido, la libertad de la persona se limitaba al nombramiento, pero no podía alterar en ningún sentido el estatuto



a que estaba sujeto, salvo tomar ciertas decisiones respecto de su remuneración y de los tratamientos médicos o del cuidado de la salud del tutelado.

Recordemos que las últimas modificaciones tienen por objeto incorporar la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de la que México es suscriptor desde 2008 y conforme a la cual la necesidad de concretar la igualdad y la no discriminación, especialmente por discapacidad, así como el reconocimiento prácticamente irrestricto de la autodeterminación de la persona, implican la reivindicación de la capacidad para cometer errores y asumir riesgos con las decisiones que se tomen. El comité encargado de la supervisión de la aplicación de esa convención consideró que de los tres modelos para la restricción de la capacidad jurídica de las personas con discapacidad, el modelo por estatus y el modelo por resultados —que se basan, respectivamente, en la existencia de un diagnóstico de discapacidad y en la proscripción de decisiones que sean o resulten contrarias a intereses personales— eran incompatibles con la misma; al contrario del sistema de funcionalidad o competencia, conforme al cual, si una persona es capaz de formar una voluntad y tomar decisiones, aunque sean erróneas o poco convenientes a sus intereses, debe permitírsele operar en igualdad de condiciones a cualquier otra, ya que en todo caso bastaría con incorporar las salvaguardias adecuadas, entre las cuales existen específicamente las necesarias para la evaluación y la comprensión de riesgos y consecuencias.

Conforme a la reforma en comento, cualquier persona tiene la facultad de utilizar los apoyos que considere necesarios para el ejercicio de sus derechos, que en ningún momento serán obligatorios. A mayor abundamiento, conforme al artículo 24-A, cualquier persona mayor de edad puede designar ante notario el o los apoyos anticipados que considere necesarios, en previsión de requerirlos en el futuro, para el ejercicio de su capacidad jurídica. Esta designación deberá establecer la forma, el alcance, la duración y las directrices que tendrán que cumplir las personas designadas como apoyos, así como el momento o las circunstancias que dan lugar a que estas directrices entren en vigor y las salvaguardias que, en su caso, la persona decida establecer.

Entre las medidas de apoyo ordinarias destaca la designación para el otorgamiento o la celebración de actos jurídicos, que, conforme al artículo 24-G, pueden establecer las personas mayores de edad. Dicha disposición concluye señalando que, si además de la designación “se decide” otorgar un poder, el mismo se regirá por las disposiciones relativas del Código Civil. No establece si el poder es necesario, ya que parece sugerir que su otorgamiento es optativo, o si para celebrar un acto jurídico en nombre de otro basta con la designación de la persona de apoyo. De la revisión del artículo 24-H, que establece como requisitos de esta



designación, entre otros, las funciones, podría colegirse que entre ellas puede establecerse la de representar al designante con determinados alcances, que deberán señalarse con toda precisión, lo que permitiría suponer que el poder complementario podría resultar ocioso.

No obstante, si se revisan las determinaciones de apoyo extraordinario emitidas por la autoridad judicial puede advertirse que en su mayoría van acompañadas de un apoderamiento, como medio para conferir la representación de la persona apoyada. Estos poderes, aunque estén sujetos a las reglas del Código Civil, ya no se extinguen ni caducan por la incapacidad del mandante —o del mandatario— que imposibilitaba en nuestro sistema el otorgamiento del mandato de autoprotección. Toda vez que la extinción del mandato depende de una interdicción que ya no puede ser declarada y no solamente de padecer una discapacidad incapacitante, la causal señalada es inoperante.

### Voluntad anticipada. El derecho a una muerte digna<sup>3</sup>

José Eugenio Castañeda Escobedo

La expresión “morir como santo”, se utiliza con frecuencia en el lenguaje coloquial para describir el fallecimiento de una persona que expira en circunstancias muy favorables, prácticamente sin dolor o problemas significativos. Se trata pues de una muerte tranquila, pacífica y rodeada de seres queridos.

En el mundo occidental desde los albores del cristianismo podemos leer en los textos bíblicos (Marcos 6:13), que uno de los poderes otorgados por Jesús a sus discípulos fue el de sanar a los enfermos ungiéndolos con aceite y “echando fuera a los demonios”. Es este el precedente del sacramento cristiano que se denomina “unción de los enfermos”, anteriormente conocido como “extremaunción”, y que tiene por objetivo el paliar el sufrimiento de los agonizantes o de quienes se presume, están frente ante la inminencia de su fallecimiento, confortándolos espiritualmente.

Los puntos 1512 y 1513 del Catecismo de la Iglesia Católica nos dicen:

En la tradición litúrgica, tanto en Oriente como en Occidente, se poseen desde la antigüedad testimonios de unciones de enfermos practicadas con aceite bendito. En el transcurso de los siglos, la Unción de los enfermos fue conferida, cada vez más exclusivamente, a los que estaban a punto de morir. A causa de esto, había recibido el nombre de ‘Extre-

<sup>3</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de junio de 2025.



maunción'. A pesar de esta evolución, la liturgia nunca dejó de orar al Señor a fin de que el enfermo pudiera recobrar su salud si así convenía a su salvación.

El sacramento de la Unción de los enfermos se administra a los gravemente enfermos ungiéndolos en la frente y en las manos con aceite de oliva debidamente bendecido o, según las circunstancias, con otro aceite de plantas, y pronunciando una sola vez estas palabras: Por esta Santa Unción, y por su bondadosa misericordia te ayude el Señor con la gracia del Espíritu Santo, para que, libre de tus pecados, te conceda la salvación y te conforte en tu enfermedad....

Constituye entonces dicho procedimiento litúrgico una fuente de sosiego para los creyentes, que puede ayudar a un enfermo terminal y a quienes lo rodean a que éste alcance una muerte alejada de mortificaciones y sufrimientos, en pocas palabras un bien morir confortado por un conveniente auxilio espiritual.

Pero más allá de consideraciones religiosas, que sin duda están presentes con frecuencia en el entorno que rodea a la muerte de cualquier ser humano, ha sido la ciencia médica y su desarrollo, principalmente en los últimos cien años, la protagonista en la capacidad de proveer a la sociedad de medios para controlar el sufrimiento de la persona humana derivado de las enfermedades y accidentes tanto leves como graves, constituyendo un elemento esencial en la mejoría de la salud y en la erradicación de males que hasta hace no muchas décadas significaban una inevitable condena a muerte. Los analgésicos, los antibióticos, las vacunas y los modernos procedimientos quirúrgicos son solamente una muestra de ello.

Sin embargo y sin dudar del evidente beneficio del descubrimiento y la invención tanto de medicamentos como de procedimientos, máquinas y aparatos cuyo objetivo es aliviar el dolor y en la medida de lo posible recuperar la salud de quienes padecen cualquier clase de enfermedad, su uso ha derivado con frecuencia, en el extremo de caer en la denominada obstinación terapéutica, que no es otra cosa que el buscar mantener con vida a cualquier costo y por cualquier medio, a una persona cuyo diagnóstico médico inequívoco es fatal e inexorable en el corto plazo.

El derecho llega, como casi siempre, un poco después de lo que dictan las necesidades sociales. El antecedente moderno del Documento de Voluntad Anticipada, también conocido como testamento vital, (*living will* en inglés) se atribuye a Luis Kutner, abogado norteamericano, quien desde el año 1967 comenzó a escribir en pro de su implantación publicando en 1969 en el *Indiana Law Journal*, un documento modelo para manifestar la voluntad y el derecho del paciente a ser sometido o no a determinados tratamientos médicos en caso enfermedades diagnosticadas como terminales.



En Europa desde finales del siglo XX y principios del actual comenzó el debate a este respecto, pero enfocado más bien hacia la eutanasia y el reconocimiento del derecho a la decidir sobre la propia muerte y la práctica de esta, tema completamente distinto y totalmente opuesto al que nos ocupa y que se centra en el concepto de la Ortotanasia. Este término deriva de las raíces griegas *ortho* (correcto) y *thanatos* (muerte) refiriéndose a la muerte en el momento en que necesariamente debe de llegar sin que la misma se prolongue artificialmente mediante medios desproporcionados e inútiles, que únicamente alarguen el sufrimiento tanto del enfermo como de sus seres queridos haciendo abrigar en estos últimos, esperanzas vanas e infructuosas ante lo inevitable. Lo anterior, sin acudir en ningún caso a medios que impliquen una intervención activa para acelerar la muerte, permitiendo de este modo que la misma ocurra de forma natural y sin obstáculos artificiales.

En México, la voluntad anticipada se reguló por primera vez a través de la Ley de Voluntad Anticipada para el Distrito Federal de 2008, cuya normatividad fue abrogada por la actual Ley de Salud de la Ciudad de México en sus artículos del 149 al 155 y es definida como “el acto que expresa la decisión de una persona con capacidad de ejercicio de ser sometida o no a medios, tratamientos o procedimientos médicos que pretendan prolongar su vida cuando se encuentre en etapa terminal y, por razones médicas sea imposible mantenerla de manera natural, protegiendo en todo momento la dignidad de la persona”.

La voluntad anticipada debe formalizarse ante notario o ante el personal de salud de una institución sanitaria y en este caso ante dos testigos en un documento *ad hoc*, debiéndose en todo caso consignar el nombramiento de un representante que actuará como ejecutor para garantizar el cumplimiento de dicha expresión de la voluntad, constituyendo una obligación que en ciertos casos puede tener un grave peso de carácter moral, pero que sin duda implica un acto de amor y de respeto.

La atención médica del enfermo se concentrará en tales casos en los denominados cuidados paliativos, que no son otra cosa sino aquellos que tiendan a asegurar el menor sufrimiento y dolor para quien los padece, sin por ello dejar de lado el tratamiento primario de la enfermedad, pero ya sin recurrir a medios extraordinarios para prolongar la vida, quedando tales cuidados a cargo de un equipo multidisciplinario de médicos que puedan dar seguimiento a la evolución del enfermo terminal y debiendo serle proporcionados incluso fuera de un hospital.

Constituye pues la voluntad anticipada una opción legal que representa una forma mucho más humana y digna para enfrentar los momentos finales de nuestra existencia, la cual sin duda debería darse a conocer con mayor amplitud y



claridad tanto en las aulas de derecho como en campañas masivas de comunicación y redes sociales y ser asumida tanto reconocida como regulada también en la legislación federal, evitándose de esta manera un prolongado e innecesario sufrimiento para tantos enfermos terminales y sus seres queridos.

## Marzo, mes de la voluntad anticipada: lo que debes saber<sup>4</sup>

Guillermo Ramírez de Aguilar Castañeda

### ¿Qué es la voluntad anticipada?

La Ley de Salud de la Ciudad de México la define como el acto que expresa la decisión de una persona con capacidad de ejercicio, de ser sometida, o no, a medios, tratamientos o procedimientos médicos que pretendan prolongar su vida cuando se encuentre en etapa terminal y, por razones médicas, sea imposible mantenerla de manera natural, protegiendo en todo momento la dignidad de la persona.

Por enfermo en etapa terminal se entiende al que padece una enfermedad incurable, progresiva y mortal a corto o mediano plazo, con escasa o nula respuesta a un tratamiento específico disponible y pronóstico de vida inferior a seis meses.

Este documento debe ser otorgado de manera personal, libre e inequívoca en escritura pública ante notario o a través de un formato preestablecido, ante el personal del sistema de salud y en presencia de dos testigos; puede ser revocado en cualquier momento. En caso de otorgarse ante notario, éste debe girar un aviso de suscripción a la Coordinación Especializada en materia de Voluntad Anticipada de la Secretaría de Salud de la Ciudad de México.

### ¿Por qué es importante tener un documento de voluntad anticipada?

Porque en términos generales permite resolver los dilemas que surjan entre el derecho de decidir libremente sobre el cuidado de la propia salud y el deber de las personas médicas de curar y preservar la vida, al igual que permite descargar la responsabilidad de terceras personas que pudieran verse involucradas en la toma de decisiones sobre la salud de un enfermo en etapa terminal.

Conforme a la Ley General de Salud, los usuarios de servicios de salud tienen derecho a decidir libremente sobre la aplicación de los procedimientos diagnósticos y terapéuticos ofrecidos. Inclusive los pacientes terminales, mayores de

<sup>4</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 15 de marzo de 2025.



edad y en pleno uso de sus facultades mentales, tienen derecho a la suspensión del tratamiento curativo y como consecuencia, al inicio de cuidados paliativos.

En caso de incapacidad o en situaciones en las que una persona no pueda dar su consentimiento por ningún medio sobre un tratamiento y su salud se encuentre en tal estado que sin el tratamiento estaría expuesta a un riesgo inminente o a un daño irreversible, el prestador de servicios de salud procederá a realizar lo necesario para preservar la vida y salud del usuario, a menos que exista un documento de voluntad anticipada que disponga lo contrario.

### ¿Para qué sirve la voluntad anticipada?

En primer lugar, sirve para que la persona manifieste una decisión general respecto a ser o no ser sometida a medios, tratamientos o procedimientos médicos que pretendan prolongar su vida cuando se encuentre en etapa terminal y sea imposible mantenerla de manera natural. Dependiendo del estado del otorgante, el documento podrá ser más específico respecto a algún padecimiento actual y a ciertos tratamientos que le hayan sido ofrecidos, pero también es válido si es otorgado en términos generales.

Aun cuando el documento puede ser otorgado cuando se goza de cabal salud, sus disposiciones no pueden ser aplicadas hasta que el otorgante se encuentre en etapa terminal.

Asimismo, puede señalar que el otorgante que no desee ser sometido a tales tratamientos reciba solamente los cuidados paliativos, cuyo objetivo es evitar y aliviar el sufrimiento, mejorando la calidad de vida: acciones para el control de diversos síntomas, tales como el dolor, la dificultad para respirar, las náuseas, la fatiga, el malestar general, el estrés, la ansiedad, el insomnio, la pérdida del apetito, entre otros; la atención de aspectos psicológicos, sociales y espirituales y la ayuda para tolerar los efectos secundarios de los tratamientos médicos que se reciben.

En segundo lugar, a través de este documento se puede nombrar un representante y en su caso, un sustituto, cuya finalidad general es velar por el cumplimiento de la voluntad del enfermo en etapa terminal en los términos del propio documento, sin perjuicio de que dicho representante quede facultado para tomar las decisiones complementarias que queden incluidas dentro de la decisión general del otorgante.

Finalmente, la ley señala que el otorgante debe manifestar su voluntad, ya sea en sentido positivo o negativo, respecto a ser considerado donante de órganos, tejidos o células susceptibles de ser donados.



## ¿Para qué no sirve la voluntad anticipada?

En nuestro sistema legal, el personal de salud en ningún momento y bajo ninguna circunstancia podrá suministrar medicamentos o tratamientos médicos, que provoquen de manera intencional el deceso del enfermo en etapa terminal. Consecuentemente, no está permitida ninguna forma de eutanasia, ya sea activa o pasiva, voluntaria, no voluntaria o involuntaria, por lo que la voluntad anticipada no puede ser emitida en ese sentido.

## Notariado y marco jurídico agrario<sup>5</sup>

Daniel García Córdova

**E**l notario es un actor fundamental en el Derecho Agrario. Su intervención es esencial para garantizar la seguridad jurídica en diversos actos y hechos jurídicos de la materia, tales como sucesiones, asambleas ejidales, asignaciones de parcelas y constitución de sociedades agrarias. Al dar fe pública, el notario otorga certeza y protege los derechos de los sujetos agrarios. No debe resultar sorprendente que el régimen de la propiedad social atraviesa por un momento complejo e inseguro desde el punto de vista jurídico, cuestión que anima a todos los actores involucrados a conocer con detalle el ámbito de actuación de los notarios.

En el presente artículo y en subsecuentes entregas se analizarán todos aquellos asuntos de la Ley Agraria y de sus respectivos reglamentos en los que se requiere la intervención de un notario. Dicho análisis resulta relevante puesto que solamente en la Ciudad de México existen 83 ejidos y siete comunidades agrarias, lo que representa 36.29% del territorio de la entidad, de conformidad con la información del Registro Agrario Nacional (RAN). A nivel nacional, los ejidos y comunidades agrarias superan 50% del territorio.

Lista de sucesión. Es un instrumento jurídico de gran importancia en el Derecho Agrario, ya que sirve para determinar quién será el sucesor o el causahabiente de un ejidatario. El notario interviene en la formalización de esta lista, precisando a las personas que habrán de suceder y el orden de preferencia, así como en dar aviso al RAN a la brevedad posible. El sucesor debe ser una sola persona, atendiendo al principio de indivisibilidad de la parcela; por ende, el régimen de sociedad conyugal no incide al fallecimiento del titular. Los derechos agrarios pueden pasar a cualquier persona, aun si no tiene reconocido el carácter de ejidatario o de vecindado. Finalmente, la lista puede hacerse dentro de un testamento ordinario del derecho civil o en un instrumento ex profeso.

<sup>5</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 2 de enero de 2025.



Asambleas de ejidatarios. Son los órganos supremos del ejido, donde los ejidatarios se reúnen para tomar decisiones colectivas que afectan el futuro del núcleo. Dada la trascendencia de estas decisiones, la intervención del notario es fundamental para garantizar la legalidad, la transparencia y la seguridad jurídica de los acuerdos alcanzados. Su intervención, sólo en determinados asuntos (por ejemplo, autorización a los ejidatarios para la adopción del dominio pleno sobre su parcela), es doble. Primeramente, debe acudir a la asamblea y dar fe de su celebración, levantando un acta notarial de fe de hechos. Posteriormente, protocolizará el acta que se levante, mediante escritura que inscribirá en el RAN. Lo anterior, con independencia de otras formalidades previstas en ley.

Garantía agraria. La ley establece un mecanismo de seguridad para garantizar el pago de deudas contraídas por los sujetos agrarios. De manera individual, tanto el ejido como los ejidatarios pueden ofrecer como garantía el usufructo de sus tierras. Esto significa que, si un ejidatario o el ejido en su conjunto solicita un crédito a un banco, una cooperativa o cualquier otra entidad con la que mantengan relaciones comerciales, puede utilizar sus tierras como respaldo para asegurar el pago de ese préstamo. Los beneficios de esta figura son múltiples, pues da acceso al crédito y mejora las actividades productivas o puede destinarse a proyectos que impulsen el desarrollo de las comunidades rurales, como la construcción de caminos, la mejora de sistemas de riego o la implementación de tecnologías agrícolas. La garantía se instrumenta en escritura pública y se inscribe en el RAN.

Asignación de parcelas. Los artículos 56, 57 y 58 de la Ley Agraria regulan el proceso de asignación de parcelas dentro de los ejidos, un mecanismo fundamental para garantizar una distribución equitativa de las tierras entre los ejidatarios. Es facultad de la asamblea de ejidatarios la asignación de las tierras del ejido, conforme al plano general del ejido aprobado por el RAN. La participación del notario en el sorteo correspondiente garantiza la equidad y la transparencia en todo el proceso.

Enajenación de derechos parcelarios. Se prevé la intervención notarial en lo relativo a la cesión de derechos que realiza el ejidatario sobre su parcela. La cesión de derechos parcelarios está restringida a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población. Esto significa que sólo miembros de la misma comunidad pueden adquirir estos derechos. Antes de que se concrete la cesión, el cónyuge y los hijos del ejidatario que cede sus derechos tienen preferencia para adquirirlos, por lo que la notificación del derecho preferencial también deberá hacerse por conducto de notario. Finalmente, debe darse aviso al comisariado ejidal (órgano de administración del ejido).

Se debe instrumentar mediante acta notarial de ratificación de firmas de cedente y cesionario, junto con la de dos testigos y su respectiva inscripción en el RAN, para la emisión del nuevo título.



Primera enajenación en caso de haber adoptado el dominio pleno. Una vez que un ejidatario ha obtenido el dominio pleno de su parcela, es decir, cuando ha convertido su derecho parcelario en un derecho de propiedad privada, puede venderla. Los artículos 84 y 85 de la Ley Agraria establecen las formalidades que deben cumplirse para realizar esta venta, bajo pena de nulidad. Básicamente todo sujeto agrario del ejido tiene derecho preferencial para la adquisición de la parcela. Por ende, la ley simplificó la notificación del derecho del tanto ante notario, por lo que basta hacerla ante el comisariado ejidal. En este caso, lo que se instrumenta es un acta notarial de notificación.

En esta actuación con intervención notarial podemos incluir la aportación que hace el ejido, respecto de tierras de uso común, a sociedades mercantiles y civiles, con la consecuente emisión de acciones serie "T". La sola aportación modifica el régimen de la tierra, pasando del régimen agrario a propiedad privada. Su instrumentación se realiza en escritura e inscripción en el RAN.

Constitución de un ejido. Para la creación de un nuevo ejido la ley prevé la intervención de notario, justamente para formalizar dicho acto constitutivo. Los requisitos se limitan a la comparecencia de 20 personas, quienes deben aportar, cada una, una superficie de tierra, y a la elaboración de un reglamento interno que se apegue a lo señalado en ley. Debe instrumentarse en escritura e inscribirse en el RAN. Dicho sea de paso, el registro en este caso es constitutivo de derechos.

## Notariado y marco jurídico agrario. Parte II<sup>6</sup>

Daniel García Córdova

**E**n una entrega anterior, señalábamos que el notario tiene gran incidencia en el derecho agrario, brindando certeza y seguridad jurídica a los diversos sujetos que intervienen en él. En esta ocasión abordaremos los temas pendientes previstos en la Ley Agraria, en los que su intervención como perito en derecho especializado resulta fundamental.

### Sociedades rurales

El título cuarto de la Ley Agraria regula estas figuras asociativas diseñadas para fomentar la producción, la asistencia mutua y la comercialización en el ámbito rural. Estas sociedades permiten a ejidatarios, comuneros y otros productores rurales, inclusive particulares, unir esfuerzos y recursos para alcanzar objetivos productivos comunes.

<sup>6</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 31 de marzo de 2025.



La ley reconoce los siguientes tipos societarios:

Uniones de ejidos o comunidades. Su objetivo es coordinar actividades productivas, de asistencia mutua, de comercialización o para cualquier otro fin.

Sociedades de producción rural. Permiten a los productores rurales asociarse para realizar actividades productivas. Pueden ser de responsabilidad limitada, ilimitada o suplementada.

Asociaciones rurales de interés colectivo. Son asociaciones conformadas por sujetos de derecho social, con la finalidad de coordinar actividades productivas, de asistencia mutua y de comercialización en sus núcleos agrarios.

La intervención del notario es fundamental en la constitución de estas sociedades, para lo cual resulta importante el régimen de supletoriedad de la materia mercantil previsto en la ley, ya que ésta no detalla cuestiones relacionadas con los estatutos sociales de las personas morales en comento, por lo que la intervención notarial es primordial para el buen funcionamiento de las sociedades rurales, brindando seguridad jurídica y asesoría a los sujetos involucrados. La instrumentación de los contratos sociales para estas sociedades debe hacerse en escritura pública y ser inscritos en el Registro Agrario Nacional (RAN).

### Registro Agrario Nacional

Como toda institución registral, es un pilar fundamental para la seguridad jurídica en el ámbito agrario mexicano. Es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano encargado de la función registral y de asistencia técnica en materia agraria. La interacción y la colaboración entre notarios y el RAN es esencial para asegurar la validez y la eficacia de los hechos y los actos jurídicos agrarios. Los notarios intervienen en diversos trámites que requieren inscripción en el RAN. Basta mencionar los siguientes: en la protocolización de actos y/o contratos relacionados con la propiedad agraria, como podría ser la transmisión de derechos parcelarios, la constitución de sociedades rurales, así como la garantía agraria, todos ellos explicados en una entrega anterior. La instrumentación de estos hechos y estos actos está destinada a inscribirse en el RAN para que surtan efectos frente a terceros, a través de los diferentes tipos de folios que existen para dicho efecto.

Como dato interesante, el RAN expide títulos de propiedad del derecho privado en dos supuestos: en la titulación de solares en las zonas destinadas a los asentamientos humanos y cuando el ejidatario adopta el dominio pleno sobre su parcela.



## Terrenos baldíos y nacionales

Los terrenos baldíos son aquellos que se encuentran dentro del territorio nacional y no han sido legalmente transmitidos a persona alguna, ni tampoco han sido deslindados ni medidos; es decir, son tierras que nunca han salido del dominio de la federación, como persona moral del derecho público. La ley detalla el procedimiento de deslinde correspondiente y mediante el cual adoptan la modalidad de terrenos nacionales.

Los terrenos nacionales pertenecen a la nación y ya fueron debidamente deslindados y medidos. Son inembargables e imprescriptibles, y, por ende, sí pueden ser enajenados a título oneroso a particulares, con un derecho preferencial a favor de aquellas personas que los hayan explotado los últimos tres años. La peculiaridad en la enajenación de éstos es que no debe llevarse a cabo su desincorporación del régimen del dominio público. Evidentemente, su instrumentación se realiza mediante escritura pública con inscripción en tres registros: el agrario, el Registro Público de la Propiedad Federal y el de la propiedad de la entidad donde se ubica el inmueble.

## Diferencia entre ejido y comunidad

El origen del ejido se remonta a la reforma agraria posterior a la Revolución Mexicana. Es una creación del Estado mexicano. Por otra parte, la comunidad agraria tiene antecedentes prehispánicos y coloniales. Es el reconocimiento jurídico de posesiones ancestrales.

En cuanto a la clasificación de tierras, órganos sociales, transmisión de derechos individuales, asociaciones con terceros, entre otros, hay supletoriedad de todo el régimen ejidal al comunal por reenvío expreso de la norma legal; sin embargo, la comunidad podrá implementar en todo su régimen interno el sistema de usos y costumbres respectivo, cuestión que deberá tomar en cuenta el notario al momento de su intervención. Por otro lado, hay figuras que son exclusivas de uno u otro régimen legal, como el tema alusivo a la adopción del dominio pleno sobre la parcela, que es exclusivo del ejido, por lo que para ser aplicado a las tierras comunales primero la comunidad deberá transformarse en ejido.



## El notariado frente a los sismos: pilar jurídico en la reconstrucción urbana<sup>7</sup>

Adrián Moreno Rivera

El notariado de la Ciudad de México ha sido un pilar en la reconstrucción tras los sismos de 1985 y 2017. Más allá de las escrituras, ofreció certeza jurídica, redujo costos y acompañó a las familias damnificadas en la recuperación de su patrimonio, consolidándose como actor clave en la gobernanza urbana y social.

En una ciudad como la Ciudad de México, donde los sismos han marcado momentos críticos en la historia urbana y social, la reconstrucción no solo implica levantar muros, sino también restaurar la certeza jurídica del patrimonio familiar. En este contexto, la figura del notariado ha sido esencial para ofrecer soluciones jurídicas, sociales y administrativas a las personas damnificadas. Desde los sismos de 1985 hasta los de 2017, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México ha desempeñado un papel crucial en la regularización de inmuebles, protección del patrimonio y agilización de procesos legales (Moreno Rivera & Chan Chan, 2025).

### Emergencias que transformaron la función notarial

Dejó el sismo del 19 de septiembre de 1985 un saldo devastador: más de 30,000 familias perdieron su vivienda por completo y otras 60,000 sufrieron daños significativos. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) estimó en más de 460 millones de dólares las pérdidas, solo en el rubro de vivienda. Frente a esta catástrofe, el gobierno federal y los sectores social y privado establecieron una estrategia de respuesta rápida. Entre los acuerdos más importantes menciono la colaboración del notariado capitalino, que se comprometió a escriturar gratuitamente viviendas entregadas a damnificados (Ramírez de Garay, 2021).

Tres décadas después, los sismos del 7 y 19 de septiembre de 2017 volvieron a sacudir no solo los edificios de la capital, sino también la vida de más de 5,700 familias afectadas en la Ciudad de México (Portal de Reconstrucción CDMX, 2023). La falta de escrituras, contratos privados sin validez registral y la indefinición de derechos sobre los inmuebles representaron obstáculos para acceder a apoyos gubernamentales. Una vez más, el Colegio de Notarios activó rutas jurídicas que ofrecieron alternativas viables y asequibles a las personas afectadas (Colegio de Notarios de la Ciudad de México, 2019).

<sup>7</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 19 de septiembre de 2025.



## Una red de instrumentos al servicio de la reconstrucción

En coordinación con la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, el Colegio de Notarios desplegó un conjunto de acciones que pueden agruparse en tres categorías: a) instrumentos legales, b) de consolidación institucional y c) modelaje social.

En el plano legal, los notarios participaron en la elaboración de declaraciones notariales juradas, protocolización de asambleas condominales, trámites sucesorios, cancelaciones de hipotecas y constitución de patrimonio familiar. Todo ello con reducciones de honorarios de hasta el 80% y con asesoría gratuita, particularmente en inmuebles unifamiliares y multifamiliares (Convenio de Concertación, 2019).

A nivel institucional, el Colegio fue sede de la Mesa Legal de Apoyo a Damnificados, celebrando 96 sesiones de trabajo entre 2019 y 2023. Estas reuniones atendieron temas como la acreditación de la posesión, rutas de donación de derechos y propuestas normativas para eliminar requisitos administrativos como constancias de no adeudo, certificados de zonificación o avalúos costosos (Actas Mesa Legal, 2019–2023).

Pero, además, los notarios colaboraron en el análisis jurídico individualizado de inmuebles con conflictos, proponiendo soluciones que fueron desde la mediación hasta la expropiación parcial o total de unidades privativas (Moreno Rivera & Chan Chan, 2025). En coordinación con colectivos ciudadanos como Damnificados Unidos de Benito Juárez (DUBJ), el notariado también acompañó procesos de reconstrucción con enfoque comunitario.

## Reconstrucción con gobernanza y compromiso social

La experiencia del notariado ante los sismos ha evidenciado la importancia de su función social como actor de gobernanza en contextos de emergencia. Su labor ha sido determinante no solo para reconstruir viviendas, sino para garantizar que los derechos patrimoniales de las personas sean respetados y reconocidos legalmente. En un entorno donde miles de familias carecían de escrituras, los notarios ofrecieron soluciones legales adaptadas a situaciones de hecho, incluyendo la elaboración de declaraciones notariales juradas como base para futuras regularizaciones (Manual de Declaración Notarial Jurada, 2019).

El Colegio de Notarios de la Ciudad de México también participó activamente en la formulación de políticas públicas. Fue un actor clave en la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México y promovió lineamientos que fa-



cilitaron la expropiación de inmuebles cuando la vía notarial resultaba inviable (Ley de Reconstrucción, 2018).

### Un modelo replicable

La experiencia del notariado capitalino puede verse como un modelo replicable en otras ciudades expuestas a riesgos sísmicos. El binomio entre asistencia jurídica y compromiso social, articulado desde una institución colegiada con capacidad técnica y legitimidad pública, se ha traducido en acciones concretas que han marcado la diferencia en la vida de miles de personas.

En tiempos de desastre, el papel de los notarios va más allá de lo documental: se convierten en garantes de derechos y actores fundamentales de la reconstrucción urbana con sentido humano.

### ¿Qué es la apostilla?<sup>8</sup>

Patrick Strassburger Weidmann

**L**a legislación mexicana establece que para que un documento público, que se haya otorgado en el extranjero, surta efectos en México, es necesario que se presente legalizado por la representación consular mexicana ubicada en el lugar donde se expidió el documento. Y, generalmente, lo mismo sucede a la inversa.

Para la exposición de lo que es una apostilla es necesario, en primer lugar, hablar de legalización. El artículo 85 del Reglamento de la Ley del Servicio Exterior Mexicano señala que la legalización consiste en certificar que las firmas, que use en sus actuaciones un servidor público, los sellos o ambos, que consten en un documento expedido en el extranjero, sean de quien lo haya autorizado y que dicho servidor público desempeñaba el cargo con el que se ostentó al firmar el documento de que se trate.

De conformidad con el precepto antes mencionado, son los “jefes de misión” y de “oficinas consulares”, así como los “funcionarios consulares” que tengan delegada esta facultad, quienes podrán legalizar firmas en documentos públicos originales expedidos por autoridades residentes en su respectiva “circunscripción consular”, o en documentos que hubieren sido certificados dentro de su “circunscripción consular” por fedatario con atribuciones legales para ello. Por lo anterior, las oficinas consulares deben contar con un registro de las firmas y los sellos que usen los servidores públicos que actúen en su circunscripción consular.

<sup>8</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 3 de marzo de 2025.



Es importante destacar que la legalización de firmas o sellos de un documento es un requisito formal que no prejuzga sobre su contenido, ni le da valor jurídico alguno a lo expresado en el mismo, sino que únicamente, como quedó dicho, certifica las firmas que use en sus actuaciones un servidor público, los sellos o ambos.

El procedimiento para llevar a cabo la legalización de un documento otorgado en un país extranjero puede variar dependiendo de diversos factores o aspectos y puede traer consigo ciertas dificultades, derivado de que son múltiples las dependencias o las instancias en las que se debe presentar el documento a legalizar, pues implica ir encadenando una serie de certificaciones de firmas de los funcionarios que intervienen; es decir, uno certifica la firma del anterior, y éste, a su vez la del anterior, y así sucesivamente.

El 5 de octubre de 1961 se suscribió la “Convención de La Haya sobre la Apostilla por la que se Suprime la Exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros”, que reemplaza el proceso tradicional de legalización por una única formalidad: la emisión de un certificado llamado “apostilla”. La apostilla, emitida por el Estado de origen, como parte de la convención, certifica la autenticidad de la firma del documento público, de manera que pueda ser presentado en el extranjero, en el lugar donde pretende surtir sus efectos, como parte contratante también de la mencionada convención. Este marco simplifica y facilita la circulación de los documentos públicos a nivel internacional. El convenio se aplica únicamente a “documentos públicos”. Aunque la convención no define lo que es un documento público como tal, esta naturaleza pública está determinada por el derecho del lugar del que procede y se puede extender a cualquier documento que no sea un documento privado. El artículo 1º de dicha Convención provee diversos ejemplos: los documentos dimanantes de una autoridad o funcionario vinculado a los órganos judiciales del Estado, entre ellos los provenientes de un ministerio público, o de un secretario, oficial o agente judicial; los documentos administrativos; los documentos notariales, así como las certificaciones oficiales que hayan sido aplicadas sobre documentos privados tales como certificaciones oficiales que registran el documento o su existencia en una fecha determinada y autenticaciones notariales de firmas.

Las apostillas pueden ser expedidas únicamente por una “autoridad competente” designada formalmente por la parte contratante. Esa autoridad competente emitirá la apostilla una vez que considere auténtica la firma, el timbre o el sello del documento público.

La apostilla puede ser emitida en formato papel o electrónico y debe ser adjuntada a dicho documento público. Cada apostilla deberá tener el título “*Apostille (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)*” y los términos estándares numerados



(de los cuales cuatro hacen referencia al documento público y seis a la autoridad que emite la apostilla) que en la propia convención se señalan. Estas autoridades deben llevar un registro de todas las apostillas que se expiden y, si se solicita, deberá comprobar si las anotaciones que contiene la apostilla se ajustan a las del registro.

Es posible concluir que el único efecto de una apostilla es certificar la autenticidad de la firma, la calidad en que el signatario del documento haya actuado y la identidad del sello o timbre del que el documento esté revestido, de manera que pueda ser presentado en el extranjero, en el lugar donde pretende surtir sus efectos. Todos aquellos documentos públicos emitidos por países que no sean miembros de la Convención de La Haya sobre la Apostilla y que deban utilizarse en otro país no miembro deben legalizarse.



CAPÍTULO SEGUNDO  
PATRIMONIO FAMILIAR  
Y PLANIFICACIÓN SUCESORIA





## Mitos y realidades del testamento<sup>9</sup>

Miguel Ángel Zamora y Vega

Desde hace ya varios años, el gobierno de la Ciudad de México y de algunos estados impulsan un programa denominado “septiembre, mes del testamento” mediante el que básicamente se ofrecen costos reducidos para la elaboración de ese documento, programa que normalmente se extiende hasta octubre, con la intención de hacer posible que la población otorgue su testamento.

Si una persona fallece sin otorgar testamento, el trámite que tienen que seguir sus familiares o herederos se llama “intestado”, que, como su nombre lo dice, es un procedimiento en el cual no hay testamento y por ese motivo las leyes suplen la voluntad de esa persona fallecida. Dicho de otra manera, ante la ausencia de testamento las leyes designan a las personas a las que les corresponderán los bienes, los derechos y las obligaciones de quien falleció. Por el contrario, si una persona hace su testamento, es esa persona, y nadie más, quien puede decidir a quiénes les corresponderán sus bienes, sus derechos y sus obligaciones después de su fallecimiento. En la actualidad, en algunos estados de la República mexicana el procedimiento sucesorio es complicado cuando la persona fallece sin haber hecho testamento.

Existen ideas equívocas por las cuales muchas personas no hacen este testamento. Voy a mencionar algunas:

- a) Hay quienes creen que el testamento se debe hacer durante la vejez. Contrariamente a esa manera de pensar, debemos recordar que la vida es incierta y no sabemos en qué momento se nos va a terminar.
- b) Hay otros que creen que el testamento es exclusivamente en beneficio de nuestros herederos. Contrariamente a esa idea es importante pensar que el testamento no sólo da certeza sobre la manera en que se va a disponer de nuestros bienes a nuestra muerte, sino que primordialmente da tranquilidad a quien otorga el testamento, ya que le da certeza de qué va a suceder cuando haya fallecido y le permite decidir libremente, salvo en ciertas excepciones, quién va a disponer de su patrimonio.

<sup>9</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de octubre de 2024.



- c) También hay quienes no hacen testamento porque creen que puede ser algo complicado. Contrariamente a esa manera de pensar, es importante saber que por regla general el notario requerirá únicamente la identificación de la persona que otorgue su testamento y no solicitará documentación adicional.
- d) Asimismo, hay quienes no hacen testamento porque piensan que puede ser costoso. Y no es así, ya que, como se dijo al principio, existen programas que reducen significativamente los costos de otorgarlo.
- e) Hay quienes tardan años en decidir hacer su testamento porque consideran que las circunstancias de la vida van cambiando su manera de pensar y decidir a quién le dejarán sus bienes. Ante esa opinión, es importante saber que una persona puede otorgar un testamento en la Ciudad de México desde los 16 años de edad y, según cambie su situación personal, puede modificar su disposición de última voluntad mediante el otorgamiento de un nuevo testamento de manera que, a falta de disposición en contrario, el último testamento revoca a los anteriores.
- f) También hay quienes creen que al hacer un testamento deja uno de ser dueño de sus bienes, lo cual es falso, ya que el testamento no implica transmisión de propiedad de bienes sino hasta el momento del fallecimiento del testador.
- g) Por otra parte, hay personas que no hacen su testamento porque no pueden acudir a la notaría a otorgarlo, ya sea por falta de tiempo, por problemas de desplazamiento, por enfermedades o por otras causas. Además de que puede convenirse con el notario que éste acuda al domicilio del testador, actualmente en la Ciudad de México existe la posibilidad de realizar testamentos por medios electrónicos, cumpliendo con diversos requisitos y siempre que el testador cuente con la posibilidad de comunicarse con el notario a través de un dispositivo electrónico y pueda ver y oír al testador, así como hablar con él de manera directa, simultánea y en tiempo real, durante todo el acto del otorgamiento. Aun cuando la norma que regula esta posibilidad en la actualidad tiene ciertas imprecisiones y ambigüedades que la hacen difícil de realizar de esa manera, es importante saber que la tendencia del legislador en México es ir regulando la posibilidad de otorgar documentos ante notario utilizando medios tecnológicos y que, por ser normas perfectibles, probablemente se lleguen a corregir sus imprecisiones en el futuro de manera que lo hagan un documento de realización factible y segura.
- h) Asimismo, hay quien no hace testamento porque no tiene regulari-



zadas sus propiedades. Contrariamente a esa opinión, es importante saber que uno puede designar en su testamento a una persona a la que le deje esos derechos y será esa persona, después de nuestro fallecimiento, quien podrá continuar con la regularización de esas propiedades.

- i) También hay quien no hace testamento porque no tiene bienes. A este respecto, es importante mencionar que un testamento no se refiere exclusivamente a los bienes actuales sino a todos los bienes que se adquieran hasta antes del fallecimiento, y que a través de ese documento no sólo se dispone de ellos, sino que se pueden precisar muchas otras cuestiones relevantes como las siguientes: designar quien se encargue del cuidado y la vigilancia de los hijos menores de edad, reconocer a un hijo que no fue reconocido en vida, asumir una deuda o perdonar una deuda existente, dar garantía a un crédito que no la tiene, liberar de gravámenes a alguien, etcétera.
- j) Por si fuera poco, hay quien no hace testamento porque no quiere que nadie se entere de su contenido; no obstante, uno puede hacer su testamento teniendo la certeza que el notario que lo elabore guardará absoluta secrecía, de manera que cuando uno fallezca, aun si nuestros familiares o herederos no conocen el contenido de nuestro testamento, el juez o el notario que se encargue de la sucesión después de nuestro fallecimiento podrá localizar y dar a conocer a nuestros herederos el contenido del mismo.
- k) Finalmente, hay personas que no hacen testamento porque no saben qué bienes van a poseer después de su fallecimiento; pero uno puede hacer su testamento y designar herederos de todos nuestros bienes de manera genérica o de un porcentaje de nuestros bienes sin tener que designar bienes en lo individual.

La intención de este artículo es derrumbar estos mitos y estas falsas ideas y, a su vez, entender la importancia de hacer un testamento. Por ello, los invito a que acudan con su notario de confianza a otorgar su testamento.



## ¿Qué debemos hacer cuando fallece un familiar?<sup>10</sup>

Rafael Azuela Nieto

**E**l fallecimiento de una persona, independientemente de las circunstancias en que ocurre, e incluso en aquellos casos en que es precedido por algún padecimiento de larga duración que ocasiona que la muerte sea menos inesperada, implica para sus familiares la confluencia, entre otros, de dos aspectos que dan complejidad a la situación: por un lado, el aspecto humano, sentimental, el duelo por la pérdida, etcétera, y, por el otro, el aspecto patrimonial, es decir, qué ocurre con los bienes y los derechos que pertenecían o de los que era titular la fallecida, así como con las obligaciones que tenía a su cargo.

En lo que respecta a las cuestiones patrimoniales antes mencionadas, sin desconocer que, por las circunstancias de cada persona, se pueden presentar temas especiales que atender en cada tramitación sucesoria. En primer lugar, se deberá obtener el documento que acredite que ocurrió el fallecimiento, el cual será una copia certificada del acta de defunción expedida por el Registro Civil del lugar donde ocurrió. En segundo lugar, es recomendable que los integrantes del núcleo familiar compartan entre ellos la información con que cuenten en relación con si la fallecida otorgó o no otorgó testamento y, en su caso, si saben dónde se encuentra el documento, así como respecto de sus bienes, derechos y obligaciones.

No debemos olvidar que cualquier persona que otorga testamento tiene completa libertad para informar a quien desee sobre el otorgamiento, o bien para mantener la secrecía y no avisar a nadie, y que no obstante resulte que no haya ninguna persona con conocimiento de que la fallecida testó, durante la tramitación sucesoria se confirmará, mediante los informes que rindan las autoridades competentes —como archivos de notarías, archivos judiciales y registros públicos, según lo indique la legislación aplicable— emitidos a solicitud de juez o el notario, si la fallecida otorgó testamento o no, y en caso de que los interesados tengan en su poder un testamento, si este es el último otorgado o si existe alguno posterior que deje sin efecto el exhibido.

La información de existencia de testamento que tengan los interesados, y el hecho de que esté en poder de alguno de ellos puede economizar los plazos de tramitación de la sucesión, pero incluso a falta de noticia y del instrumento en que se consignó el testamento, una vez que se cuente con los informes antes mencionados, alguna persona que acredite interés jurídico, el juez o el notario ante quien se tramite la sucesión podrá obtener un ejemplar del mismo.

<sup>10</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de diciembre de 2024.



Por otro lado, la información que se recabe de derechos, bienes y obligaciones del difunto serán de gran utilidad para la persona a quien corresponda el ejercicio del albaceazgo ya que, entre otras obligaciones, deberá formar inventario en el que consten el haber y el deber hereditario.

Paralelamente a lo anterior, siempre será recomendable que quienes crean tener derecho a la herencia acudan con un profesional en materia sucesoria, sea una notaria o un notario o un abogado especializado en derecho familiar, con el fin de resolver las dudas que surjan en cuanto a procedimiento, plazos, costos, entre otros; puedan determinar si la competencia judicial es la más adecuada, o bien, si la sucesión es susceptible de tramitarse extrajudicialmente ante notario, y conocer quiénes son, según el testamento o la ley, las personas que como herederos o legatarios tienen derecho a la herencia y, en su caso, quienes tienen participación por haber sido nombrados como albaceas, tutores o curadores, o tener créditos contra la masa hereditaria.

En la actualidad, antes de la entrada en vigor en esta materia del Código Nacional del Código de Procedimientos Civiles y Familiares, la Ley del Notariado para la Ciudad de México establece los requisitos para que una sucesión pueda tramitarse ante notaria o notario de esta entidad, consistiendo, en primer lugar y como supuesto indispensable, que no exista controversia entre los herederos, que éstos sean mayores de edad o personas morales y que sea su voluntad tramitar la sucesión extrajudicialmente.

De cumplirse lo anterior, existen algunos requisitos adicionales si se trata de una sucesión testamentaria o una intestamentaria. Las primeras, cumpliendo con lo establecido en el párrafo anterior, siempre pueden tramitarse en sede notarial de la Ciudad de México, y las segundas, siempre que el último domicilio del autor de la sucesión haya sido la Ciudad de México, o bien, si en la entidad se encuentra ubicado algún bien que forme parte de la herencia.

En ambos casos, la notaria o el notario tramitará informes de existencia de testamento del Archivo General de Notarías y del Archivo Judicial del Tribunal Superior de Justicia local, así como el informe del Registro Nacional de Aviso de Testamento para cerciorarse de que el testamento exhibido es el último, o bien que no se otorgó testamento alguno ni en la misma Ciudad de México ni en otra entidad federativa.

Obtenido lo anterior, podrá otorgarse la primera escritura con la que se da comienzo a la tramitación sucesoria, en la que constará la aceptación o el repudio de herencia y legados, la aceptación o no aceptación o nombramiento del cargo de albacea, y, en el caso de las intestamentarias, la información testimonial

que rindan dos testigos idóneos respecto del domicilio de la persona fallecida, y del conocimiento que tengan respecto de las personas con derecho a heredar, entre otras, previa acreditación del parentesco o del matrimonio, con las actas del Registro Civil, según el caso. Una vez que se otorga la escritura de aceptación de herencia, el notario dará a conocer, mediante dos publicaciones que se realizarán de 10 en 10 días lo ante él ocurrido.

Posteriormente, se podrá protocolizar el inventario que formule el albacea, celebrar el convenio de partición y otorgar las escrituras en las que se formalicen las transmisiones de propiedad a título de herencia o legado.

Independientemente de que, por las características propias de una sucesión, la competencia para conocer de ella resulte necesariamente judicial, siempre será recomendable acudir ante una notaria o un notario a recibir asesoría profesional e imparcial que permita a todos los interesados estar plenamente informados e impuestos de las etapas de la tramitación, de sus derechos, de sus obligaciones y de las consecuencias jurídicas y fiscales que deriven de los actos que otorguen.

## ¿Sigues sin escriturar un inmueble que adquiriste por herencia?

Tarcisio Sánchez Ulloa<sup>11</sup>

**E**s común que en las asesorías jurídicas gratuitas que todos los días prestamos los notarios de la capital del país, tanto en nuestras oficinas como en las distintas sedes que para tal efecto tiene dispuestas el Colegio de Notarios de la Ciudad México (Cuauhtémoc, Iztapalapa, Santa Fe, Xochimilco y Zócalo capitalino), se nos plantee el caso de un inmueble que no ha sido debidamente escriturado a las personas que lo adquirieron por virtud del fallecimiento de su propietario original.

Desde luego pueden existir distintas problemáticas y cada caso tiene una solución distinta, pero en mi experiencia, el mayor problema generalmente lo constituye el monto de las contribuciones que se deben pagar. Inclusive, en gran cantidad de casos, los interesados ni siquiera saben que hay que cubrir impuestos, derechos y una serie de gastos a la Tesorería de la Ciudad de México, para poder resolver su asunto, y al informarles sobre ello, la sorpresa es mayúscula.

Más complejo todavía, cuando los interesados ya han hecho un gasto importante (en dinero y tiempo) al tramitar un juicio, pues a pesar de contar con una

<sup>11</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 8 de febrero de 2025.



sentencia queda pendiente llevar a cabo la escritura de adjudicación, pues ello no es competencia del juez, sino del notario.

Lo anterior por diversas razones pero, primordialmente, porque tratándose de adquisición de inmuebles, el notario es el único habilitado por la ley para conferir de eficacia a tales actos, pues cuenta con la formación y conocimientos especializados para asesorar debidamente a los interesados, actuando siempre de manera imparcial buscando el beneficio de todos ellos, teniendo a su cargo precisamente cobrar estas contribuciones para entregarlas a la Tesorería, además de llevar a cabo las gestiones y trámites necesarios para que se hagan las respectivas inscripciones en el Registro Público de la Propiedad. Toda esta tarea tan compleja debe ser realizada por el notario, ese especialista en quien el Estado delega su fe pública, por su capacidad y probidad.

Pensemos en el caso frecuente de aquel dueño original que falleció y sus herederos, que nunca “escrituraron”, ya también fallecieron. También está el caso del dueño casado bajo el régimen de sociedad conyugal, en cuyo supuesto estaríamos frente a una pluralidad de dueños (y tal vez de herencias). Igualmente, los ya conocidos (y no deseados) “intestados”, o las historias frecuentes de herederos que no logran ponerse de acuerdo y litigan la herencia durante años en tribunales.

Es así que podemos tener una enorme cantidad de asuntos que están pendientes de escriturar desde hace varios años e incluso décadas, y la cuestión puede complicarse pues la ley fiscal por regla general establece que los impuestos se calculen conforme a las tasas, tarifas o tablas, que estaban vigentes al momento del fallecimiento (¡lo cual en algunos casos podría implicar estar hablando de un 10% de Impuesto Sobre el Valor del Inmueble!).

La buena noticia es que actualmente nuestro Código Fiscal establece una serie de beneficios muy importantes para este año, que se traducen en lo siguiente:

- Es posible utilizar la ley vigente para calcular los impuestos, si es que resulta más benéfica.
- Si cumples en conjunto con los 3 requisitos que a continuación se mencionan, pagarás cero pesos, de impuesto:
  1. Que el valor más alto del inmueble (entre el de avalúo comercial, el catastral o el de adjudicación) no exceda de \$3'075,710.90.
  2. Que el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción de la escritura de adjudicación sea a más tardar dentro de los 5 años del fallecimiento del (los) propietario(s) original(es)



del inmueble, contados a partir de la fecha de defunción indicada en el acta; y

3. La adjudicación del inmueble sea a favor del cónyuge, concubino, hijos, nietos, bisnietos y/o padres, abuelos o demás ascendientes en primer grado.
- Si solamente cumples con alguno de dichos requisitos, tendrás un descuento del 50% en el impuesto a pagar.
  - Si el valor catastral del inmueble (el que aparece en la boleta predial 2025) está en cualquiera de los siguientes rangos, tendrás el descuento que en cada caso se indica, tanto en el impuesto sobre adquisición de inmuebles como en los derechos que cobra el Registro Público de la Propiedad (no importa el uso, ni el número de inmuebles que se adjudiquen y la única base es el valor catastral):

Valor catastral	Reducción
Hasta \$2,326,313.00	80%
De \$2,326,313.01 y hasta \$2,736,839.00	40%

\*En este caso hay que realizar un pago por inscripción al programa de descuentos a la Dirección General de Regularización Territorial.

- Por último, si no se desea pagar la inscripción al programa de descuentos anterior, y el valor catastral del inmueble (el que aparece en la boleta predial 2025) está en cualquiera de los siguientes rangos, tendrás el descuento que en cada caso se indica en las mismas contribuciones antes referidas, aunque en este caso el inmueble tendrá que contar con uso habitacional y únicamente es posible utilizar el beneficio para un solo inmueble en el año.

Valor catastral	Reducción
Hasta \$448,061.00	60%
De \$448,061.01 y hasta \$896,120.00	40%
De \$896,120.01 y hasta \$1,344,180.00	30%
De \$1,344,180.01 y hasta \$1,642,105.00	20%



- Estos beneficios los puedes hacer valer durante todo el año, ante cualquier notario de la Ciudad de México;
- No importa si hay más de una herencia acumulada;
- Los notarios nos sumamos también con reducciones en los honorarios notariales, que establece el Arancel, único y obligatorio, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 31 de enero de 2025.

Estos son algunos de los más importantes beneficios que establece la ley y será el notario quién te podrá indicar cuál es el que más te conviene, así como precisarte los requisitos que en cada caso se deberán cumplir para acceder a cada descuento.

Ello te permitirá que en este 2025 logres finalmente tener una escritura que ampare tu propiedad, y con ello tengas la seguridad jurídica que requieras, pudiendo así no solo tener en orden en tu patrimonio, sino además la posibilidad de donar, vender, hipotecar o heredar tu casa libremente y sin problemas jurídicos.

Por último, recuerda que no es necesario que acudas ante una instancia judicial para tramitar una herencia (ya sea testada o intestada). Los notarios igualmente estamos habilitados para llevar a cabo dichos trámites de manera ágil y accesible, salvo los casos de excepción que marca la ley.

Acércate con tu notario, estamos para servirte.

## El patrimonio de familia<sup>12</sup>

Julio César Asprón Ortiz

¿Te preocupa el futuro de tu familia? El patrimonio de familia no solo cuida tu hogar, también facilita trámites sucesorios y reduce impuestos.

Desde hace más de un siglo el derecho de propiedad pasó de ser solo absoluto, exclusivo y perpetuo, para en lo sucesivo, además, cumplir con una función social.

Un ejemplo de esta función social es el “patrimonio de familia”. Se trata de una institución de interés público que tiene como objeto afectar uno o más bienes para proteger económicamente a la familia y sostener el hogar. Puede incluir la casa-habitación y el mobiliario de uso doméstico y cotidiano, entre otras co-

<sup>12</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 17 de enero de 2025.

sas, siempre y cuando no exceda su valor de la cantidad máxima resultante de multiplicar el factor 10,950 por el importe de tres veces la Unidad de Medida y Actualización vigente en la época en que se constituya, autorizando como incremento anual el porcentaje de inflación que en forma oficial determine el Banco de México (para el año 2025 el límite máximo es de \$3,716,649.00).

Cualquier persona que quiera constituirlo lo puede hacer si es para proteger jurídica y económicamente a su familia. Solo se pueden afectar bienes sitos en el lugar en que está domiciliado el que lo constituya y cada familia solo puede constituir un patrimonio.

Pero ¿para qué sirve constituir un patrimonio de familia? ¿por qué protege jurídica y económicamente a la familia? Hay dos efectos principales que nacen a partir de su constitución: el primero, hace que los bienes afectos al mismo sean inalienables, imprescriptibles y no están sujetos a embargo ni gravamen alguno, lo que en términos coloquiales implica que dichos bienes están “blindados” frente a cualquier eventualidad jurídica o económica; el segundo, a partir del año 2000, es que hace pasar la propiedad de los bienes que quedan afectos a los miembros de la familia beneficiarios, es decir, los vuelve copropietarios, con todo lo que ello implica.

Los miembros de la familia que quieran constituir el patrimonio lo harán a través de un representante común, por escrito al juez de lo familiar, designando con toda precisión los bienes para la inscripción de éstos últimos en el Registro Público de la Propiedad. El juez de lo familiar aprobará, en su caso, la constitución del patrimonio familiar y mandará que se hagan las inscripciones correspondientes en el Registro mencionado. Las personas que tienen derecho a disfrutar del mismo son las señaladas en la solicitud de constitución y los hijos supervenientes de ellos.

Constituido el patrimonio familiar, los beneficiarios de este tienen el derecho-obligación de habitar la casa. El juez de lo familiar puede, por justa causa, autorizar para que se dé en arrendamiento hasta por un año.

Esta figura se creó para proteger a la familia, no para encadenarlos o limitarlos permanentemente, por ello es posible extinguirlo. La declaración de que queda extinguido el patrimonio la hará el juez de lo familiar y la comunicará al Registro Público de la Propiedad para que se hagan las cancelaciones correspondientes.

Por otro lado, con el objeto de favorecer la formación del patrimonio de la familia, se prevé en el Código Civil que se venderán a las personas que tengan capacidad legal para constituirlo y que quieran hacerlo, las propiedades de inmuebles de Ciudad de México que cumplan con los requisitos legales para dicho fin, en cuyo caso la constitución del citado patrimonio se hará por la vía administrativa y no la judicial.



Como podrá observarse, esta figura cumple la función social de proteger jurídica y económicamente al núcleo fundamental de la sociedad: la familia. Además, a través de este patrimonio se pueden obtener facilidades en los procedimientos sucesorios y en el pago de impuestos.

Pero, como en todo, cada caso es distinto, cada familia tiene sus peculiaridades, por lo que siempre será recomendable acudir con su notario para obtener una asesoría y revisar si en su caso es recomendable constituir un patrimonio de familia.

## Diferencias entre casarse y vivir en concubinato

Miguel Ángel Zamora y Vega<sup>13</sup>

**M**atrimonio o concubinato: Lo que debes saber antes de tomar una decisión. ¿Qué pasa con los bienes, el estatus civil o una separación? La respuesta puede afectar tu futuro legalmente más de lo que crees.

Dos personas que pretenden realizar una comunidad de vida, procurándose respeto, igualdad y ayuda mutua, pueden acudir con un juez del Registro Civil y contraer “matrimonio”, que es un acto a partir del cual se generan una serie de deberes y derechos muy precisos entre los cónyuges.

En ocasiones, las personas optan simplemente por vivir en común en forma constante y permanente, sin contraer matrimonio ante el juez del Registro Civil y luego de dos años o antes si tienen un hijo en común, surge una figura jurídica que se denomina “concubinato”. En México, hay muchas personas que contraen nupcias frente a un ministro de culto y al no acudir con un juez del Registro Civil, los efectos de esa vida en común los regula el “concubinato” y no el “matrimonio”.

Antiguamente, los efectos del matrimonio y del concubinato eran diametralmente diversos.

En los últimos años, tanto jueces como legisladores en la Ciudad de México, han ido diluyendo esas diferencias, buscando asimilar los efectos del matrimonio al concubinato.

No obstante, siguen existiendo diferencias entre el matrimonio y el concubinato. Algunas de ellas son las siguientes:

<sup>13</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 12 de octubre de 2024.



1. El matrimonio solo se prueba con el acta que expide el juez del Registro Civil y jurídicamente modifica el estado civil de las personas. Por el contrario, puede existir concubinato sin acta o documento alguno. Aun cuando el juez del Registro Civil puede expedir una constancia de concubinato, esta es una mera declaración de dos personas que manifiestan tener un compromiso mutuo para tener una vida en común sin que ello constituya una modificación al estado civil.
2. El matrimonio se genera al instante en que se nos expide un acta del Registro Civil.  
  
A diferencia de ello, el concubinato en la Ciudad de México surge luego de dos años de vivir en común o antes si la pareja tiene un hijo. El 25 de septiembre del 2024 se publicó en esta Ciudad un nuevo Reglamento del Registro Civil que marcó otra diferencia entre el concubinato y el matrimonio: si una pareja de concubinos fallece y tuvo un hijo en común, el concubino que sobreviva puede acudir con un juez del Registro Civil y solicitar se emita constancia de concubinato. A diferencia de ello, no se puede expedir un acta de matrimonio si uno de los cónyuges ya falleció.
3. Al contraer matrimonio, los cónyuges acuerdan el régimen bajo el cual se pueden sujetar todos o parte de sus bienes y obligaciones presentes y futuros, pudiendo acordar un régimen de sociedad conyugal, de separación de bienes o mixto, sin tener que precisar bienes y obligaciones en particular. Si los concubinos quisieran acordar algo similar, tendrían que pactar algo muy distinto, como podría ser una de varias alternativas, una copropiedad de cada uno de sus bienes.
4. Si un inmueble está inscrito en el Registro Público de la Ciudad de México a nombre de uno de los cónyuges en un matrimonio, se puede inscribir la sociedad conyugal respecto a los derechos que tenga el otro cónyuge derivado de su matrimonio. Eso no sucedería en el caso del concubinato.
5. Para dar por terminado el matrimonio se requiere llevar a cabo un divorcio. Para dar por terminado un concubinato, se requiere simplemente la voluntad y determinación de las personas de separarse y de esa manera concluir la vida en común.
6. Dos cónyuges no pueden celebrar una compraventa entre ellos si están casados en sociedad conyugal. Dos concubinos sí pueden celebrar una compraventa entre ellos.

Debido a esas y otras consideraciones, si usted está optando entre casarse o vivir en concubinato, es recomendable acercarse a un notario para ser informado correctamente sobre los distintos deberes y obligaciones que llegan a resultar de cada una de esas figuras.



## Donar un bien: Un acto generoso que también requiere formalidad<sup>14</sup>

Miguel Ángel Beltrán Lara

**D**onar un bien es un acto de generosidad que, para ser válido y seguro, debe cumplir con formalidades legales. Contar con un notario garantiza que la transferencia se haga conforme a la ley, protegiendo tanto al donante como al donatario y evitando futuros conflictos.

Regalar algo es probablemente, uno de los gestos más humanos que existen. Desde un pequeño obsequio hasta una casa para proteger y resguardar a los nuestros, la acción de dar sin esperar nada a cambio ha estado presente en nuestras vidas desde siempre. Sin embargo, cuando ese regalo no es una simple cortesía, sino la transferencia legal de un bien —como un inmueble, una fuerte suma de dinero o acciones de una empresa—, la historia cambia: Entramos en el terreno de la donación como figura jurídica.

Y aunque donar puede parecer tan sencillo como “te entrego y listo”, la realidad es que este acto tiene reglas claras. Según la legislación civil, la donación es un contrato en el que una persona (donante) transfiere a otra (donatario) gratuitamente (es decir, sin recibir nada a cambio), una parte o la totalidad de sus bienes presentes. Esto implica una disminución del patrimonio del donante... y más de una obligación legal, para ambas partes.

### ¿Por qué formalizar una donación?

En la práctica muchas donaciones se hacen “de palabra” o con un simple documento, pero la ley exige ciertas formalidades. Por ejemplo:

- Si se trata de un inmueble debe hacerse en la misma forma que para su venta exige la ley, esto es, en prácticamente todos los casos, en escritura pública ante notario.
- Las donaciones de bienes muebles o de dinero por encima de ciertos montos también requieren formalizarse.
- Incluso un regalo en especie de alto valor como un coche o una obra de arte puede ser inválido si no se hace siguiendo la forma que marca la ley.

Además, no todas las donaciones son iguales. Hay donaciones entre cónyuges, entre padres e hijos, antenupciales (antes del matrimonio), al nasciturus

<sup>14</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 15 de agosto de 2025.



(persona por nacer), universales (que abarcan casi todo el patrimonio), de usufructo o nuda propiedad, de dinero o de acciones. Cada una tiene sus propias reglas y, en algunos casos, beneficios fiscales.

Por ejemplo, las donaciones generalmente causan el Impuesto Sobre la Renta a cargo del donatario que recibe la liberalidad, pero las celebradas entre cónyuges o entre parientes en línea recta pueden estar exentas de este impuesto, independientemente la causación de otros impuestos locales, como el de adquisición de inmuebles.

## El papel del notario

Aquí es donde entra en escena el notario. Su trabajo no es solo “dar fe” del acto, sino asegurarse de que todo se haga conforme a la ley, que las partes sopesen y entiendan lo que están firmando y que no haya sorpresas después. El notario revisa la propiedad, la capacidad jurídica de las partes, los impuestos que se causan y, muy importante, se asegura de que el donante realmente quiere hacer la donación y comprende que, una vez hecha, el bien deja de ser suyo.

Incluso si se dona en nombre de otra persona, el apoderado debe estar facultado mediante un poder especial conferido ante notario que lo autorice expresamente, en el que se precisen todos los elementos de la donación que se celebrará, específicamente el bien y el donatario. En este sentido, no basta con las facultades generales para actos de dominio.

Donar un bien es un acto de generosidad que puede cambiar vidas: Un padre que entrega a su hija un departamento, una persona que apoya a un amigo con un terreno o un empresario que dona alguna cantidad de dinero a una causa social. Pero para que esa buena intención no se convierta en un problema, es clave hacerlo bien.

Formalizar la donación protege tanto a quien da como a quien recibe, evita conflictos y le da certeza a la operación. Acudir con un notario no es un gasto innecesario: Es la mejor manera de asegurarse de que un regalo tan importante quede respaldado por la ley.



## El usufructo: su regulación, su régimen fiscal e implicaciones prácticas<sup>15</sup>

Felipe Carrasco Zanini Ávila Camacho

**E**l usufructo, según lo dispuesto por el artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

De la citada definición legal podemos subrayar en primer lugar, su reconocimiento como derecho real, lo que implica su oponibilidad a terceros; en segundo lugar, su temporalidad, lo que nos da a entender que no es perpetuo, como sí lo es el derecho de propiedad, y finalmente debemos considerar que es exclusivamente sobre la facultad de disfrute (*ius fruendi*), y que es constituido sobre un bien ajeno.

Según algunos doctrinarios, la definición legal debe complementarse con otras características fundamentales. Por ejemplo, Rafael Rojina Villegas lo define como “un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia”.

Esta definición añade aspectos clave como su naturaleza vitalicia, esto es, que con la muerte del titular se extingue el derecho real, asimismo añade el uso de los bienes materia de este derecho, denotando la restricción jurídica esencial de conservar la forma y sustancia del bien para garantizar su restitución.

La constitución del derecho real de usufructo implica un desmembramiento al derecho real de propiedad, ya que una vez constituido, el que era el propietario del bien se denominará como nudo propietario y solo mantendrá el derecho de disposición (*ius abutendi*) y el usufructuario, tendrá el derecho de usar (*ius utendi*), así como el derecho de gozar (*ius fruendi*), siendo este último el que podrá utilizar el bien y percibir sus frutos, ya sean civiles, naturales o industriales.

Este derecho es una herramienta útil y práctica en el tráfico jurídico de inmuebles, ya que, al poderse constituir por la ley, por la voluntad del hombre (ya sea inter vivos o mortis causa) o por prescripción, da la posibilidad de que una persona sea la propietaria del inmueble, pero que otra, sea la que pueda gozar y usarla. Un ejemplo es que, por testamento, se disponga que los hijos sean propietarios de un bien tras el fallecimiento del testador, mientras que el o la cónyuge pueda usarlo y gozarlo de forma vitalicia.

<sup>15</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 25 de octubre de 2025.



Otro ejemplo es que el propietario de un bien done la nuda propiedad de sus bienes a una persona, por ejemplo, sus descendientes o cónyuge, y él conserve de forma vitalicia el derecho real de usufructo, pudiendo usar y gozar del citado bien hasta el momento de su fallecimiento.

Asimismo, al momento del fallecimiento del usufructuario, se extinguirá este derecho, consolidándose el usufructo con la nuda propiedad, sin necesidad de realizar trámite sucesorio alguno.

En materia fiscal, para los inmuebles ubicados en la Ciudad de México la transmisión del usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, con excepción a la que se extingue por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio, está sujeta al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y para calcularlo se deberá tomar como base el valor total del inmueble, pero tomando en consideración que el Código Fiscal de la Ciudad de México establece que cada uno de ellos tienen el 50% del valor del inmueble.

Con esto podemos considerar al usufructo, como un derecho real útil, el cual puede dar solución a las necesidades jurídicas de algunas personas, el cual proporciona mayor seguridad y alternativas para la conservación y protección de su patrimonio y sus seres queridos.

CAPÍTULO TERCERO  
LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES: PROCESO  
Y SEGURIDAD JURÍDICA





## ¿Por qué acudir a un notario si voy a realizar una operación inmobiliaria?<sup>16</sup>

Adrián Moreno Rivera

Es importante saber que el notario es un profesional del derecho, investido de fe pública por el Estado, quien tuvo que acreditar dos exámenes, mismos que son públicos, regulados y coordinados por la autoridad de la Ciudad de México, bajo los estándares más estrictos, ya que en todo momento se busca que la persona más apta sea quien logre obtener una patente para ejercer la función notarial; y la razón de esto no es otra que el cuidado de los prestatarios del servicio notarial.

Una primera razón es que el notario cuenta con la preparación adecuada para poder revisar la documentación indispensable para poder llevar a cabo una operación inmobiliaria, lo cual hoy en día cobra una alta relevancia, ya que desafortunadamente existen muchos fraudes, donde se engaña a las personas con ofertas increíbles, solicitándoles se lleven a cabo las operaciones sin verificación profesional de la documentación, de la identidad y de las circunstancias, que le permitan al adquirente tener la certeza y seguridad que la operación que está realizando es transparente.

Otra razón es que el notario tiene responsabilidad, civil, fiscal, administrativa y penal, lo que implica que en todo momento su actuación deberá ser de la más alta calidad, cuidando todos los detalles y haciendo del conocimiento del prestatario los beneficios fiscales y administrativos que en su caso les correspondan, contando el prestatario siempre con el apoyo y respaldo de la autoridad y del Colegio de Notarios de la Ciudad de México.

Otra razón es la estructura con la que cada notario presta sus servicios, ya que además de éste, se tienen abogados con una preparación académica alta, muchos de ellos catedráticos, estudiantes de Derecho, personal administrativo, todos en constante capacitación, quienes al igual que el notario tienen una vocación de servicio, lo que permite dar la mejor respuesta a las exigencias que una Ciudad como la nuestra requiere.

<sup>16</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 14 de diciembre de 2024.

Y para poder ser asesorado por un notario no se requiere otra cosa que, marcar a la notaría que elijamos y solicitar una cita, en la página del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, se encuentra dispuesto el directorio de las Notarías, asimismo el Colegio de Notarios cuenta con un programa de consultoría gratuita, la cual se realiza los días martes, miércoles y jueves, para lo cual se puede hacer una cita en el teléfono 55.5511.1819.

Para el Colegio de Notarios y para todos sus agremiados no hay nada más importante que salvaguardar la tranquilidad de las personas que acuden ante nosotros y siempre será importante tomar decisiones estando asesorado de la mejor manera y sabiendo que el acto que se va a realizar, es lícito, legítimo y viable.

Finalmente, querido lector, es importante saber que las notarías de la Ciudad de México siempre están al servicio de la sociedad, por lo que no importa la cuantía de la operación, todos los asuntos son importantes y son tratados con el debido cuidado, sabemos que lo que está en juego no solo es el patrimonio de las personas, sino la culminación del esfuerzo para generar bienes que permitan llegar a una plenitud familiar y personal.

### Intervención notarial: garantía de certeza y seguridad en mercado inmobiliario<sup>17</sup>

Ricardo Gutiérrez Pérez

**L**a intervención notarial en las operaciones inmobiliarias es fundamental para garantizar seguridad jurídica y legalidad en la transmisión de inmuebles, especialmente en entornos donde la informalidad y el riesgo de fraude o conflictos de titularidad son elevados. La seguridad jurídica es clave para un mercado inmobiliario confiable.

El notario, figura esencial en ese proceso, cumple con funciones más allá de la simple formalización de contratos: Se asegura que la compraventa se realice conforme a la ley, protege los intereses de las partes y previene problemas legales futuros.

La primera tarea fundamental del notario es la revisión exhaustiva de los documentos que acreditan la propiedad y regularidad del inmueble, para verificar la titularidad. Esto implica consultar en el Registro Público de la Propiedad para confirmar que quien vende es realmente el dueño y que la propiedad está libre de hipotecas, embargos u otros gravámenes.

<sup>17</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 02 de julio de 2025.



Para ello, el notario solicita certificados de libertad de gravámenes y constancias de antecedentes registrales que confirman la ausencia de obstáculos legales o administrativos. Esta revisión previene la compra de inmuebles con problemas ocultos, dobles ventas o fraudes, y brinda tranquilidad al comprador respecto a su inversión.

También el notario verifica que el inmueble esté al corriente en el pago de contribuciones locales, como el impuesto predial, el servicio de agua, obteniendo constancias de no adeudo. Además, comprueba el cumplimiento de normas urbanísticas mediante la solicitud de certificados de zonificación; de normas fiscales mediante la obtención y validación de avalúos fiscales, certificaciones de valor catastral, constancias de participación en programas sociales, como la jornada notarial o de sucesiones; o el cumplimiento de requisitos adicionales, por ejemplo, cuando el inmueble será adquirido por un extranjero o un ente público.

Además, el notario es responsable de calcular, retener y enterar los impuestos derivados de la operación, como el Impuesto Sobre la Renta (ISR), el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), actuando como coadyuvante del fisco y responsable solidario ante la autoridad tributaria.

Otras funciones relevantes del notario son la prevención de lavado de dinero y la protección de derechos de terceros, como cónyuges, copropietarios, arrendatarios, acreedores, o dependencias públicas que hubieran catalogado el inmueble para ciertos fines. El notario recibe e interpreta la voluntad de las partes, las identifica, se cerciora de su capacidad legal, y en su caso de la representación; su intervención asegura el cumplimiento de todas las obligaciones legales, administrativas y fiscales, evitando riesgos para las partes.

La escritura pública es el documento fundamental en la compraventa y su redacción es una de las tareas más delicadas del notario. En la escritura se consignan los datos precisos de las partes, la descripción exacta del inmueble, sus antecedentes registrales, las declaraciones de los otorgantes y las condiciones de la operación. Solo mediante la escritura se acredita plenamente la transmisión de la propiedad y se posibilita la inscripción del acto en el Registro Público, consolidando el derecho real del comprador.

En México, la informalidad en la compraventa de inmuebles es común: Muchas operaciones se realizan sin escritura ni inscripción, lo que deja a los compradores en situación de vulnerabilidad jurídica y patrimonial.

Una tramitación notarial correcta, permite la conservación del contrato y su reproducción futura y es esencial para evitar consecuencias legales graves, como la nulidad de actos, imposibilidad de inscripción registral, conflictos de



titularidad. La falta de intervención notarial es la causa principal de disputas sobre la propiedad. La formalización notarial no solo protege a las partes, sino que fomenta la inclusión inmobiliaria y el desarrollo de un mercado inmobiliario confiable y transparente.

El notario no es solo un fedatario, sino un garante integral de la legalidad, de la transparencia y de la seguridad patrimonial en las operaciones inmobiliarias. Su intervención resulta insustituible para prevenir riesgos, consolidar la certeza jurídica y proteger el patrimonio de las familias, especialmente en contextos donde la informalidad y el desconocimiento legal pueden poner en peligro una de las inversiones más importantes de la vida.

## Pasos a seguir en una compraventa de inmuebles en la Ciudad de México<sup>18</sup>

Liliana Gutiérrez Robles

**C**omprar o vender un inmueble en la Ciudad de México implica más que solo cerrar un trato. Asesoría jurídica, revisión de documentos y conocimiento fiscal son clave para una operación segura. Conoce los pasos esenciales para evitar riesgos y proteger tu patrimonio.

La conexión del propietario que busca a un comprador y la persona que busca adquirir un inmueble en venta tiene que ser una experiencia segura para ambas partes, por lo que el presente tiene como finalidad explicar los pasos que se deben seguir para vender y para comprar un inmueble en la Ciudad de México.

Para el propietario que ya tomó la decisión de ofrecer el inmueble:

1. La venta se puede hacer contratando los servicios de un asesor inmobiliario o por propios medios.
2. La entrega de algún documento no implica la transmisión del inmueble, pero es importante tener la debida asesoría antes de firmar cualquier documento. La asesoría jurídica para la revisión de documentos previo a ofertar un inmueble es fundamental para evitar cualquier contratiempo.
3. Si hay algún trámite pendiente de sucesión o juicio será importante desahogarlos y asesorarse de cuáles se pueden otorgar en el mismo instrumento de la compraventa.

<sup>18</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 11 de abril de 2025.



4. Es importante asesorarse respecto a las contribuciones que se causan con motivo de la venta y tener una correcta asesoría en cuanto a los impuestos que deberán pagarse, cuál es el régimen fiscal del vendedor y en su caso, si es factible optar por exentar el ingreso por la venta de dicha casa habitación.
5. Si en su momento el vendedor adquirió con crédito, revisar si éste ya fue liquidado o aún se tiene un saldo pendiente que se vaya a pagar con el precio de la venta. Lo anterior, para efectos de tramitar las cartas de instrucciones y requisitos necesarios para la cancelación de la garantía hipotecaria o fiduciaria.

Para la persona que está empezando a buscar un inmueble:

1. La búsqueda se puede hacer contratando los servicios de un asesor inmobiliario o por propios medios.
2. La recomendación generalizada es no entregar ninguna cantidad de dinero, por eso es importante tener la debida asesoría jurídica antes de proporcionar cualquier pago o firmar cualquier documento.
3. Si el precio de la compraventa se va a cubrir con recursos propios o bien, con el auxilio de algún crédito bancario o institución de vivienda, será importante contar con las autorizaciones necesarias respecto a las cifras y condiciones del mismo.
4. Es fundamental validar que quien se ostenta como propietario en efecto es quien tiene la propiedad del inmueble y que cumple con los requisitos para vender, por lo que es indispensable contar con la debida asesoría de verificación de los documentos presentados.
5. En la compra de inmuebles en la Ciudad de México, se causa al comprador el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y en caso de comprar construcciones comerciales, el Impuesto al Valor Agregado. Existen muchos programas y beneficios fiscales en la Ciudad de México para ciertos inmuebles, tal como la Jornada Notarial que implica una considerable reducción y en la mayoría de las ocasiones, la omisión de avalúo para efectos fiscales.

La revisión jurídica de una compraventa de inmuebles es tan importante como la visita del inmueble para revisar las condiciones en las que se encuentran.

Es por ello, que antes de firmar cualquier documento o entregar recursos económicos, las personas tengan la debida asesoría jurídica y de preferencia, de un notario, quien además verificará que se cumplen con todos los documentos y requisitos para el otorgamiento de la escritura que finalmente será el documento que garantice esa operación. Evita fraudes y acércate a tu notario.



## ¿Por qué es importante la escritura de un inmueble?<sup>19</sup>

Ángel Gilberto Adame López

### I. Introducción

**T**ener una escritura nos permite asumir la condición de propietario, con derechos y obligaciones sobre el bien inmueble. Una de las prerrogativas más relevantes de contar con ella es la garantía de la tranquilidad respecto a nuestro patrimonio. La propiedad es un derecho oponible a terceros, lo que significa que debe ser respetado, tanto por la autoridad como por los particulares. Esta protección se establece en el artículo 14 constitucional, que señala: “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.

La palabra “escritura” se define como el “instrumento que redacta el notario, mediante el cual incorpora a su protocolo uno o más actos jurídicos, otorgándoles forma legal y eficacia, y que, firmado por los comparecientes, es autorizado con su sello y firma” (Castillo, 2023, p. 22). Este documento, de carácter público, específica, entre otros datos, la identidad del bien inmueble, así como el nombre de la persona que tiene facultades para vender, heredar, donar, transmitir, hipotecar y, en general, disponer del mismo.

En la escritura se plasma la historia del bien, incluyendo su ubicación física, medidas, colindancias, número de cuenta predial y número de folio real correspondiente en el Registro Público de la Propiedad (RPP). Todos estos datos hacen que el bien sea único e irrepetible y la información es pública, lo que permite su consulta por cualquier interesado. Además, la escritura contiene los antecedentes de la propiedad y los motivos por los cuales una persona es propietaria, ya sea porque compró el inmueble o lo heredó. También se deja constancia de la fecha, día, mes y año del acto jurídico que se otorgó.

Un dato importante es el monto pagado por el bien, ya que esto tiene diversos efectos fiscales. Al ser un documento público realizado bajo la fe de un notario, la escritura se convierte en una prueba oficial del derecho de propiedad. De este modo, en caso de duda sobre quién es el dueño o titular de un bien, la escritura es la prueba adecuada. Por esta razón, en los casos de delitos de despojo o fraude, la escritura es fundamental.

<sup>19</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Escribano* del cuarto trimestre de 2024, en coautoría con Elvia Flores.



## II. Estadística sobre la escrituración en la Ciudad de México

Es importante destacar que, durante la administración pasada, la Fiscalía General de Justicia (FGJ) de la Ciudad de México inició 21,591 carpetas de investigación por el delito de despojo de inmuebles; sin embargo, únicamente el 1.4 % de estos casos han sido judicializados y solo el 1.2 % de los bienes han sido restituidos a sus dueños (Gómez, 2024).

Como mencionamos, un caso muy común es el fraude en la compra de inmuebles, lo cual se debe a la carencia de escrituración. La transmisión de inmuebles mediante documentos privados no garantiza que las personas que venden sean realmente las propietarias; es decir, no tenemos certeza sobre la identidad del bien ni sobre la facultad de quien lo ofrece en venta. En la actualidad, los fraudes inmobiliarios han aumentado, y hasta 2024, se registraban más de 100 mil carpetas de investigación por estos delitos (Vega, 2024). Según otras fuentes, los fraudes representan aproximadamente 600 millones de pesos para la industria inmobiliaria (Vega, 2024).

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en la Ciudad de México había 2,756,319 viviendas habitadas, lo que representa la mayoría de los inmuebles, pero es importante considerar también diferentes tipos de uso, como los comerciales, ejidales y otros que pueden tener las propiedades en nuestra capital.

Además, tener nuestro patrimonio en orden tiene como finalidad garantizar nuestras obligaciones financieras. Por ello, contar con bienes escriturados nos permite acceder a créditos con instituciones bancarias, ya sea para invertir en nuevos proyectos o para resolver problemas financieros. Se estima que al cierre de 2024 se registrará una demanda de 735,160 préstamos hipotecarios a nivel nacional (Sandoval Meza, 2024).

## III. La importancia de escriturar ante notario

La intervención del notario en la escritura es trascendental. Nuestra legislación en materia civil establece que: “Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública (...)”, lo que significa que estas transacciones deben ser realizadas por un notario. Este profesional verificará la identidad del bien, las facultades que dice tener la persona que busca transmitirlo, y se asegurará de que el acto jurídico cumpla con las disposiciones legales. Además, revisará que el predio no tenga adeudos de servicios ni de impuestos. También consultará y certificará que los antecedentes del inmueble estén debidamente inscritos en el RPP.

Una vez completados estos pasos, el notario tiene la obligación de procurar que quede asentado en el RPP que el nuevo titular es quien se indicó en las escrituras que otorgó. Por tal razón, la Suprema Corte de Justicia de la Nación señala que: "...la finalidad de la escrituración es dar publicidad al acto jurídico relacionado con la propiedad adquirida... para que surta efectos frente a terceros" (Tesis: 1a./J. 145/2024, 11a.). Este es un elemento clave: si usted desea comprar un inmueble debe consultar en el RPP para asegurarse de que esté bien identificado y que el nombre de la persona que tiene facultades para venderlo esté registrado, así como verificar que la propiedad no tenga limitaciones que afecten su transmisión o deudas pendientes.

En la Ciudad de México, uno de los grandes retos para el gobierno es regularizar las propiedades o posesiones que aún no cuentan con escrituras. Para ello, una de las acciones que ha llevado a cabo en conjunto con el Colegio de Notarios de la Ciudad de México es el Programa de Regularización Territorial (Vargas, 2024). De diciembre de 2018 a julio de 2024 se entregaron 75,485 instrumentos notariales de los cuales 7,184 corresponden a escrituras y 68,301 a testamentos (Vargas, p. 194).

Finalmente, es importante señalar que las escrituras forman parte del protocolo del notario y son una reproducción fiel y exacta de dicho documento. Este testimonio se inscribe en el RPP y luego se entrega a los particulares (Vargas, p.194). Por lo tanto, en caso de que usted pierda sus escrituras, no pierde su derecho, ya que puede acudir a la notaría donde se firmó la escritura o al Archivo General de Notarías para obtener un nuevo testimonio. En caso de pérdida o robo, se recomienda hacer la denuncia ante la autoridad ministerial y solicitar su reposición.

#### IV. Conclusiones

Primera. La escrituración es esencial para garantizar la seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario, ya que proporciona certeza sobre la propiedad, protege contra fraudes y delitos como el despojo y permite a las personas ejercer derechos plenos sobre los bienes inmuebles, siendo un documento público reconocido por la ley.

Segunda. El papel del notario es fundamental en las transacciones inmobiliarias. Ellos aseguran que los actos jurídicos cumplan con las disposiciones legales, que los inmuebles estén libres de gravámenes y que las propiedades sean debidamente registradas, evitando conflictos futuros.

Tercera. La escrituración no solo protege la propiedad, sino que también facilita acceso a financiamientos y promueve la regularización territorial. El tener un



inmueble escriturado permite acceder a créditos hipotecarios y forma parte de los esfuerzos gubernamentales para reducir la informalidad en la tenencia de la tierra.

## ¿Por qué es importante la escritura de un inmueble?<sup>20</sup>

Guillermo Ramírez de Aguilar C.

**E**n el contexto actual no sobra recalcar la importancia de que las personas propietarias de bienes inmuebles cuenten con el documento idóneo para acreditar y defender sus derechos.

Independientemente de las deficiencias que puedan observarse en nuestros sistemas de justicia, es más viable poder interponer cualquier medio de defensa contando con un título de propiedad, que careciendo de él.

En términos generales, podemos definir la escritura como el instrumento público elaborado y autorizado por un notario, en el cual se hacen constar uno o varios actos jurídicos. En el lenguaje común, la gente asocia el término “escritura” al título de propiedad de un bien inmueble.

No obstante, existen escrituras que contienen otros actos, como testamentos y poderes, además de aquellas que por hacer constar compraventas, donaciones, permutas, adjudicaciones por herencia o por remate, entre otros, son efectivamente las que quedan comprendidas dentro del concepto de título de propiedad.

La “escritura inmobiliaria” es un instrumento notarial que formaliza la adquisición de un bien inmueble y acredita la calidad de persona propietaria de quien celebró o realizó el acto adquisitivo, con todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, según el marco legal que parte desde las disposiciones contenidas en nuestra carta magna, y comprende otras tantas a nivel federal y local, de carácter civil, administrativo, fiscal, notarial y registral, por mencionar algunas.

A pesar de que la legislación es clara en el sentido de señalar que para su validez la gran mayoría de las adquisiciones de bienes inmuebles debe hacerse constar en escritura pública ante notario, es por demás sabido que existen personas que por desconfianza o aduciendo costos elevados o injustificados, hacen transacciones de manera privada, a través de documentos que, no solo no los amparan adecuadamente, exponiéndolos incluso a ser víctimas de fraudes o engaños, sino que impiden acreditar el cumplimiento de diversos requisitos que deben observarse para la eficacia de la operación.

<sup>20</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 22 de abril de 2025.



Por ello, es conveniente seguir insistiendo en las ventajas que confiere la “escritura inmobiliaria”, más allá de su otorgamiento como una exigencia legal. Destacamos las siguientes:

- Acredita la celebración del acto consignado en el mismo, de tal suerte que queda plenamente probado que una persona adquirió por un medio lícito el dominio del bien, o en su caso, agotó el procedimiento para convertirse en propietario.
- Permite identificar el bien inmueble sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad al precisar su ubicación, superficie, medidas y colindancias, cambios de nomenclatura y la extensión de dicho derecho, al incorporar a través de las constancias respectivas las disposiciones y normas aplicables en materia de desarrollo urbano.
- Identifica a la persona titular del derecho de propiedad, con su nombre y demás atributos, Clave Única de Registro de Población, documentos de identidad, entre otros, de tal suerte que no quede duda de la persona de que se trata.
- Acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las personas que intervinieron en el acto, evitando contingencias futuras que puedan dar lugar a procedimientos de cobro por parte de las autoridades.
- Posibilita la actualización de datos catastrales, lo que incentiva el cumplimiento en el pago de contribuciones como el impuesto predial y los derechos por el suministro de agua potable.
- Acredita la inscripción del acto en el Registro Público de la Propiedad, de tal suerte que es oponible a cualquier tercero, que tiene la obligación de abstenerse de violar el derecho del titular.
- Aumenta el crédito del propietario, ya que un inmueble debidamente escriturado puede ser ofrecido en garantía para la obtención de algún financiamiento.
- Permite disponer del bien prácticamente de manera inmediata para realizar su valor económico, al estar plenamente incorporado al mercado inmobiliario, fomentando un entorno de confianza en las transacciones de este tipo.
- Posibilita la conservación a perpetuidad del instrumento, de manera que de extraviarse el documento que obra en poder de la persona propietaria, puede obtener otro, con el mismo valor probatorio.

De ahí la importancia de las acciones que realiza el Colegio de Notarios de la Ciudad de México para seguir acercando el servicio notarial a la mayor cantidad



de habitantes, brindando asesoría jurídica gratuita, no solo en sus instalaciones sino en sedes alternas en lugares que más necesidad tienen de dicho servicio, incluso en el zócalo capitalino, la plaza pública más importante del país.

## El costo de una escritura, ¿es caro el notario?<sup>21</sup>

Julio César Asprón Ortiz

**E**n una operación de compraventa, el que compra nos pregunta a menudo: ¿qué porcentaje me costará mi escritura?; espera que se trate de un porcentaje sobre el valor del inmueble, sin embargo, la determinación del costo no es tan simple como aplicar un porcentaje a una cantidad determinada; son distintos conceptos los que se deben pagar en esta escritura, a saber, el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI); los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como los requeridos para el trámite de diversas certificaciones del inmueble, como son el Certificado de Libertad de Gravámenes, la Constancia de Adeudos de Predial y Agua y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; las gestorías; un avalúo con la respectiva emisión de la Constancia de Revisión con Resultado Positivo por parte de la Tesorería; y los honorarios del notario e IVA (16%).

Los rubros anteriores están regulados en distintas leyes, así el ISAI y los derechos se encuentran regulados en el Código Fiscal de la Ciudad de México, siendo que para el primero se establece una tarifa que, en términos generales, podemos hablar de un impuesto que va desde el 1.5% hasta el 7.5% del valor del inmueble, considerando que, a menor valor, menor porcentaje de impuesto, y a mayor valor, mayor porcentaje de este.

Para los derechos existe una tarifa en algunos casos y cantidades fijas en otros. Por su parte, el costo de las gestorías y del avalúo dependerán de la persona que los realice.

Los honorarios del notario están regulados por un Arancel que publica el Gobierno de la Ciudad de México en la Gaceta Oficial (para este año se publicó el día 12 de enero de 2024). En dicho Arancel se establecen varios rubros que debe observar el notario para determinar la retribución que cobrará, es decir, no cobra lo que le parezca, sino lo que de antemano está obligado a cobrar.

Ahora bien, si sumamos todas estas cantidades nos dará un total y si a este lo comparamos contra el precio, el valor comercial o el catastral, naturalmente

<sup>21</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 7 de agosto de 2024.

obtendremos un porcentaje, pero esto no quiere decir que el notario aplique un porcentaje a una cantidad específica para determinar el costo de una escritura.

Es importante aclarar que el notario le va a cobrar el monto de todos los rubros citados, sin embargo, esto no quiere decir que todo el dinero sea para su bolsa. En un caso real de una compraventa en la que sumadas todas las cantidades a pagar (ISAI, derechos, gestorías, avalúo, honorarios e IVA), el total representó el 7.11% del precio, correspondieron al ISAI el 5.6%, a los derechos el 0.27%, a las gestorías el 0.08%, al avalúo el 0.20%, a los honorarios del notario el 0.83% y al IVA el 0.13%. El notario debe cobrarle todos los rubros porque por disposición legal está obligado a hacerlo, pues, debe retener y enterar el impuesto causado, y, por otro lado, varios de los trámites que se deben realizar los hará por cuenta suya.

Todos estos datos nos llevan a analizar el segundo mito, es decir, que el notario es caro.

El tema de los costos es relativo, quizá lo que para una persona sea caro para otra no; para evitar el plano de lo subjetivo, pongamos un ejemplo real: en la venta del inmueble antes descrito el notario cobró por concepto de honorarios el 0.83% del precio, mientras que el corredor inmobiliario que realizó la intermediación para la venta de éste, cobró por concepto de comisión el 4.5% de dicho precio. ¿Es caro el notario?

## El IVA en la compraventa de inmuebles<sup>22</sup>

Patrick Strassburger Weidmann

**L**a compraventa de inmuebles trae consigo una serie de implicaciones fiscales, en donde el Impuesto al Valor Agregado (IVA) juega un papel fundamental. El notario calcula y retiene el impuesto.

En este artículo exploraremos los aspectos clave del IVA en la enajenación de inmuebles y algunas consideraciones que los desarrolladores, constructores y propietarios de bienes raíces deben tener en cuenta.

La venta de bienes raíces está sujeta al IVA. Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 1º de la Ley que regula este impuesto (Ley del impuesto al Valor Agregado):

Artículo 1o.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido

<sup>22</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 29 de julio de 2025.



en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

1. Enajenen bienes.
2. Presten servicios independientes.
3. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
4. Importen bienes o servicios...

Un aspecto esencial para considerar es que el impuesto se causa por el que enajena, es decir el que transmite el bien (en una compraventa, el que vende), pero lo traslada al adquirente, quien es el obligado a pagarlo: "...El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley..."

Es común en la práctica y en la mayoría de las operaciones inmobiliarias que no se considere este impuesto y la razón de ello es que al tratarse solamente de terreno o de terreno y construcciones destinadas a casa habitación, la operación está exenta:

Artículo 9o.- No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

1. El suelo.
2. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando solo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción....

No obstante, la construcción y desarrollo de bienes raíces también están sujetos al IVA. Los desarrolladores y constructores deben considerar el IVA en sus presupuestos y planes financieros.

Los contribuyentes deben determinar el IVA acreditable en sus operaciones, es decir, el IVA que puede ser acreditado contra el IVA cobrado en sus ventas o servicios.

Cuando se enajene un bien o se preste un servicio en forma accidental, por los que se deba pagar impuesto en los términos de la Ley del IVA, el contribuyente lo pagará mediante declaración que presentará en las oficinas autorizadas, dentro de los 15 días siguientes a aquél en el que obtenga la contraprestación, sin que contra dicho pago se acepte acreditamiento.



Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio; asimismo, expedirán un comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación y el impuesto retenido.

Es decir, el notario está obligado a calcular, retener y pagar el impuesto, por cuenta de la persona a quien se le trasladó el impuesto por parte del contribuyente.

Pero existe una excepción a lo anterior, según lo dispone el artículo 78 del Reglamento de la ley, quedando los notarios relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones mensuales de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas tres declaraciones de pago mensual; o tratándose de contribuyentes que hayan iniciado actividades en un plazo menor a tres meses anteriores a la fecha en que se expida por el fedatario público el documento que ampara la operación por la que deba pagarse el impuesto, deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago mensual o copia del aviso de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, según corresponda.

El IVA es un impuesto importante en la industria inmobiliaria que requiere una comprensión clara de sus aspectos clave y consideraciones fiscales. Los desarrolladores, constructores y propietarios de bienes raíces deben estar atentos a las obligaciones y requisitos fiscales para evitar sanciones y optimizar sus operaciones. Consulta a tu notario.



## ¿Títulos de propiedad emitidos por organismos gubernamentales?<sup>23</sup>

Tarcisio D. Sánchez Ulloa

**S**i tu título de propiedad no está inscrito en el Registro Público, podrías enfrentar problemas legales.

### ¿Sabes si tu documento cumple con los requisitos?

Hace unos días acudió a mi oficina una persona que tiene interés en vender un departamento de su propiedad. Dicho inmueble lo adquirió a mediados de los años noventa a través de un organismo público de vivienda quien le otorgó un crédito hipotecario para tal efecto y, en razón de ello su título de propiedad le fue emitido, en ese entonces, por el mismo organismo de vivienda, con base en las atribuciones que por ley tenía conferidas.

Antes de mostrarme su título de propiedad, esta persona me advirtió “que estaba un poco dañado, pues casi se le quema en un incendio registrado en el lugar donde lo guardaba”. En efecto, al verlo me percaté que una parte del documento estaba quemada, pero no dejaba de ser legible casi en su integridad.

Revisé el título de propiedad y verifiqué que dicha persona aparecía como adquirente y que efectivamente correspondía al departamento que quería vender. Sin embargo, me percaté que no contenía ningún rastro de haber sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Al preguntarle si sabía algo al respecto, me indicó que no, que sabía que esas eran sus “escrituras” y no contaba con ningún otro documento.

Esta experiencia, que lamentablemente se repite de una manera u otra con frecuencia, me lleva a compartir con usted, amable lector, algunas consideraciones sobre estos títulos de propiedad:

### ¿En verdad estos documentos son válidos para acreditar la propiedad, aunque no consten en escritura ante notario?

La respuesta es sí. Son válidos, pero para ello es necesario verificar, en primer lugar, que el organismo que emitió el título de propiedad esté o haya estado facultado conforme a la ley que los rige para emitirlos y que los mismos sean bastantes para transmitir la propiedad (por ejemplo, si solamente se trata de una

<sup>23</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 29 de noviembre de 2024.



promesa de venta, una constancia de entrega de vivienda, una tabla de amortización o condiciones para el otorgamiento de un crédito, no son suficientes para acreditar el carácter de propietario).

Debe verificarse en segundo lugar, el cumplimiento de los requisitos establecidos en los ordenamientos respectivos para dotar de validez a esos documentos. Entre otros, que hayan sido firmados por las partes (incluyendo a un legítimo representante del organismo público), así como testigos y además que dichas firmas se hubieren ratificado ante la autoridad (judicial o administrativa) que establece la ley. Por último, que se hayan cubierto las contribuciones respectivas, presentado las declaraciones y/o avisos que correspondieren a las autoridades fiscales y que el título haya sido debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que se ubique el inmueble.

### ¿Qué sucede ante la pérdida, extravío, robo o destrucción del título?

Si en el caso antes comentado el título se hubiera consumido totalmente por el fuego, o en otros casos, si presentara tachaduras, enmendaduras, mutilaciones, rasgaduras, roturas, o se perdiera por cualquier causa, ¿qué consecuencias habría tenido para el propietario?

Desde luego que el derecho de propiedad no está incorporado al documento, como sucede, por ejemplo, con un pagaré o algún otro título de crédito, es decir que la pérdida del título no implica que se pierda la propiedad. Por la misma razón si el título es robado, el ladrón no se convertiría en dueño. Pero en esos casos, si no se cuenta con otro tanto original, habrá que llevar a cabo un procedimiento ante el organismo que emitió el original, para que emita otro tanto o bien una copia certificada tomada de un original que obre en sus archivos, lo cual en ocasiones puede resultar imposible, en cuyo caso deberá acudir ante una instancia judicial y llevar a cabo el procedimiento que resulte procedente, lo cual puede ser complejo, tardado y costoso.

Más grave aún sería que la pérdida o destrucción se diera respecto de un título que no fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues normalmente las constancias que obran en el mismo son de enorme utilidad para llevar a cabo estos procedimientos de reposición.

Con lo anterior, podemos enunciar algunas problemáticas que presentan estos títulos en la práctica:

- Falta de alguna firma por quién debió hacerlo;
- Falta de ratificación ante el funcionario respectivo;
- Omisión de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;



- Errores en los nombres de los titulares o en la descripción del inmueble;
- Pérdida o destrucción (total o parcial) del título y/o sus anexos;
- Omisión en el pago o declaraciones de contribuciones; e
- Imposibilidad de reponer el título, por falta de un adecuado registro, resguardo y archivo; etcétera.

Todo ello nos lleva a concluir que la emisión de este tipo de títulos representa un alto grado de inseguridad jurídica, tanta que la propia autoridad en un momento decidió abandonar esta práctica (a pesar de seguir contando con facultades legales para emitirlos) optando por la escritura ante notario, que evita estos problemas por sus propias características, entre las que se pueden destacar:

- La asesoría jurídica, profesional e imparcial que está obligado a proporcionar el notario previamente, durante y después de la firma del instrumento, explicando a detalle los efectos, alcances y consecuencias jurídicas del acto que se está celebrando;
- La garantía de que el notario se cerciorará de la identidad, capacidad y debida representación, en su caso, de quienes firman la escritura;
- Dotar de las adecuadas medidas de apoyo y salvaguardia a las personas que por cualquier razón no puedan ver, escuchar, leer, firmar, o requieran una mayor explicitación oral de los términos y condiciones de la escritura;
- No se requerirá la firma de testigos ni ratificación alguna posterior;
- Será el notario quien se encargue de vigilar que se cumplan con todos los requisitos administrativos y fiscales para el otorgamiento del acto, velando en general que se cumpla cabalmente con las disposiciones que regulen el acto de que se trate;
- Se encargará también de calcular y liquidar los impuestos y contribuciones que cause la operación y los enterará a las autoridades fiscales que corresponda, presentando también las declaraciones respectivas además de tramitar su inscripción en el Registro Público que corresponda; y
- La escritura original firmada por las partes y el notario se conserva en el protocolo del notario, lo que garantiza los principios de matricidad y conservación. Esto se traduce en que la escritura original siempre estará debidamente resguardada y fácilmente localizable conforme a un número progresivo que a su vez forma parte de un libro, tomo o volumen, que se ordena cronológicamente. Ello garantiza que el documento se conserve de manera permanente y se puedan emitir tantos testimonios (que equivalen al original) como sea necesario.

Esto último quiere decir que si el testimonio (comúnmente conocido como “escrituras”) se perdiera o destruyera, por ejemplo, en un incendio —para regresar al caso planteado al inicio— no hay de qué preocuparse, pues el afectado podrá acudir a la notaría o en su caso al Archivo General de Notarías para obtener un nuevo testimonio, con exactamente el mismo valor que el original.

Con lo anterior, podemos resaltar por un lado los graves inconvenientes que puede presentar un título emitido fuera de un protocolo notarial, aun cuando conforme a la ley sea válido y, por otro lado, la seguridad jurídica y certeza que brinda la escritura notarial. Por ello es por lo que se convierte en el instrumento público idóneo para acreditar cualquier transmisión de un bien inmueble y en la mayoría de los casos, el único legalmente exigido y aceptado.

## Copropiedades en inversiones inmobiliarias<sup>24</sup>

Julio César Asprón Ortiz

**L**a copropiedad inmobiliaria se consolida como una alternativa viable para invertir y adquirir bienes raíces en conjunto, pero exige reglas claras y respaldo legal para evitar conflictos entre los copropietarios.

En un contexto donde el acceso al suelo urbano se vuelve más costoso y crece la demanda de alternativas de inversión, los esquemas de copropiedad inmobiliaria han ganado terreno como mecanismos viables para adquirir y desarrollar bienes inmuebles en conjunto. No obstante, compartir la propiedad de un inmueble, aunque útil y legalmente posible, implica retos jurídicos y operativos que deben atenderse con claridad y precaución desde el inicio.

La copropiedad existe cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas, sin que ninguna tenga porción materialmente separada del bien. Esto significa que dos o más personas pueden ser propietarias simultáneamente de un mismo inmueble, sin que exista una división física de las partes. Cada copropietario tiene una parte ideal del todo, no una sección concreta.

Los motivos más comunes para establecer una copropiedad pueden ser los siguientes: inversiones compartidas, donde amigos o socios deciden adquirir en conjunto un inmueble para renta o reventa; adquisición familiar: donde padres e hijos o hermanos, compran un inmueble como patrimonio común; herencias: donde varios herederos reciben un inmueble que deciden conservar; proyec-

<sup>24</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 11 de octubre de 2025.



tos de desarrollo: donde inversionistas participan en la compra de un inmueble para desarrollo conjunto.

Existen diversos desafíos legales y prácticos que se deben considerar, entre ellos los siguientes. Toma de decisiones compartidas: cualquier acto de dominio (vender o hipotecar) requiere el consentimiento de todos los copropietarios; esto puede generar parálisis si hay desacuerdo. Uso del inmueble: determinar quién lo ocupa o cómo se alquila puede ser fuente de conflictos si no hay reglas claras. Gastos y responsabilidades: todos deben contribuir proporcionalmente a impuestos, mantenimiento, servicios, etcétera; la falta de pago de uno afecta a todos. Salida de un copropietario: si un copropietario quiere vender su parte alícuota y los demás no, se puede generar tensión; en última instancia, puede solicitar la división del bien o su venta judicial. Riesgo de embargo o litigio: si uno de los copropietarios enfrenta un problema legal, su parte alícuota puede ser embargada, afectando prácticamente al resto.

Ante los desafíos que se presentan en una copropiedad, algunas soluciones legales que se pueden utilizar son las siguientes:

1) Convenio de copropiedad: es altamente recomendable, que al constituirse la copropiedad, se firme un convenio entre las partes, que regule, al menos, las reglas de uso y administración, distribución de ingresos y gastos y mecanismos de solución de controversias.

2) Fideicomiso: en proyectos de mayor escala, el inmueble puede ser adquirido por un fideicomiso inmobiliario. Esto otorga reglas claras, profesionaliza la administración y limita la responsabilidad individual.

3) Constitución de una persona moral: en lugar de copropiedad, se puede constituir una persona moral y que la misma sea propietaria del inmueble. Cada inversionista participa con acciones o partes sociales, facilitando la gestión y la entrada y salida de socios.

4) Condominio: en casos donde el bien es susceptible de fraccionamiento, se puede constituir un régimen de propiedad en condominio, haciéndose las respectivas aplicaciones, con escrituras individuales para cada unidad. Esto transforma la copropiedad en propiedad exclusiva y reduce fricciones.

Participar en la compra de un inmueble “a palabra” entre varios amigos puede volverse un serio problema si no hay escritura.

La copropiedad inmobiliaria es una figura legalmente válida, útil y flexible, pero no debe improvisarse. Sin reglas claras, genera conflictos; bien estructurada, abre posibilidades de inversión, acceso patrimonial y colaboración.



Acude con tu notario para recibir orientación no solo en la escritura de la propiedad, sino en la prevención de futuros conflictos. Un convenio bien hecho, un fideicomiso con reglas claras o una persona moral correctamente diseñada pueden hacer la diferencia entre una inversión exitosa o un litigio prolongado.

CAPÍTULO CUARTO  
HERRAMIENTAS CONTRACTUALES  
Y GARANTÍAS INMOBILIARIAS





## Hipoteca civil y mercantil: una garantía privilegiada<sup>25</sup>

Julio César Asprón Ortiz

**E**n la práctica es común ver hipotecas, es una garantía muy utilizada, pero ¿qué es?, ¿qué ventajas ofrece? y ¿qué tipos existen?

A lo largo de la historia, en las relaciones jurídicas y económicas, ha existido la necesidad de otorgar garantías para dar seguridad a un acreedor de que su crédito será cubierto.

Antiguamente se permitió que el deudor respondiera del incumplimiento de sus obligaciones con su persona; esto evolucionó, transitando de una responsabilidad personal a una patrimonial, actualmente nadie responde con su persona; hoy existe un principio general de responsabilidad por el que “el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables” (dice la ley que responde del cumplimiento, aunque en realidad es en el caso de incumplimiento cuando responde con todos sus bienes, con excepción de los mencionados).

No obstante, el saber que una persona responde con todos sus bienes no siempre es suficiente, pues en caso de concurso, el pago a los acreedores estará sujeto a un orden de preferencia, lo que puede provocar que a los últimos en la fila ya no se les pueda pagar porque no alcancen los bienes para hacerlo.

Para evitar lo anterior y dar una mayor seguridad al acreedor, existen diversas formas de garantías que, entre otros objetivos, tienen el de dar una prelación al acreedor frente a otros acreedores; entre ellas está la hipoteca.

La hipoteca está definida en el Código Civil para el Distrito Federal como la “garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”.

Esta garantía está sujeta a tres principios, a saber: *especialidad* (solo puede recaer sobre bienes especialmente determinados); *indivisibilidad* (el derecho

<sup>25</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 30 de noviembre de 2024.



real de hipoteca no se verá reducido en cuanto a su objeto si la obligación garantizada se cumple parcialmente); y *publicidad* (solo surtirá efectos frente a terceros si obra inscrita en el Registro Público de la Propiedad).

Asimismo, el Código Civil le da el tratamiento de crédito privilegiado al hipotecario, pues el acreedor de este tipo de garantía no requiere entrar a concurso y su crédito se pagará con una preferencia especial, lo que disminuye el riesgo de verse en el supuesto de que no alcancen los bienes del deudor para cubrir la deuda.

Los tres principios mencionados, junto con la prelación privilegiada que la ley concede al acreedor hipotecario y las opciones procesales que ésta regula para hacerla efectiva, es lo que hace de la hipoteca una garantía de gran utilidad y de las más utilizadas en la práctica, pues tiene varias ventajas frente a otro tipo de garantías.

Por otro lado, desde principios de este siglo, se ha regulado en leyes mercantiles la mal llamada “hipoteca industrial”. En ella lo que se da en garantía es la unidad completa de la empresa, siendo que en esta universalidad hay bienes muebles e inmuebles, pudiendo ser presentes o futuros. La realidad es que se le ha llamado hipoteca porque se busca que tenga las mismas ventajas que la hipoteca civil antes comentada, sin embargo, no se cumplen los principios a que debe estar sujeta esta garantía, por lo que no comparte su esencia.

En suma, existe un amplio catálogo de garantías que sirven como seguridad adicional al principio genérico de responsabilidad patrimonial, siendo una de ellas la hipoteca, en opinión del suscrito la más evolucionada y eficaz del catálogo; aunque debemos ser cuidadosos y no encuadrar en la misma a otras figuras que no comparten su esencia, pues, aunque las llamemos “hipotecas” no lo son.

## Adiós a la hipoteca: cómo cancelarla definitivamente<sup>26</sup>

Adrián Moreno Rivera

**L**iquidar un crédito hipotecario no basta para eliminar la hipoteca del registro público. Para cancelar legalmente esta garantía, es necesario realizar un trámite notarial que incluye una carta del acreedor, el pago de derechos y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

<sup>26</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 10 de julio de 2025.



Querido lector, antes de entrar en materia, me gustaría repasar contigo cuestiones básicas de la hipoteca. Lo primero es puntualizar que únicamente puede hipotecar el que puede disponer del bien, de tal forma que, si tú constituiste una hipoteca, significa que eres el propietario del bien sobre el cual se constituyó dicha garantía.

¿Por qué es importante esto? Para evitar confusiones. Algunas personas creen que quien compra una propiedad con financiamiento solo se convierte en dueño al terminar de pagar. Sin embargo, el comprador es propietario desde el momento en que se formaliza la compraventa. Y una vez que se ha concluido con el pago del financiamiento, no es necesario el otorgamiento de un nuevo instrumento para acreditar la propiedad. Lo que sí es necesario otorgar es un instrumento de cancelación de hipoteca.

### ¿Cuándo se cancela una hipoteca?

Las razones más comunes son:

1. Cuando se ha pagado en su totalidad el monto del financiamiento y sus accesorios; y
2. Cuando desafortunadamente ha fallecido el deudor y éste contaba con un seguro de vida, cuyo fin es cubrir el monto adeudado que quedó pendiente.

En cuanto al primer caso, puede darse cuando:

- El deudor ha pagado previamente el financiamiento;
- El deudor refinancia la deuda con otro producto financiero; y
- El deudor vende el inmueble y liquida el saldo con parte del precio obtenido.

### Proceso de cancelación

¡Ojo! Pagar la hipoteca no cancela automáticamente su registro. El deudor debe:

1. Solicitar al acreedor una carta de instrucción dirigida a un notario elegido por él.
2. Cubrir los gastos generados (derechos de registro y honorarios notariales), aunque existen excepciones.



## Casos especiales

Según el artículo 19-Bis de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado:

- El acreedor elige al notario y paga sus honorarios.
- El acreedor entrega al deudor el primer testimonio, pero el propietario debe cubrir los derechos respectivos e inscribir el mismo en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

## La utilidad de un obligado solidario en las relaciones contractuales<sup>27</sup>

Julio César Asprón Ortiz

**E**n el ámbito jurídico y financiero, la figura del obligado solidario representa una herramienta comúnmente utilizada para garantizar el cumplimiento de obligaciones.

Este concepto, ampliamente utilizado en contratos de crédito, arrendamiento y otras relaciones contractuales, implica que una persona asume el compromiso de cumplir una obligación en igualdad de condiciones que el deudor principal. Es decir, el acreedor puede exigir el cumplimiento total de la obligación a cualquiera de los obligados solidarios, sin necesidad de agotar primero la vía contra el deudor original.

La utilidad de esta figura radica en su función como mecanismo de garantía, de fortalecimiento de la confianza en las operaciones, y de agilidad en el proceso de cobro para el acreedor.

En primer lugar, la principal utilidad de contar con un obligado solidario es que fortalece la garantía del cumplimiento de una deuda. Cuando una persona solicita un crédito o se compromete en una obligación, el acreedor evalúa el riesgo de impago. Si dicho riesgo es elevado o la solvencia del deudor resulta insuficiente, el contar con un obligado solidario reduce significativamente ese riesgo.

Recordemos que el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables. Esta figura actúa como una especie de respaldo adicional, ya que el acreedor puede dirigirse a cualquiera de los obligados para

<sup>27</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 16 de mayo de 2025.



reclamar el pago completo de la deuda. De este modo, se incrementan las probabilidades de que la obligación sea satisfecha en tiempo y forma.

Asimismo, el obligado solidario incrementa la confianza entre las partes. Al existir la posibilidad de exigir el pago a más de una persona, el acreedor tiene una mayor seguridad para conceder préstamos o celebrar otro tipo de contratos. Esto es especialmente útil en escenarios donde el deudor principal tiene antecedentes financieros inciertos o carece de bienes suficientes para garantizar la deuda por sí mismo. Así, la participación de un obligado solidario puede ser determinante para que una operación se concrete, facilitando el acceso al crédito a personas físicas o morales que, de otra manera, no podrían obtenerlo.

Por otro lado, la figura del obligado solidario también permite agilizar los procesos de cobro en caso de incumplimiento. En lugar de tener que seguir un largo proceso legal contra un deudor insolvente o renuente, el acreedor puede dirigirse directamente al obligado solidario para exigir el cumplimiento. Después, éste puede, a su vez, recuperar lo pagado mediante las vías legales correspondientes contra el deudor original, pero desde la perspectiva del acreedor, el cobro se simplifica considerablemente. Esto no solo reduce los tiempos de espera, sino que también disminuye los costos legales y administrativos involucrados en los procesos de recuperación de cartera.

Sin embargo, es importante subrayar que ser obligado solidario implica asumir un compromiso legal de gran importancia. Muchas personas firman como tales sin tener plena conciencia de las consecuencias que esto puede acarrear. En caso de que el deudor principal no pague, el obligado solidario deberá hacerlo en su totalidad, incluso si nunca recibió beneficio alguno del contrato original. Por esta razón, es esencial que quien acepte este carácter esté debidamente informado y convencido de la solvencia del deudor, así como de su disposición a cumplir sus compromisos.

Entendida y aplicada correctamente, esta figura fortalece el tejido jurídico y económico al ofrecer mayor seguridad en el cumplimiento de las obligaciones.



## ¿Qué es un Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes y su utilidad?<sup>28</sup>

Tarcisio Sánchez Ulloa

**E**l Certificado de Gravámenes es clave para conocer el estatus legal de un inmueble y garantizar operaciones seguras antes de comprar, vender o realizar cualquier acto jurídico.

Uno de los documentos que tiene a su cargo expedir el Registro Público de la Propiedad, es el Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, mismo que reviste una gran importancia en el tráfico inmobiliario, por su contenido, alcances y efectos.

Para obtener este documento es presupuesto fundamental que el inmueble esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de que se trate. De otra manera es tanto como si el inmueble no existiera, registralmente hablando, y esto impedirá la realización de cualquier acto jurídico sobre el mismo.

En el supuesto de un inmueble debidamente inscrito, este Certificado proporciona información clave para poder conocer el “estatus legal” de la casa, departamento, terreno, local, oficina, bodega, etcétera, de que se trate. Se consignan desde luego los datos del inmueble, con su ubicación, medidas y colindancias.

Además, se incluyen los antecedentes registrales y datos del titular registral, esto es, la persona o personas que legalmente aparecen como dueños y que por lo mismo tienen posibilidad de disponer del inmueble. Esto es de lo más relevante, pues si hubiera una persona que adquirió el inmueble, pero no ha firmado la escritura respectiva ante notario y por tanto no ha inscrito su título en el Registro, entonces quien aparezca como Titular, sigue siendo el dueño, frente a la autoridad y cualquier tercero, con lo que ello implica.

Otros datos que se podrán incluir en el Certificado, son los gravámenes, limitaciones de dominio y derechos reales vigentes, esto es, por ejemplo, el caso en que sobre el inmueble pese alguna hipoteca, servidumbre, usufructo o habitación a favor de un tercero, o bien, alguna restricción dictada por una autoridad para disponer libremente del inmueble.

Igualmente se reportará si el inmueble está embargado, si es objeto de algún juicio o alguna sentencia que le perjudique, y en general cualquier anotación que legalmente deba asentarse. En caso de que se esté realizando o recién se haya

<sup>28</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 19 de noviembre de 2025.



realizado alguna operación ante notario, se mencionará el tipo de operación, en su caso nombre del beneficiario de los mismos, fecha y notario o autoridad que haya avisado de la misma. Incluso se reporta cualquier proceso registral que esté en curso y no se haya concluido, y en general cualquier observación que a juicio del registrador sea importante hacer de conocimiento público.

### ¿Quién lo puede solicitar?

Teniendo el registro el carácter de “público”, esto permite que cualquier persona pueda solicitar este tipo de certificados para todo tipo de inmueble, siendo su efecto únicamente informativo.

El tiempo para obtener el certificado depende de cada registro público, pero por poner un ejemplo, en la Ciudad de México, legalmente hablando, se tiene que expedir a más tardar el séptimo día contado a partir de aquél en que se haya presentado la solicitud; y señalan los ordenamientos respectivos que, no obstante lo anterior, se podrá expedir en un término menor en beneficio de los particulares, e incluso de reunirse algunos requisitos, podrá expedirse de manera urgente, en cuyo caso será entregado el mismo día hábil en que se haya solicitado.

### ¿En qué casos es conveniente obtenerlo?

Como propietario o titular de cualquier derecho real sobre un inmueble, siempre es útil revisar que toda la información inscrita en el Registro Público de la Propiedad sea la correcta y actual.

Ahora bien, si estás pensando en realizar algún acto relacionado con tu inmueble, por ejemplo ponerlo a la venta, darlo en garantía para obtener un crédito, donarlo o hasta darlo en arrendamiento en ciertos casos, o incluso siendo tú el acreedor que pide la garantía, el arrendador a quién se pide una fianza o hipoteca o posible comprador, es fundamental que antes de cualquier otra cosa, y desde luego previo a la firma de cualquier tipo de documento se obtenga este certificado, ya que podrás tener certeza sobre el “estatus” del inmueble, el titular y si es que hay alguna situación extraordinaria que te gustaría conocer antes de realizar cualquier trato que tenga que ver con ese inmueble.

Es muy importante recordar que cualquier acto que verse sobre inmuebles debe realizarse ante notario, para dotarlo de certeza y validez y, precisamente para ello, el notario, previo a la realización de cualquier acto sobre el inmueble, está obligado legalmente a obtener el certificado, pero además de obtener la información descrita, deberá pedir que se anote una especie de “anuncio” respecto de la operación que se va a realizar.



La inscripción de este anuncio (denominado según la entidad respectiva como aviso preventivo, primer aviso, aviso cautelar, etcétera y que solo un notario puede tramitar) blindará al inmueble de cualquier otra operación que se quisiera realizar con el mismo durante el plazo que la ley de cada entidad señale. Esto es, que da una prioridad o “prelación” a la operación de que se trate, en beneficio de los interesados, y cualquier otra que se quisiera llevar a cabo tendrá que estar a las resultas de que se celebre esa operación, o bien al vencimiento de dicho “anuncio” sin que la operación se haya realizado.

Este mecanismo legal dota de seguridad plena a las operaciones inmobiliarias, y es una manera de lograr que, con una escritura y su debido registro, puedas defender tu patrimonio frente a cualquier posible “ataque” o intervención indebida, ya sea material o legal, sobre tu inmueble.

Por ello, antes de celebrar cualquier trato o pacto relativo a un inmueble, y desde luego, antes de entregar cantidad de dinero alguna, acude con tu notaria o notario de confianza. Te sabremos asesorar, podremos obtener este tipo de certificados y lo más importante: explicarte su contenido y los alcances legales del mismo, de forma accesible, clara y siempre con la mejor disposición de resolver todas tus dudas.

## Precauciones para considerar al utilizar poderes en operaciones inmobiliarias<sup>29</sup>

Marco Antonio Espinoza Rommyngth

**E**l uso de poderes notariales en operaciones inmobiliarias es legal y frecuente, pero exige cumplir requisitos específicos para evitar riesgos. Esta guía detalla las precauciones clave para asegurar su validez y uso correcto.

El poder es un acto que se otorga en escritura ante notario público para conferir representación, que significa actuar y celebrar contratos a través de alguien más. Esto permite que no esté presente el otorgante del poder (llamado “representado”) al momento de celebrar los actos en los que se va a utilizar.

A pesar de que se va a ver afectada su esfera jurídica por el acto celebrado, quien va a comparecer a firmar los documentos respectivos es la persona que nombró en el poder (llamado “representante”).

Utilizar poderes en operaciones ante notario público, particularmente las

<sup>29</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 06 de mayo de 2025.



inmobiliarias, es una práctica común y legalmente viable y segura, siempre y cuando se observen los requisitos que indica la legislación civil sobre los mismos, además de tomar algunas precauciones.

La primera y fundamental es asegurarse que el poder haya sido otorgado en escritura pública ante notario público, ya que en operaciones inmobiliarias no tienen validez las llamadas “cartas poder”. Para esto es necesario asegurarse que se tenga a la vista el testimonio firmado y sellado por el notario público ante quien se otorgó el poder, y siempre es recomendable verificar con el notario público que lo emitió su veracidad y si no consta noticia alguna de su revocación; adicionalmente, dichos poderes deben de contar con el aviso al Registro Nacional de Avisos de poderes que se da por el notario público emisor, tratándose de poderes generales con facultades de dominio o con facultades de dominio limitadas a un inmueble.

Realizada la verificación anterior es conveniente revisar que las facultades que se le otorgan al representante sean las adecuadas y suficientes para la operación. Si es el vendedor quien está representado, se requiere que se hayan otorgado facultades de actos de dominio o un poder especial para venta. Si es el comprador el que está representado, basta en nuestro concepto, con un poder especial o con facultades de actos de administración para la adquisición.

Si el representado es el comprador y va a utilizar un crédito hipotecario (ya sea de banco o de algún instituto de vivienda), hay que verificar que esté soltero o casado bajo el régimen de separación de bienes, ya que, si está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, el poder también lo necesita otorgar su cónyuge para dar su consentimiento para la hipoteca.

Para el caso que sea el vendedor quien esté representado, hay que verificar la fecha de su acta de matrimonio en caso de estar casado por el régimen de sociedad conyugal, ya que, si el inmueble que se pretende vender forma parte de la misma por haberse adquirido durante el matrimonio, se necesita que su cónyuge se encuentre representado también.

Respecto de la vigencia de los mismos, los poderes otorgados en Ciudad de México no tienen vigencia a menos que sean limitados expresamente a ser ejercidos a cierta temporalidad, pero en cada entidad federativa se tiene una reglamentación distinta que hay que observar conforme a la siguiente tabla.



Entidad	Vigencia
Aguascalientes	5 años
Baja California	3 años, en caso de no contener plazo
Baja California Sur	Sin vigencia
Campeche	Sin vigencia
Chiapas	Sin vigencia
Chihuahua	Sin vigencia
Ciudad de México	Sin vigencia
Coahuila de Zaragoza	Personas físicas: 3 años Personas morales: 3 años, en caso de no contener plazo
Colima	5 años
Durango	36 meses
Estado de México	3 años, salvo que señale otro plazo
Guanajuato	5 años
Guerrero	Sin vigencia
Hidalgo	Sin vigencia
Jalisco	5 años
Michoacán de Ocampo	Sin vigencia
Morelos	Sin vigencia
Nayarit	Sin vigencia
Nuevo León	Sin vigencia
Oaxaca	Sin vigencia
Puebla	Sin vigencia
Querétaro	Sin vigencia
Quintana Roo	3 años, cuando no se señale vigencia
San Luis Potosí	Sin vigencia
Sinaloa	Sin vigencia



Sonora	3 años, si no se señala otro plazo
Tabasco	Sin vigencia
Tamaulipas	Sin vigencia
Tlaxcala	Sin vigencia
Veracruz de Ignacio de la llave	Sin vigencia
Yucatán	Sin vigencia
Zacatecas	3 años, cuando no se señale plazo

Tratándose de operaciones con créditos hipotecarios, los bancos y los institutos de vivienda tienen políticas y lineamientos propios sobre la vigencia de poderes, por lo que en general no se acepten poderes con una antigüedad mayor a cinco años.

El notario público ante quien se haga la escrituración, puede por su prudencia, observar un criterio similar al establecido en el párrafo anterior sobre la vigencia de los poderes, si tiene la sospecha del fallecimiento o duda sobre la capacidad del representado, ya que ambas son causas de extinción de los mismos. Esto se da particularmente si ha transcurrido un largo tiempo desde el otorgamiento del poder y/o si se trata de una persona de edad avanzada. En ambos casos, o similares, puede pedir su comparecencia personal, o bien, la renovación del poder ante otro notario al que la parte conducente pueda comparecer.

Finalmente, ante la duda sobre la viabilidad o validez de utilizar poderes en operaciones inmobiliarias, siempre se debe consultar primero con el notario ante quien se va a llevar a cabo la operación.

## Los poderes y sus limitaciones<sup>30</sup>

Patrick Strassburger Weidmann

**L**os poderes tienen como finalidad actuar en nombre y por cuenta de otra persona. Son actos jurídicos unilaterales mediante los cuales una persona faculta a otra para actuar en su nombre y por su cuenta, teniendo por resultado que los efectos jurídicos se den en la esfera jurídica o en el patrimonio de quien los confiere.

<sup>30</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 15 de febrero de 2025.



En la actualidad, resulta cada vez más común que se utilice este instrumento para actuar en el entorno jurídico, por ejemplo, para representar al otorgante en juicios, contratos y otros asuntos legales; para comprar, vender, hipotecar o gestionar propiedades y bienes en nombre del otorgante; para tomar decisiones y realizar acciones en nombre y por cuenta de otro o para realizar operaciones bancarias, firmar cheques y realizar pagos en nombre del otorgante, entre otros.

El Código Civil para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece: “Artículo 2553.- El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial”.

En ese sentido, los poderes pueden ser: (i) Generales: que son aquellos que confieren amplias facultades al apoderado; o (ii) Especiales: que otorgan facultades específicas para asuntos en concreto.

Por su parte, el mencionado artículo 2554, señala como poderes generales, aquellos que se confieren para pleitos y cobranzas; para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, agregando que, cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Con ello, se puede concluir que solo los mencionados poderes generales pueden limitarse, y esto puede hacerse de varias maneras, es decir se otorgan con facultades “generales” para pleitos y cobranzas, actos de administración o de dominio, pero su campo de actuación o alcances, pueden restringirse y así evitar posibles abusos.

Algunas maneras en que puede limitarse un poder general son las siguientes:

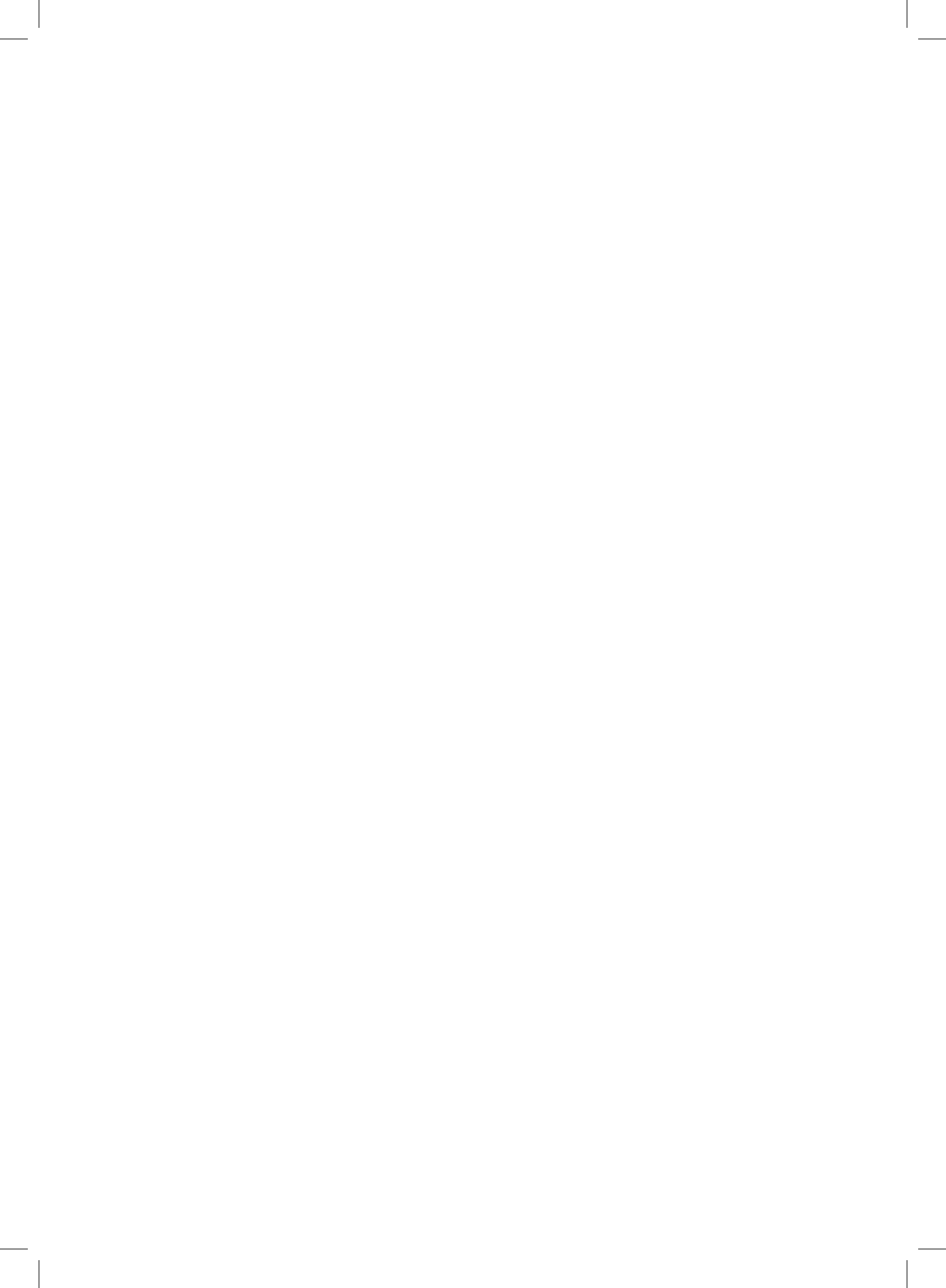
1. En cuanto a las facultades mismas: se pueden especificar las facultades exactas que se otorgan al apoderado, como la capacidad para realizar pagos, firmar contratos o representar al otorgante en juicios.
2. En cuanto a su temporalidad: se puede establecer un plazo específico durante el cual el poder estará vigente, o bien un acontecimiento futuro de realización contingente, en su caso.
3. En cuanto al espacio geográfico: se puede restringir el ámbito geográfico en el que el apoderado puede actuar.
4. En cuanto al objeto: se puede especificar que el poder solo se aplica a determinados objetos, como propiedades inmobiliarias o cuentas bancarias.



5. En cuanto a requisitos especiales: se puede establecer que el apoderado debe notificar al otorgante sobre ciertas acciones o decisiones, o cualquier otro requisito permitido por ley, previo o posterior a su actuación.
6. En cuanto a la rendición de cuentas: se puede exigir que el apoderado rinda cuentas periódicas al otorgante sobre sus acciones y decisiones.
7. En cuanto a su delegación: se puede prohibir que el apoderado a su vez confiera el poder a otra persona.

Es importante tener en cuenta que las limitaciones deben ser claras y específicas para evitar confusiones o conflictos.

Para lo anterior es recomendable asesorarse con un notario para asegurarse de que la redacción del poder sea la adecuada y que limitaciones sean válidas y efectivas, considerando además, que algunos poderes por disposición legal, deben constar en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes: I.- Cuando sea general; II.- Cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de otorgarse; o III.- Cuando en virtud de él haya de ejecutar el apoderado, a nombre del poderdante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.



CAPÍTULO QUINTO  
REGULACIÓN, MERCADO Y VISIÓN URBANA  
DE LA VIVIENDA





## El papel del notario en asuntos inmobiliarios<sup>31</sup>

Miguel Ángel Beltrán Lara

**E**l notario es pieza clave en toda operación inmobiliaria: garantiza la seguridad jurídica, acompaña al cliente y colabora con agentes para lograr cierres exitosos y transparentes.

Esta columna tiene como propósito concientizar al mundo inmobiliario sobre cómo eficientar y llevar a buen término los cierres de sus operaciones; para lo anterior es importante tener conocimientos sólidos para revisar los documentos y procesos que se requieren en la notaría para la elaboración de la escritura correspondiente. Es por ello que un agente inmobiliario con bases notariales claras tendrá un pie al frente del resto de su competencia.

Entendamos la propiedad como el derecho real por excelencia, el cual debe ser cuidado y vigilado con los más altos estándares de profesionalismo, es por ello que la relación que guarda el notariado en los asuntos inmobiliarios es de gran importancia, toda vez que los mismos necesitan seguridad jurídica en cada operación.

La comunicación entre el notario, la inmobiliaria y/o el corredor de bienes raíces debe ser constante para que juntos desarrollemos herramientas que hagan eficaces los procesos desde la apertura del expediente; garantizando así una experiencia positiva a los clientes.

Es importante que después del gran esfuerzo que llevó a cabo el agente inmobiliario en concretar la venta, éste se apoye de un notario eficiente, que cuente con personal capacitado que dé seguimiento puntual a sus asuntos y posea la tecnología e infraestructura necesaria.

Una vez que se eligió al notario con quien se va a trabajar, él mismo deberá brindar con profesionalismo, prontitud e imparcialidad asesoría legal a las partes involucradas, les explicará cuáles son sus derechos y obligaciones en la operación que celebren, así como los beneficios fiscales a los cuales puedan ser

<sup>31</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 5 de noviembre de 2025.



acreedores, además de que verificará la documentación necesaria para poder redactar la escritura, así como el cálculo, retención y pago de los impuestos que se llegaren a causar.

Es de advertir que en el camino de una operación pueden aparecer circunstancias y factores de los que dependa el cierre de la operación, por ejemplo, que alguna de las partes no se encuentre presente para el otorgamiento del instrumento correspondiente, para lo cual requeriríamos un poder, ya sea otorgado en el resto de la República Mexicana o en el extranjero; o bien, que no se cuente con los recursos para hacer la compra de contado, por lo que se requeriría solicitar un crédito, y así un sinfín de obstáculos que siempre podrán solventarse.

Es por ello que el sector inmobiliario debe tener una relación intrínseca con el notariado para que juntos podamos brindar tranquilidad a las personas que nos depositan su confianza y patrimonio, toda vez que la sociedad mexicana necesita de profesionales que estén comprometidos en salvaguardar su patrimonio, porque para la mayor parte de nuestra sociedad, la compra de un bien inmueble es una de las operaciones más importantes en sus vidas, por lo que debemos cuidar que tanto el proceso como el resultado final, sea satisfactorio para el cliente.

## La función notarial en el sector inmobiliario<sup>32</sup>

José Eugenio Castañeda Escobedo

**L**a compra de una casa o terreno es más que un trámite: Es una inversión para toda la vida. Acudir a un notario público garantiza que la transacción sea legal, segura y sin riesgos ocultos.

La adquisición de un bien inmueble se trate de una compraventa, una donación o como consecuencia de una herencia, constituye sin duda uno de los eventos de mayor trascendencia e importancia para cualquier persona y su familia. Lo anterior, ya que el ser propietario de un inmueble, principalmente cuando se trata de nuestra casa habitación, representa un valor y generalmente un esfuerzo económico significativo, pero, sobre todo, tranquilidad y seguridad patrimonial.

De ahí que realizar una transacción de este tipo requiera siempre de la asesoría de un experto en la materia que pueda garantizarnos la certeza y la seguridad antes mencionadas. Esa persona es sin duda, un notario.

<sup>32</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 28 de marzo de 2025.



De forma análoga a cuando nos enfrentamos con alguna enfermedad siempre es recomendable acudir, no solamente a un médico, sino con un especialista en la dolencia que padezcamos y evitar la improvisación y la automedicación. Cuando se trata de adquirir un inmueble o en un momento dado de enajenarlo, siempre resulta indispensable acudir a una notaría para recibir la asesoría y apoyo adecuados.

La función notarial es delegada por el Estado a licenciados en derecho especializados en esta y otras materias, y los documentos que se otorgan ante éstos, tienen como consecuencia de la fe pública notarial, —que debe entenderse como la verdad legal que por principio hace prueba plena— valor total.

Si se trata de una adquisición, ya sea de contado o a través de un crédito hipotecario, el notario o notaria, tenemos la obligación de revisar previamente toda la documentación relativa al inmueble, ya sea un terreno, una casa, un departamento o cualquier otro, y nos cercioraremos de que aquél que se dice propietario, no solamente lo sea en realidad, sino de que no tenga ninguna limitación para disponer del mismo como dueño, además de que el inmueble del que se trate, no se encuentra afectado por alguna limitación legal que impida su enajenación por ser objeto de un juicio o encontrarse gravado con una hipoteca, un embargo, una fianza o cualquier otra circunstancia similar.

Y en caso de ser así, realizar las gestiones necesarias para que dichas limitaciones sean canceladas, o en caso de no haber impedimento para disponer del mismo a pesar de su subsistencia, las partes que intervengan estén debidamente informadas de la situación para que sus derechos queden debidamente salvaguardados y garantizados.

También se deberá comprobar que el inmueble se encuentre al corriente en el pago de las contribuciones que el mismo genere, como son: El impuesto predial, el servicio de agua potable, las cuotas condominales en su caso y que el uso que se le da al mismo está autorizado, dependiendo de si se trata de una casa habitación, un comercio, una oficina o industria, etcétera.

Aunado a lo anterior, las y los notarios tenemos la obligación legal de calcular los impuestos y derechos que se causen como consecuencia de la operación de que se trate y de la posterior inscripción de la escritura correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

En nuestro país, la adquisición de cualquier inmueble, independientemente de la forma de ésta, es decir, por compraventa, donación, herencia o incluso a través de un sorteo o rifa, obliga al adquirente al pago de un impuesto comúnmente denominado como Traslación de Dominio o Adquisición de Inmuebles,



y es el notario el responsable de determinar su monto, cobrarlo y enterarlo al fisco. Cuando se trata del enajenante debe también realizar el cálculo, recepción y entero del Impuesto Sobre la Renta por enajenación y dependiendo del caso de algunas otras contribuciones.

Como vemos es de primordial importancia acercarnos siempre a una notaría cuando se trate de la adquisición o enajenación de un inmueble y evitar la celebración de contratos privados o el otorgamiento de poderes, con la falsa idea de “ahorrar gastos”, pues ese supuesto, tarde o temprano se traduce en problemas que pueden poner en riesgo los ahorros de toda una vida y, por ende, la seguridad de nuestro patrimonio y la tranquilidad de nuestras familias.

## Mercado inmobiliario. El nuevo artículo 276 quáter del Código Penal para el Distrito Federal: una visión notarial<sup>33</sup>

Daniel García Córdova

### I. El nuevo artículo 276 quáter

El artículo 276 quáter tipifica como delito de corrupción inmobiliaria la conducta de servidores públicos que, por acción u omisión, permiten o toleran la construcción de inmuebles o la edificación de pisos adicionales sin el cumplimiento de los requisitos legales. Esta disposición establece penas de 10 a 20 años de prisión, además de un incremento en una mitad cuando se produzcan beneficios económicos para su autor.

Dicho artículo representa un paso significativo en la lucha contra la corrupción inmobiliaria en la Ciudad de México, la cual ha tenido un impacto negativo en el desarrollo urbano y la seguridad jurídica. Al tipificar penalmente esta conducta y establecer una pena severa se busca disuadir a los servidores públicos de involucrarse en prácticas corruptas y proteger los derechos humanos de los habitantes de la Ciudad de México.

En ese sentido, y a la luz de la Teoría del Delito, expondremos los elementos de éste: conducta típica, antijuridicidad, culpabilidad y punibilidad.

#### 1. Conducta típica

Sujeto activo. El sujeto activo del delito sólo puede ser un servidor público local, pudiendo tratarse del gobierno central o del gobierno de alguna alcaldía. Esto se debe a que la conducta típica del delito —permitir o tolerar la construcción

<sup>33</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 31 de julio de 2024.



irregular de inmuebles— implica el ejercicio de una función pública con motivo de la expedición o no de un título de habilitación administrativa (entiéndase constancias, certificados, licencias, registros de manifestaciones, etcétera).

Sujeto pasivo. El sujeto pasivo del delito puede ser tanto la sociedad en su conjunto como la víctima individual. La sociedad se ve afectada al generarse un desarrollo urbano desordenado, porque éste erosiona la seguridad jurídica y deteriora la calidad de vida de los habitantes de la ciudad. La víctima individual, por otro lado, puede ser la persona que se ve directamente perjudicada por una construcción irregular; por ejemplo, un vecino que sufre daños en su propiedad o una persona que compra un inmueble que no cumple con los requisitos legales y queda sujeto a un régimen de responsabilidad administrativa o a una imposibilidad para escriturar con motivo del resguardo del folio real de la finca.

Para que se verifique la conducta típica es necesario que el servidor público haya actuado con dolo, es decir, con el conocimiento de la irregularidad de la construcción y con la intención de permitirla o tolerarla.

## *2. Antijuridicidad*

Viola el orden jurídico en materia urbanística. La construcción de inmuebles sin el cumplimiento de los requisitos legales no sólo pone en riesgo la vida y la integridad de las personas, sino que, además, genera un desarrollo urbano desordenado y afecta la calidad de vida de los ciudadanos.

## *3. Culpabilidad*

En este elemento podemos señalar lo siguiente:

Imputabilidad. El servidor público debe ser una persona mayor de edad con la capacidad intelectual para comprender la ilicitud de su conducta.

Conciencia de la antijuridicidad: Actuar a sabiendas de que su conducta lesiona el orden jurídico en materia urbanística y pone en peligro la vida y la integridad de las personas.

Exigibilidad de otra conducta. Ante las circunstancias del caso, el servidor público podría haber actuado conforme a derecho. Esto no ocurre, por ejemplo, si registra una manifestación de construcción bajo amenaza o extorsión.

## *4. Punibilidad*

El artículo establece penas de 10 a 20 años de prisión y el incremento de la pena en una mitad cuando, debido a un beneficio obtenido en dinero o en especie, el



servidor público incurra en este delito, así como las demás personas que mantengan vínculo de parentesco y afectivo o comercial-económico con él.

## II. Bien jurídico tutelado

En el presente caso, considero que el bien jurídico tutelado es múltiple, ya que abarca distintos aspectos que se ven afectados por la conducta delictiva del servidor público, sin soslayar lo previsto en el capítulo primero del título correspondiente del código (“Disposiciones generales sobre servidores públicos”).

### 1. *El desarrollo urbanístico*

La construcción irregular de inmuebles y la edificación de pisos adicionales sin el cumplimiento de las normas urbanísticas genera un desarrollo urbano descontrolado y caótico.

Esto se traduce en una serie de consecuencias negativas, como la falta de infraestructura adecuada, la proliferación de asentamientos irregulares, la vulnerabilidad ante desastres naturales y la afectación del paisaje urbano.

### 2. *El servicio público y las instituciones del Estado*

La corrupción inmobiliaria, por ser un acto cometido por un servidor público, socava la confianza de la ciudadanía en las instituciones del Estado.

Esta falta de confianza genera apatía, desconfianza y frustración social, lo que a su vez dificulta el ejercicio de las funciones públicas y la construcción de una sociedad justa y transparente.

La corrupción inmobiliaria afecta directamente la calidad del servicio público que se brinda a la ciudadanía.

La corrupción inmobiliaria impacta negativamente en la eficiencia y la eficacia de las autoridades administrativas.

La corrupción genera, entre otros, retrasos en los trámites y una asignación inadecuada de los recursos públicos, lo que obstaculiza el buen funcionamiento de la administración pública.

### 3. *Calidad de vida*

La corrupción inmobiliaria genera un impacto negativo en la calidad de vida de los ciudadanos, tanto de quienes habitan en las construcciones irregulares como de quienes viven en su entorno.



Las precarias condiciones de estas construcciones, la falta de servicios básicos y el entorno urbano descontrolado afectan la salud física y mental, el bienestar social y el acceso a oportunidades de desarrollo.

En definitiva, el bien jurídico tutelado por el artículo 276 es complejo y multifacético. La protección de este bien jurídico es fundamental para garantizar un desarrollo urbano controlado, ordenado, seguro y sostenible, así como para fortalecer la confianza en las instituciones y promover el bienestar de la ciudadanía.

### III. La coadyuvancia del notario

Los notarios ocupan una posición estratégica para coadyuvar con la Fiscalía General de Justicia en la aplicación del artículo 276 quáter. Su rol fundamental se basa en las siguientes funciones.

#### 1. *Prevención*

Asesoría a clientes y detección de anomalías. Los notarios pueden asesorar a sus clientes sobre los requisitos legales para la constitución condominios y conjuntos condominales, previniendo así posibles irregularidades que podrían derivar en la comisión del delito tipificado en el artículo 276 quáter. Durante el proceso previo a la escrituración, los notarios están en una posición privilegiada para detectar indicios de posibles irregularidades, como la falta de permisos, licencias o autorizaciones, o bien la existencia de documentos apócrifos.

#### 2. *Denuncia*

Obligación de denunciar. La Ley del Notariado para la Ciudad de México establece la obligación de los notarios de denunciar ante la Fiscalía General de Justicia cuando se le presenten documentos presumiblemente apócrifos; también podrán denunciar cuando detecten que los documentos que habilitan a los particulares a edificar contravienen las disposiciones del derecho urbanístico (Ley de Desarrollo Urbano y sus reglamentos).

Mecanismos de denuncia. La Fiscalía General de Justicia puede implementar mecanismos específicos para simplificar y facilitar la denuncia por parte de los notarios, tales como plataformas digitales.



## IV. Fortalecimiento de la colaboración entre notarios y Fiscalía General de Justicia

Para optimizar la coadyuvancia de los notarios en la aplicación del artículo 276 quáter, se recomienda fortalecer la colaboración entre ambas instituciones a través de las siguientes medidas:

1. Capacitación especializada. La Fiscalía General de Justicia debe ofrecer programas de capacitación continua para notarios sobre el artículo 276 quáter, incluyendo aspectos jurídico-penales acerca del tipo penal, procedimientos de denuncia y ratificación de la misma.

2. Comunicación fluida. Es fundamental establecer canales de comunicación entre los notarios y la Fiscalía General de Justicia para facilitar el intercambio de información, la consulta de casos y la coordinación de acciones.

3. Protección a los notarios. La Fiscalía General de Justicia debe garantizar la protección de los notarios que denuncien irregularidades o que colaboren en investigaciones.

## V. Conclusiones

La introducción del artículo 276 quáter en el Código Penal para el Distrito Federal representa un avance significativo en la lucha contra la corrupción inmobiliaria. En el derecho administrativo ya contábamos con un andamiaje sancionatorio para este mismo tema, pero era imperativo que el derecho penal abordara y sancionara a manera de ultima ratio a los servidores públicos que participaran en estos actos de corrupción. La coadyuvancia de los notarios en la aplicación de esta disposición es fundamental para garantizar su efectividad y proteger los derechos fundamentales de los habitantes.

Los notarios pueden desempeñar un rol esencial en la denuncia y la aportación de pruebas en casos relacionados con la corrupción inmobiliaria., ya que su experiencia y su conocimiento del marco legal en materia inmobiliaria y urbanística lo convierten en aliado estratégico de la fiscalía en esta tarea.

Para fortalecer la colaboración entre notarios y fiscalía se recomienda implementar medidas como la capacitación especializada en derecho penal, la comunicación interinstitucional y la protección al notario. Estas acciones contribuirán a crear un entorno propicio para la denuncia de irregularidades y para la persecución efectiva del delito.

En definitiva, la coadyuvancia del notario en la aplicación del artículo 276 quáter representa una oportunidad única para fortalecer el Estado de derecho



en la Ciudad de México, combatir la corrupción inmobiliaria y promover un desarrollo urbano transparente, así como un medio ambiente sustentable. La colaboración interinstitucional, basada en la capacitación, la comunicación y la protección, será clave para alcanzar estos objetivos.

En conjunto, la coadyuvancia del notario en la aplicación del artículo 276 quáter tiene el potencial de transformar la lucha contra la corrupción inmobiliaria en la Ciudad de México, sentando las bases para un desarrollo urbano más justo, transparente y sostenible.

### Opinión sobre las recientes reformas en la Ciudad de México en materia de propiedad y arrendamiento<sup>34</sup>

Julio César Asprón Ortiz

**E**n agosto y septiembre del presente año se publicaron dos reformas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, una en materia de propiedad y otra en materia arrendamiento, que han dado mucho de qué hablar. A continuación, los pongo en contexto.

El 2 de septiembre de 2024 se publicó en esa gaceta la reforma al artículo 2, inciso a, de la Constitución Política de la Ciudad de México, que establece que la Ciudad de México asume como principios “el respeto a la propiedad en los mismos términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos” (antes señalaba que la Ciudad de México asumía como principios “el respeto a la propiedad privada”).

Por su parte, el 28 de agosto de 2024 se publicó en la mencionada gaceta la reforma, entre otros, a los artículos 2448 D y 2448 F del Código Civil para el Distrito Federal, ambos aplicables exclusivamente al arrendamientos de casa-habitación, en los que se regula que el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual, el primero, y que se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento en el que el arrendador deberá registrar sus contratos, que por ningún motivo podrá ser público o darse a conocer la información contenida en el mismo, el segundo.

Las dos reformas antes mencionadas han provocado temor entre la población, pues hay quienes han afirmado que la propiedad privada está en peligro de extinción. En opinión del suscrito, no hay nada que temer; no debemos alarmar-

<sup>34</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 1 de noviembre de 2024.

nos y mucho menos pensar en otorgar actos jurídicos que simplemente tienen como causa un temor que no es fundado.

La Constitución de la Ciudad de México sigue asumiendo como principio el respeto a los derechos humanos. Esto no se reformó en el citado artículo 2. La propiedad privada es un derecho humano consagrado en la Constitución (tanto en la federal como en las de cada entidad federativa), en tratados internacionales en los que México es parte, y en diversas leyes. Lo único que establece la reforma es que la Ciudad de México asume como principio el respeto a la propiedad en los mismos términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que técnicamente es correcto considerando que dicho artículo es el rector de la regulación en materia de propiedad y en él se reconoce la existencia de la propiedad pública, privada y social, no sólo la privada. Como se puede observar, había una contradicción entre lo que establecía la Constitución local y lo que mandaba la Constitución federal que se enmendó con esta reforma. Del análisis jurídico de la reforma de ninguna manera podemos concluir que la propiedad privada esté en peligro de extinción.

Para eliminar el derecho humano de propiedad no basta con eliminar la palabra privada de la Constitución de la Ciudad de México. Quienes afirman que la propiedad está en peligro de extinción con base en este argumento, realizan un análisis simplista; cualquier sistema jurídico es mucho más complejo que lo anterior. El derecho no se elimina de un plumazo, menos en un mundo interconectado como en el que vivimos en la actualidad. La propiedad podemos considerarla parte de la “esfera de lo indecible” de la que habló Luigi Ferrajoli.

Por otro lado, también hay que decir que no es algo nuevo que la propiedad debe cumplir una función social. A nivel mundial, desde principios del siglo pasado, desde los tiempos de la Primera Guerra Mundial, se ha impulsado que la propiedad privada, además de ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo (como se entendía desde el derecho romano), debe cumplir una función social, sin que por esto se afecte el derecho humano a la propiedad privada; simplemente es una consecuencia de vivir en sociedad y de los valores que decidió adoptar el mundo desde ese momento.

La reforma en materia de arrendamiento de casa-habitación es un ejemplo de la función social que cumple la propiedad. Buscando una relación justa entre las partes contratantes, desde hace décadas se han reformado las disposiciones que regulan este contrato. Podremos estar o no de acuerdo con la función social que debe cumplir la propiedad, pero lo que es un hecho es que ésta ha sido impulsada desde hace más de 100 años lo cual no ha implicado la eliminación del derecho de propiedad. No caigamos en alarmismos.



Sobre el registro de los contratos de arrendamiento es importante mencionar que ya existía la posibilidad de registrarlos en el Registro Público de la Propiedad si se cumplían ciertos requisitos. Que haya un registro tampoco es algo nuevo.

Algunos prestatarios me han consultado sobre la necesidad de transmitir la propiedad de sus bienes con base en el temor de que la propiedad privada dejará de existir. La respuesta categórica es la siguiente: no transmita nada si su único motivo es ese temor, pues hacerlo tendrá consecuencias reales; por ejemplo, dejará de tener una vivienda; pagará impuestos por una enajenación que no requiere hacer, etcétera. Debido a un miedo colectivo podría hacer algo de lo que se va a arrepentir y lo único seguro es que tendrá una afectación inmediata en su patrimonio.

Entiendo la coyuntura, pero debemos ser muy cautelosos y “no dar pasos en falso”, mucho menos incentivar que otras personas lo hagan. Debemos distinguir si se trata de algo fundado o no; imagínense si las cuestiones más importantes de nuestras vidas las decidiéramos basados en algo que no existe. ¡Vaya peligro!

## La nueva Norma 26 y la vivienda sustentable en la Ciudad de México<sup>35</sup>

Daniel García Córdova

**L**a Ciudad de México enfrenta el desafío constante de conciliar el crecimiento urbano con la sostenibilidad y el acceso a una vivienda digna. En este contexto, la nueva Norma 26 emerge como un instrumento clave para impulsar la producción de vivienda de interés social, popular y sustentable. Al fomentar la construcción de viviendas asequibles en zonas céntricas, esta norma permite que las personas puedan vivir cerca de sus trabajos y escuelas evitando la gentrificación.

Previo a la reforma de septiembre de 2021, la Norma 26 fue suspendida en agosto de 2013, luego de que durante años se registraron diversas anomalías, entre ellas la venta de departamentos a un precio mayor al permitido para un inmueble de interés social o popular

La aplicación de la Norma 26 debe sustentarse en un sólido marco jurídico que establezca las bases para el desarrollo urbano y la vivienda incluyente en la Ciudad de México. La Constitución Política local, consagra el derecho humano a la vivienda en condiciones de accesibilidad, habitabilidad y asequibilidad.

<sup>35</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 28 de septiembre de 2024.



## La Norma 26 y la vivienda sustentable

Introduce la Norma 26 una serie de innovaciones orientadas a promover una nueva categoría, la vivienda sustentable, y respecto de ésta se destaca:

- **Criterios de sustentabilidad:** La norma establece criterios técnicos para la evaluación de la sustentabilidad de los proyectos de vivienda, considerando aspectos como el ahorro energético, el uso de materiales reciclados, la gestión de residuos y la eficiencia en el consumo de agua.
- **Incentivos:** Se establecen incentivos para promover la construcción de vivienda sustentable, como mayores densidades permitidas.

Representa la implementación de la Norma 26 un paso importante hacia la construcción de una ciudad más sostenible y equitativa. Sin embargo, su aplicación efectiva durante estos años, ha enfrentado diversos retos, como la necesidad de fortalecer la capacidad institucional para la supervisión y evaluación de los proyectos, así como la promoción de una cultura de la sustentabilidad entre los desarrolladores, autoridad local y la población en general.

Para que los desarrolladores privados puedan acceder a los beneficios de la Norma 26, deben cumplir con una serie de requisitos y lineamientos establecidos en la misma. Estos incluyen el cumplir con los criterios de sustentabilidad como el ahorro energético, el uso de materiales reciclados, de eficiencia tecnológica y ahorro de recursos.

En contraparte, uno de los principales beneficios que ofrece la Norma 26 a desarrolladores privados es la redensificación. Al permitir un mayor aprovechamiento del suelo, se fomenta la construcción de vivienda vertical y se reduce la expansión urbana.

## Mecanismos de vigilancia y control para evitar abusos

La autoridad, en el caso de vivienda sustentable Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. (SERVIMET), ha implementado diversos mecanismos para garantizar que la Norma se aplique de manera transparente, procurando evitar los abusos que se presentaron en el pasado. Algunos de estos mecanismos son:

- **Revisión exhaustiva de los proyectos y participación a través de la figura del Fideicomiso:** SERVIMET realiza una revisión detallada de cada proyecto presentado, verificando que cumpla con todos los requisitos establecidos en la norma y su participación en los mismos se hace a través de un fideicomiso, en donde participa como fideicomitente y como miembro del comité técnico respectivo.



- Supervisión de las obras: Se llevan a cabo inspecciones durante la ejecución de las obras para verificar que se estén cumpliendo los términos y condiciones de los permisos otorgados.
- Sanciones: En caso de incumplimiento de la normativa, SERVIMET puede imponer sanciones administrativas a los desarrolladores, que pueden ir desde multas hasta la revocación de los permisos.
- Transparencia: Se fomenta la transparencia en los procesos de autorización y seguimiento de los proyectos, a través de la publicación de información en línea.

## Conclusiones

La Norma 26 representa un avance significativo en la regulación de la vivienda sustentable en la Ciudad de México. Al incentivar la redensificación y establecer criterios de sustentabilidad, esta norma contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes y a mitigar los impactos ambientales del crecimiento urbano. Sin embargo, resulta fundamental que se combine con mecanismos de vigilancia y control efectivos para evitar abusos a fin de no generar un mercado negro de sobrevalor de la vivienda.

En este contexto, los notarios de la Ciudad desempeñan un papel crucial en la implementación de la Norma 26. Al ser los encargados de instrumentar la constitución de los regímenes de condominio, los notarios deben asegurarse de que los proyectos cumplan con todos los requisitos establecidos en la norma, entre los que se encuentra transcribir y solicitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad que el régimen de condominio se sujetará a lo dispuesto en la Norma de Ordenación Número 26, con lo que se garantiza la publicidad y oponibilidad de los requisitos de sustentabilidad, y que el precio de la primera venta de cada tipo de vivienda se mantendrá durante los siguientes 5 años, aplicando únicamente el ajuste inflacionario correspondiente, entre otros.

Al cumplir con estas responsabilidades, los notarios contribuyen a garantizar que la Norma se aplique de manera efectiva y que los beneficios de la vivienda sustentable se extiendan a un mayor número de personas.



## La Norma 26, herramienta clave para mitigar el fenómeno de la gentrificación<sup>36</sup>

Carlos Cataño Muro Sandoval

**E**l derecho a una vivienda asequible es una tarea pendiente. Según la última Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares realizada en 2024, el ingreso promedio mensual de un hogar en México es de 14,447 pesos, en tanto, el precio de una vivienda en las principales zonas metropolitanas en ese año fue de \$3,167,500.00 pesos. Hoy día puede afirmarse que la mensualidad de un crédito hipotecario asciende a \$10,500.00 pesos por cada millón que sea financiado.

Aquí es donde el tema de la vivienda social toma especial relevancia; sin embargo, en la Ciudad de México ha sido rezagado por poco más de 10 años por los altos costos de suelo, escasez de terrenos, políticas públicas insuficientes y pocos incentivos para constructoras, situación que ha impactado severamente en el problema de la gentrificación, análisis que traté en un artículo anterior.

No obstante, con el objetivo de evitar la especulación inmobiliaria y ejecutar una estrategia equitativa, inclusiva y sostenible para jóvenes y población de menores recursos, se sumaron todos los esfuerzos en la reactivación de la “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”, también conocida como “Norma 26” o “N 26”, como un instrumento de desarrollo urbano en la Ciudad de México que, en coordinación con la iniciativa privada, está diseñado para favorecer la construcción de vivienda sustentable de interés social y popular, impulsada por la empresa de participación estatal, Servicios Metropolitanos (SERVIMET).

De acuerdo con Leopoldo Hirschhorn, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), en el Valle de México, al momento ya se tienen 146 proyectos aprobados con los requerimientos de la Norma 26, que suman más de 17 mil viviendas con precios máximos de 1.9 millones de pesos.

Y entre otros proyectos que a la par está implementando el Gobierno de la Ciudad de México, como parte de una política integral y en armonía con la Norma 26, encontramos la presentación del “Primer Bando de la Ciudad de México por una Ciudad Habitable y Asequible, con Identidad y Arraigo Local”, que consiste en priorizar la identidad y el arraigo de la población con vivienda en óptimas condiciones de habitabilidad.

<sup>36</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 8 de septiembre de 2025.



El anuncio de 200 mil acciones de vivienda, de las cuales, al menos 20 mil serán para vivienda pública en arrendamiento, pretendiendo con ello que las rentas oscilen entre 3 mil y 6 mil pesos mensuales.

Por último, se reducirán 85% de tiempo los trámites para construcción de vivienda social para grupos de atención prioritaria, lo cual se traducirá en procesos administrativos de 15 días, y de hasta cuatro meses para aquellos que requieran más tiempo. Dicho beneficio será solo para viviendas construidas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México o por instituciones federales, mediante la contratación de constructoras.

Sin duda, la nueva etapa de la Norma 26 tiene muchos retos por delante como la supervisión y vigilancia puntual para evitar las mismas irregularidades que hubo en el pasado y el atender todos los requerimientos de la vivienda social, sin que las constructoras pierdan rentabilidad.

Igualmente, la Norma 26 cuenta con la gran posibilidad de dar resultados fructíferos al hacer atractiva la inversión privada gracias a la redensificación que conlleva, mitigando el fenómeno de la gentrificación y generando proyectos basados en la sustentabilidad y control del impacto ambiental. Ello dará la posibilidad de construir un mayor número de viviendas al año con la consecuente mejora en la calidad de vida de los habitantes, evitando la especulación inmobiliaria, factores que convierten a esta norma en un elemento clave para atender la necesidad de la vivienda asequible en la Ciudad de México.

Para este objetivo, los notarios estaremos coadyuvando de manera activa y elemental para dar certeza jurídica de que los proyectos cuenten con los requisitos legales establecidos en la Norma 26; desde la constitución de los fideicomisos necesarios para su operación en los que participan los desarrolladores de vivienda y SERVIMET, y en la instrumentación de todos los actos jurídicos necesarios para los proyectos, tales como: adquisición y regularización de los inmuebles que sirvan de reserva territorial, fusiones, subdivisiones, relotificaciones, conjuntos, condominios, entre otros y finalmente, en la escrituración de las viviendas resultantes y de las garantías hipotecarias respectivas, dotando de fe pública a las operaciones, siempre garantizando que los proyectos se apeguen a la normatividad aplicable en beneficio de los ciudadanos.



## Vivienda asequible como política para abordar la gentrificación en la Ciudad de México<sup>37</sup>

Carlos Cataño Muro Sandoval

**L**a gentrificación en la Ciudad de México gana terreno y genera protestas. El gobierno capitalino presentó un plan con 14 acciones para mitigarla, donde la vivienda asequible juega un papel clave para evitar el desplazamiento de habitantes y promover una ciudad más equitativa.

La gentrificación es un fenómeno inevitable, pero puede gestionarse de forma equitativa.

Recientemente, la problemática de la gentrificación en la Ciudad de México tomó mayor relevancia a partir de tres protestas llevadas a cabo por diversas organizaciones, los días 4, 20 y 26 de julio. Así, la mesa de debate está abierta para el gobierno capitalino y diversos sectores sociales.

Pero ¿qué es la gentrificación? Es el proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo (Real Academia Española).

En el caso de Ciudad de México puede decirse que a inicios del siglo XXI comenzó una política de construcción de vivienda popular en una fase de expansión urbana hacia las periferias, lo que permitió el acceso a viviendas de bajo costo, pero de dimensiones minúsculas en lugares distantes. Hoy en día, las zonas de mayor impacto por la gentrificación son las colonias Roma, Condesa, Juárez y Centro Histórico.

Una de las causas de este fenómeno, deriva del hecho que, según datos de la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, 2.3 millones de personas viven en arrendamiento y cerca de 5.8 millones de viviendas en la Ciudad de México son rentadas. Al regirse la vivienda por la ley de la oferta y la demanda, la escasez para su adquisición a precios razonables provoca rentas más altas; desplazamiento de población de bajos ingresos hacia zonas más alejadas y cambios en la composición social y cultural de las colonias en la Ciudad.

Otro factor lo detalla un estudio realizado en 2025 por la firma TomTom, la cual arrojó que los capitalinos pasan en promedio, dos horas diarias en traslados

<sup>37</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 26 de agosto de 2025.



a sus centros de trabajo, esto equivale a trabajar 19 días seguidos al año, sin descanso. Esto aumenta la demanda de vivienda en áreas bien conectadas y eleva costos de arrendamiento o vivienda.

Así, el 16 de julio de 2025, Clara Brugada, jefa de Gobierno de la Ciudad de México, hizo la presentación del “Primer Bando de la Ciudad de México por una Ciudad Habitable y Asequible, con Identidad y Arraigo Local”, donde destacó que se estima que existen más de 2 millones 700 mil viviendas en la capital, cantidad insuficiente para resolver una problemática creciente, pues el acceso a viviendas adecuadas se ha vuelto cada vez más difícil y caro, subrayó.

Dicha estrategia está conformada por 14 acciones para mitigar los efectos de la gentrificación, las cuales se someterán a opiniones, debates y propuestas de sectores involucrados en esta problemática.

Entre los ejes se encuentran la regulación en materia de arrendamiento temporal y permanente; programas de mejoramiento de vivienda; estímulo a comercios locales y participación ciudadana.

Pero, sin duda, lo que derivaría en una de las estrategias más efectivas se plasma en los puntos 6 y 9, que tienen el propósito de fortalecer la política social de vivienda en coordinación con el sector privado, tanto en la ciudad central como en las zonas de tensión inmobiliaria, con acuerdos de facilidades administrativas, lo que combatiría la especulación inmobiliaria y fomentaría la producción de vivienda asequible.

Como resultado, a partir de la construcción de desarrollos en estas zonas que cumplan con los criterios de equidad, inclusión y justicia social, se podrá evitar el desplazamiento de habitantes hacia la periferia por encarecimiento de rentas y servicios y dará mayor oportunidad a jóvenes y población de menores recursos de acceder a una vivienda digna.

Si bien la gentrificación es un proceso inevitable, se trata de aprovechar aspectos efectivos de este fenómeno como mejora en la calidad de vida; modernización en la infraestructura de la zona; aumento en la inversión privada, entre otras cosas, siempre y cuando esto vaya acompañado de políticas que impacten positivamente en los habitantes originarios y en nuevos residentes de bajos ingresos, de manera que la estrategia sea equitativa y no excluyente.



## La inversión extranjera en el sector inmobiliario<sup>38</sup>

Felipe Carrasco Zanini Ávila Camacho

**E**n México, los extranjeros pueden invertir en bienes inmuebles bajo ciertas condiciones legales que garantizan la soberanía y la seguridad jurídica. La Constitución restringe la adquisición directa de tierras en zonas estratégicas, pero permite su uso a través de fideicomisos o convenios con la Secretaría de Relaciones Exteriores. Este marco busca equilibrar la atracción de capital con la protección del territorio nacional.

Conforme a la fracción primera del artículo veintisiete de la Constitución, solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras. No obstante lo anterior, según lo dispuesto en la misma fracción, el Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre 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 aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

El derecho concedido a los extranjeros a que hace referencia el párrafo que antecede, solo será aplicable cuando éstos deseen adquirir el dominio directo sobre tierras que se encuentren fuera de la zona restringida, entendiendo como zona restringida, la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, conforme a lo dispuesto por la misma Constitución y la Ley de Inversión Extranjera.

En cumplimiento de lo anterior, los extranjeros que pretendan adquirir inmuebles fuera de la zona restringida deberán celebrar el convenio a que se refiere la fracción I del artículo veintisiete constitucional y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia. Sin embargo, este permiso no será necesario y se requerirá únicamente la celebración del convenio cuando la adquisición la pretendan realizar connacionales de los países con los que México mantenga relaciones diplomáticas, esto de conformidad con el último párrafo del artículo diez A de la Ley de Inversión Extranjera, así como por el acuerdo general expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el dos de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

<sup>38</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 5 de junio 2025.



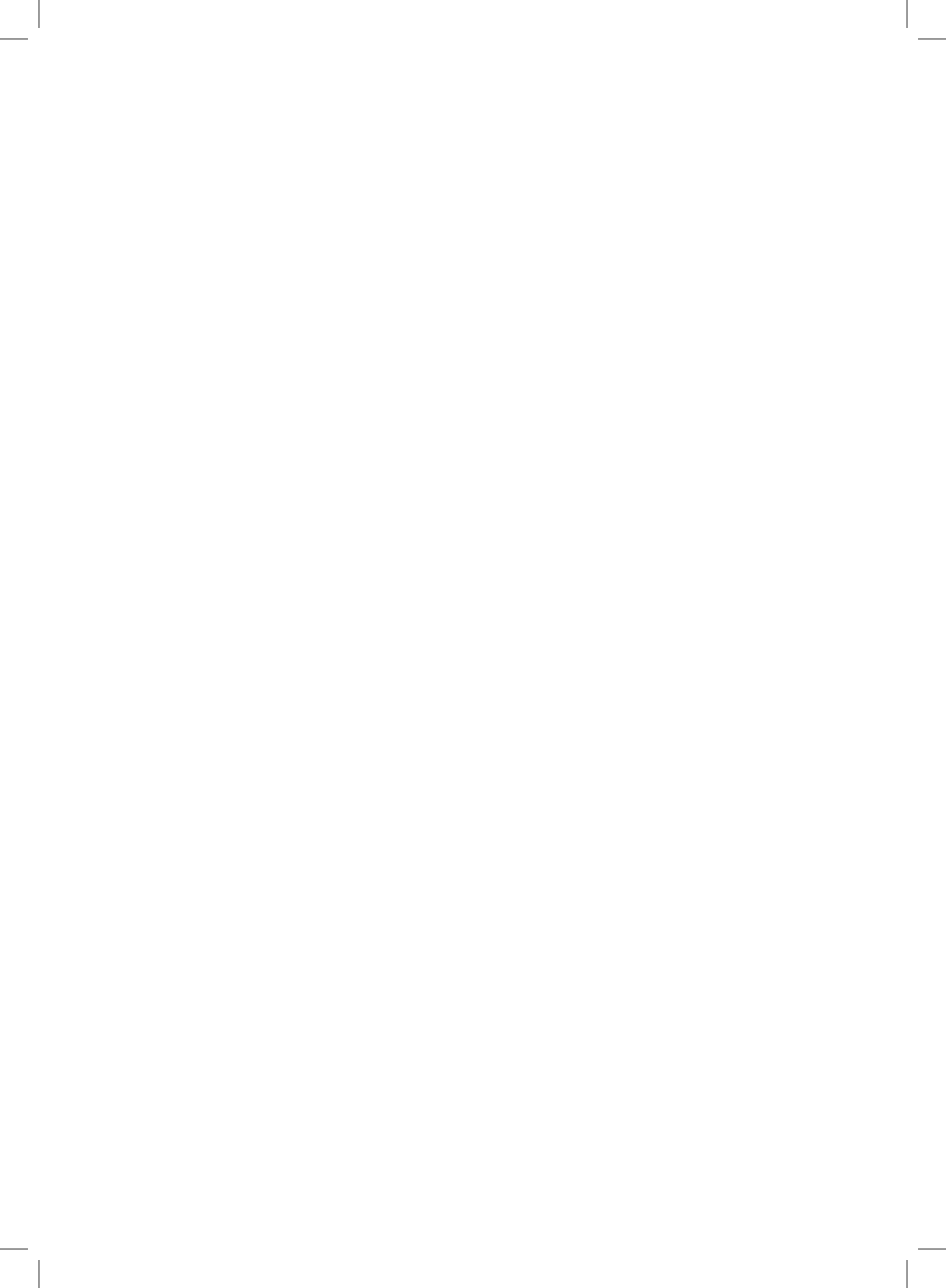
Sin embargo, existe la posibilidad de que los extranjeros puedan adquirir derechos sobre inmuebles que se encuentren dentro de la zona restringida, pues según lo dispuesto por el artículo once de la Ley de Inversión Extranjera, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá otorgar permiso a las instituciones de crédito para que éstas adquieran a través de fideicomiso, como fiduciarias, dichos inmuebles y concedan la utilización y aprovechamiento de los inmuebles a personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, sin constituir derechos reales sobre éstos.

Por lo que respecta a las sociedades mexicanas, debemos distinguir entre aquellas sociedades que cuentan en sus estatutos con cláusula de exclusión de extranjeros y aquellas que cuentan con cláusula de admisión de extranjeros. Las primeras, que son aquellas que excluyen la posibilidad de contar con participación extranjera en su capital, podrán adquirir libremente y sin restricción alguna el dominio de las tierras, tal como se plantea en el párrafo primero del presente.

Las segundas, que son aquellas que contienen en sus estatutos la cláusula de admisión de extranjeros, nos obligan a hacer una segunda distinción, pues si la sociedad pretende adquirir un inmueble fuera de la zona restringida, podrá realizarlo sin restricción alguna. Sin embargo, si la sociedad pretende adquirir dentro de la zona restringida tenemos que distinguir los fines para los que destinarán dicho bien, pues si son para la realización de actividades no residenciales, la adquisición se podrá llevar a cabo libremente y la sociedad únicamente deberá dar un aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores en un plazo de 60 días hábiles posteriores a la adquisición.

Por lo que respecta a los bienes que se destinarán a actividades residenciales, las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros no podrán adquirir el dominio directo y únicamente podrán adquirir derechos que concedan la utilización y aprovechamiento de dichos bienes a través de un fideicomiso, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

En los últimos años este tema ha adquirido una relevancia creciente, ante los desafíos que plantea un entorno cada vez más complejo, especialmente para brindar certeza jurídica a las inversiones inmobiliarias.



CAPÍTULO SEXTO  
EL NOTARIADO FRENTE AL FUTURO





## La tokenización inmobiliaria<sup>39</sup>

Carlos Cataño Muro Sandoval

Cada vez más y con mayor frecuencia escuchamos y leemos sobre conceptos propios de la era digital y el impacto que pueden tener en el ámbito inmobiliario.

Términos como *blockchain*, bitcoin, NFTs (*non fungible tokens* o tokens no fungibles), *smart contracts* (contratos inteligentes) y tokenización (concepto aún no reconocido en el idioma español), entre otros, han ganado terreno en diversos ámbitos, incluido el relacionado con bienes inmuebles.

Al respecto, resulta interesante indagar en aquellos cuestionamientos que pueden surgir como: ¿Es posible representar inmuebles mediante NFTs? ¿Los tokens pueden equipararse a los títulos de propiedad tradicionales? ¿El *blockchain* es una tecnología que podría sustituir a los notarios y los NFTs a las escrituras de un inmueble? Entre otras.

Con la finalidad de comprender el alcance de dichos conceptos, es importante conocer su significado:

*Blockchain*: Es una estructura de cadena de datos compartida e inmutable. Se trata de un libro de contabilidad digital que contiene datos agrupados en bloques concatenados en orden cronológico cuya integridad y credibilidad está garantizada por el uso de la criptografía. Dentro del *blockchain*, el contenido no puede modificarse ni borrarse a menos que se invalide toda la estructura. Su sistema está distribuido en múltiples nodos y no existe un único centro de control, así, cada transacción queda registrada, lo cual refuerza la integridad del propio proceso. En consecuencia, es una tecnología equiparable a una base que recoge datos clasificados dentro de una gran multiplicidad de computadoras y redes. La tecnología *blockchain* se apoya en tres pilares: descentralización, transparencia e inmutabilidad.

Activos virtuales: El término activo es utilizado en finanzas para referirse a cualquier bien o derecho al que se pueda asignar un valor monetario y que

<sup>39</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* sin fecha de publicación, consultado el 11 de diciembre de 2025.



pueda ser útil o intercambiable. Un activo puede ser material o inmaterial y, en consecuencia, físico, abstracto o digital. Adicionalmente, los activos virtuales, al igual que los bienes corpóreos, se catalogan en fungibles y no fungibles. Un activo fungible es intercambiable porque tiene el mismo valor que otro activo de la misma naturaleza, por ejemplo, un bitcoin es un activo virtual fungible porque tiene el mismo valor que otro bitcoin. Por el contrario, uno no fungible no es intercambiable y en ocasiones ni siquiera divisible, por ejemplo, un inmueble, un automóvil de colección o una obra de arte, y en el ámbito digital, un NFT.

En nuestro país, la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera se limita a los activos virtuales fungibles, es decir, aquellos que sirven como medio de pago, sin embargo, veremos que los activos virtuales también pueden ser no fungibles, y si están basados en tecnología *blockchain* se han denominado NFTs.

**Tokens:** En el mundo de los activos virtuales y del *blockchain*, los tokens son unidades de valor y pueden ser la representación de un activo (un bien o un derecho que forme parte del patrimonio tanto analógico como digital). Un token fungible se constituye por información digital registrada en *blockchain* que otorga la titularidad a quien ha adquirido ese cripto activo. Su calidad de “fungibles” se refiere a la replicabilidad e intercambiabilidad de criptomonedas como bitcoin, *ethereum* o cualquier otro activo virtual.

Los tokens no fungibles, por el contrario, no pueden ser sustituidos por otros, ya que proporcionan una representación única de un activo físico o virtual y por lo tanto están dotados de una autenticidad cifrada basada en tecnología *blockchain*.

**Tokenización:** Hoy en día, existe la posibilidad de crear nuevas maneras de representar el objeto de un contrato, es decir, los derechos y obligaciones que se generan por el mismo. La tokenización da origen a nuevas formas de concebir el carácter representativo que puede tener un objeto o un derecho susceptibles de tráfico jurídico, permitiendo nuevos escenarios de circulación o comercialización del objeto o derecho representado por el token.

En principio, todo puede ser tokenizado. Cuando un recurso se tokeniza, resulta mucho más fácil de intercambiar y puede ser accesible desde cualquier parte del mundo. Los tokens, al fin y al cabo, están integrados por información que puede transmitirse por internet y rastrearse a través del *blockchain*.

Los tokens son unidades de valor y pueden ser la representación de un activo, integrados por información que puede transmitirse por internet.

Con el *blockchain* se pueden crear activos a través de la tokenización. Los activos digitales se basan en contratos inteligentes, estos actúan como regula-



dores del sistema y se sustentan en las mismas cláusulas que un contrato típico; la diferencia es que un contrato inteligente es totalmente automático y libre de intermediarios. Entonces, es posible afirmar que la tokenización, es un proceso que convierte los derechos en un activo en forma de token digital protegido criptográficamente que se rastrea y se negocia en la red *blockchain*.

**Contratos inteligentes:** Los contratos inteligentes son protocolos informáticos que facilitan, verifican y hacen cumplir de manera automatizada su propio objeto. Son programas que se ejecutan en los nodos del *blockchain* y que simulan la lógica de las cláusulas del contrato. Las cláusulas y los nodos de validación representan un cambio de estado de la propia cadena de bloques; por lo tanto, la transacción que se crea debe encontrar el consenso a través de un sistema comunitario.

Los contratos inteligentes verifican automáticamente los términos basándose en las cláusulas que se han acordado. Se llama contrato inteligente precisamente por su capacidad automatizada de ejecutar un acuerdo. Los contratos inteligentes empezarán a tener aplicación en el derecho inmobiliario para regular el uso de propiedad fraccional o propiedad fraccionada, regular copropiedad, ejecutar los términos establecidos dentro de reglamentos de condominio, ejecutar los términos de los contratos de tiempo compartido, entre otros.

### ¿Cuál es la realidad en la tokenización inmobiliaria?

Una vez comprendidos los conceptos digitales más destacados en el ámbito inmobiliario, resulta interesante explorar ¿cuál es la aplicación del token en dicho sector, y en qué punto se encuentra realmente?

El sector inmobiliario ha sido notoriamente lento en la adopción de nuevas tecnologías. Sin embargo, los promotores de la tokenización afirman que la propia naturaleza de los bienes inmuebles los hace ideales para las aplicaciones de la cadena de bloques: son inmóviles y están fácilmente disponibles para terceros con derechos basados en la cadena de bloques como, por ejemplo, un acreedor que recibe en garantía el bien o derecho representado por el token.

Estos entusiastas de la tokenización inmobiliaria afirman que el fraccionamiento de inmuebles de alto rendimiento, como edificios de departamentos, oficinas, naves industriales y hoteles de lujo en forma de tokens, permitirá a los pequeños y micro inversionistas entrar en un mercado que hasta ahora les estaba vedado, al tiempo que proporcionará beneficios adicionales que abrirán una nueva era en el mercado inmobiliario.

Adicionalmente, se afirma que la tokenización de pequeñas fracciones de bienes inmuebles de primer nivel provocará una gran inyección de liquidez en el



mercado inmobiliario mundial. Con un precio módico por fracción de NFT, cualquiera podrá invertir y ser propietario, o al menos, recibir rendimientos de una parte de un complejo turístico de lujo, habitaciones de hotel e incluso edificios enteros. Los inversionistas podrán almacenar y gestionar sus activos inmobiliarios dentro de la cartera *blockchain*, verificar los inmuebles y el origen, la autenticidad y la singularidad de los NFTs, que es una forma única de combinar lo real y lo digital para crear un sistema democrático en el que todos los participantes ganan.

Los inversionistas podrán presumir de ser propietarios de una parte de una propiedad de lujo compartiendo los rendimientos o utilidades que produzcan, mientras que los promotores inmobiliarios tendrán la oportunidad de generar liquidez para sus proyectos.

Esto genera nuevos criterios de justicia distributiva. Una persona común podrá acceder a bienes de gran valor en forma parcial o fragmentada. Un inmueble, que es indivisible, podrá ser adquirido o al menos fragmentado a través de la tokenización, lo que otorga unidades de valor (NFT) dentro del escenario del *blockchain*.

En estos esquemas debe verificarse por el inversionista si lo que realmente adquirirá es un derecho real (como la propiedad, una propiedad fraccional, una copropiedad o bien, derechos personales como podrían ser los derechos fideicomisarios sobre inmuebles), o el rendimiento resultante de un esquema de crowdfunding, propio de las Instituciones de Tecnología Financiera (Fintech) bajo la modalidad de institución de financiamiento colectivo.

Desde esta perspectiva, la tokenización inmobiliaria está tomando relevancia para financiar grandes proyectos, ya que permite a los promotores o desarrolladores reducir el costo del financiamiento y administración, al dar acceso a otro tipo de inversionistas y financiarlos de forma más eficiente, aumentando su liquidez con la entrada a nuevas fuentes de capital.

La tokenización de bienes inmuebles es considerada por sus promotores como un cambio de paradigma en la forma en que se representan los derechos que las personas tenemos respecto de nuestro patrimonio inmobiliario. Sin embargo, debemos dejar en claro que la llamada tokenización no implica modificar la sustancia ni la forma de adquirir el derecho real de propiedad.

Lo que buscan los entusiastas de estos nuevos mecanismos es generar un tráfico inmobiliario más dinámico y sin fronteras, más allá de que la posibilidad de compra no tenga la limitación o demarcación que hoy tiene e, inclusive, remover obstáculos formales y tributarios en la transmisión de inmuebles, ya que la movilidad del token es distinta a la movilidad de estructuras jurídicas existentes.



También se busca acelerar mecanismos y llegar a modelos que empiezan a difundirse a nivel internacional para otro tipo de activos. Todo ello, solamente será posible en materia inmobiliaria si el marco normativo se va modificando para adecuarse a estos nuevos esquemas, de lo contrario, debe tenerse extrema precaución con ofertas comerciales que propongan lo anterior. No debe olvidarse que el derecho aplicable a los inmuebles es el de su ubicación y en consecuencia, lo que es posible en ciertos países puede no serlo en otros.

Si se quiere adquirir un derecho parcial o divisible sobre una cosa, no puede ignorarse que, en los países de tradición jurídica romano germánica y de notariado de corte latino como el nuestro, el ordenamiento jurídico establece los modos de adquirir la propiedad y las formalidades para ello, generalmente a través de la escritura pública ante Notario. Todo el marco normativo y regulatorio del derecho inmobiliario subsiste. Ni la tokenización ni el *blockchain* pueden sustituir o suplir el derecho vigente.

Los activos digitales se basan en contratos inteligentes que actúan como reguladores del sistema y se sustentan en las mismas cláusulas que un contrato típico.

Por lo anteriormente expuesto, aunque nos encuadramos en posibilidades tecnológicas que brinda la era digital y que hoy en día tienen gran impacto en la sociedad, no puede desnaturalizarse, como algunos pretenden, la estructura constitutiva formal y material de los derechos que el ordenamiento jurídico confiere. Así, los derechos reales como el de propiedad sobre bienes inmuebles; la manera en que se transmite la misma y la forma en que deben constar, por ley, los contratos traslativos de dominio sobre inmuebles, se constituyen mediante la escritura pública ante notario. En consecuencia, la tokenización no genera ningún cambio en la forma de transmitir la propiedad o de constituir los derechos reales como el usufructo o la hipoteca, entre otros.

Si bien la tokenización puede traer consigo posibilidades inéditas para comercializar inmuebles, igualmente debe tenerse extremo cuidado en no caer en esquemas que rayen en lo antijurídico o que puedan poner en riesgo el patrimonio de las personas. Por ello, insistimos en que ésta no implica dejar de lado las estructuras jurídicas existentes hoy en día para la enajenación y adquisición de inmuebles, así como la escritura pública y todo el marco normativo y tributario que las rodea.

Por lo tanto, la tokenización inmobiliaria, en nuestro derecho y en la mayoría de los países, es una herramienta de comercialización, más no de sustitución de los contratos, de las maneras de adquirir la propiedad o del título que confiere un derecho real o personal sobre un inmueble. Es decir, la tecnología *blockchain*, y



en concreto la tokenización de inmuebles y los contratos inteligentes derivados, no pueden sustituir al derecho civil y más concretamente al derecho inmobiliario.

Por otra parte, ante la interrogante que a veces se sugiere que el *blockchain* sustituirá al notario, la realidad es que se trata de una herramienta tecnológica más que puede complementar el ejercicio de la función notarial como lo ha hecho la firma electrónica, ya que el *blockchain* también puede ser utilizado para la trazabilidad en materia notarial y registral y para el resguardo descentralizado y seguro de documentación, permitiendo así que los instrumentos notariales digitalizados o bien, de origen digital, (instrumentos electrónicos, escrituras y actas que en su momento serán otorgadas ante notario en su actuación digital notarial), puedan residir también en la estructura tecnológica del *blockchain*.

Estas herramientas tecnológicas tienen gran potencial y son parte de la transformación de nuestras profesiones, de la manera en cómo se concibe el derecho inmobiliario y pueden dotar de seguridad informática a diversos procesos, sin embargo, no confieren seguridad jurídica, misma que solo puede darse a través de la escritura pública ante Notario quien también podrá asesorar ampliamente sobre los procesos de tokenización y sus implicaciones jurídicas.

## La importancia y riesgos de la CURP biométrica<sup>40</sup>

Carlos Cataño Muro Sandoval

La suplantación de identidad se ha convertido en una práctica reiterada en México, en contra de la cual, todos los sectores deben reforzarse constantemente. No hay duda de que el fortalecimiento de la Clave Única del Registro de Población (CURP) a través de datos biométricos y con ello, dotar de una identidad digital oficial a las personas, era una necesidad ineludible que se había postergado por mucho tiempo.

Así, el 16 de julio de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la reforma que modifica la Ley General de Población y la Ley General en Materia de Desaparición Forzada de Personas; entre las modificaciones se introduce la CURP biométrica que incluye fotografía, huellas digitales de ambas manos, escaneo del iris de ambos ojos, firma digital y un código QR para su validación. Su proceso de expedición ya está en curso.

Los objetivos de este documento —gestionado por la Secretaría de Gobernación, gratuito, exigible, de aceptación obligatoria en todo el país— son la mo-

<sup>40</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 6 de diciembre de 2025.



dernización del sistema de identificación, el reforzamiento de su seguridad y una mayor protección contra fraudes y suplantación de identidad. Además, se proyecta como la única fuente de identidad de las personas contenida en registros oficiales que sirva como mecanismo para el cruce, alerta y consulta de información en bases de datos, en caso de desaparición.

Sus beneficios principales son: la asociación de datos únicos y exclusivos del ciudadano en una sola identificación; la reducción del tiempo de verificación en diversos trámites; aminorar el riesgo de robo de identidad al verificar en tiempo real la autenticidad de los usuarios; la identificación más precisa de personas desaparecidas mediante el cruce de bases de datos y la detección de miembros de la delincuencia organizada que operen con documentos falsos.

No obstante, la combinación de aspectos como la protección de datos personales, manejo de datos sensibles, ciberseguridad y obligatoriedad de este documento hace que, por el momento, los ojos de muchos especialistas en tecnología y cibernética estén más puestos en sus contras que en sus beneficios.

De acuerdo con el último informe del Panorama Global de Amenazas 2025, elaborado por FortiGuard Labs, somos el segundo país con mayor actividad cibercriminal en América Latina con más de 35,200 millones de ciberataques presentados en los primeros tres meses de 2025.

Asimismo, según un estudio hecho en 2025 por la empresa DITESA, arrojó que el ataque cibernético más frecuente y devastador en México es el *ransomware* con el 39%, que consiste en el secuestro de sistemas informáticos, encriptando todos los datos y exigiendo un pago para restaurar el acceso. Los sectores más afectados son finanzas, salud, educación y gobierno.

Si bien los objetivos de la implementación de la CURP biométrica pueden ser loables, aún nos encontramos en una etapa de desconfianza ciudadana e incertidumbre, pues no hay información precisa acerca de la garantía de protección de datos; del procedimiento legal en caso de negligencia o arbitrariedad; así como dudas del control de quién accederá a la información sensible en la nube o servidores; el estándar de seguridad cibernética e informática que se tendrá; si existen los recursos económicos para mantener una infraestructura tan colosal y qué protocolo de actuación habrá para la contención de daños en caso de ciberataque.

Así, para que el sistema de la CURP biométrica logre ser efectivo y sólido, debe contar, entre otras cosas, con medidas robustas en cifrado contra accesos no autorizados, en software, antivirus, cortafuegos (*firewall*), protocolos con estándares internacionales en ciberseguridad, capacitación de personal especializado, protección contra riesgos jurídicos y plan de respuesta en caso de incidentes, es decir, elementos que tienen retos, desafíos y costos titánicos.



En el ámbito notarial, con el objetivo de evitar la suplantación de identidad y prevenir diversos delitos, los notarios hemos implementado métodos y tecnologías para verificar la autenticidad de las identificaciones oficiales, validando sus medidas de seguridad, se han implementado tecnologías de vanguardia en el papel seguridad que se utiliza en las notarías y se ha trabajado exitosamente con el Instituto Nacional Electoral por medio de elementos biométricos para confrontar la huella digital de los comparecientes que otorgan instrumentos ante nuestra fe a efecto de autenticar su identidad.

Ante los crecientes delitos de falsificación y utilización de documentos apócrifos, fraudes diversos y despojo, sin duda la CURP biométrica será un elemento que podrá reforzar la seguridad de las transacciones de todo tipo, incluyendo las inmobiliarias. Así, el ámbito jurídico se enfrentará de nuevo a un proceso gradual de modernización, con todos los esfuerzos y retos tecnológicos, jurídicos y económicos que ello implica.

## Sociedades nacionales de crédito<sup>41</sup>

Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra

**L**as sociedades nacionales de crédito, como parte de la banca de desarrollo, son entidades públicas creadas por el Estado mexicano para impulsar sectores estratégicos como vivienda, Pymes e infraestructura. No persiguen fines de lucro, sino promover el desarrollo económico y la equidad social mediante financiamiento en condiciones preferenciales.

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, existen dos tipos de instituciones de crédito: Las de banca múltiple y las de banca de desarrollo. Mientras que las primeras operan en condiciones de mercado y con fines lucrativos, las de banca de desarrollo se orientan hacia la promoción del desarrollo económico, cumpliendo funciones específicas determinadas por el Congreso de la Unión a través de sus respectivas leyes orgánicas.

Las sociedades nacionales de crédito son instituciones de banca de desarrollo, forman parte del Sistema Bancario Mexicano y tienen un papel fundamental en el impulso del crecimiento económico y la equidad social en el país. Estas instituciones son entidades financieras creadas por el Estado mexicano con el objetivo principal de fomentar actividades productivas estratégicas que no siempre son atendidas por la banca comercial.

<sup>41</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Real Estate Market & Lifestyle* de fecha 5 de junio 2025.



Las instituciones de banca de desarrollo no tienen como fin primordial la obtención de ganancias, sino que están diseñadas para atender sectores prioritarios para el país, como la agricultura, la vivienda, la pequeña y mediana empresa, la infraestructura, el comercio exterior o la innovación tecnológica. Estas entidades operan como instrumentos de política pública del Gobierno Federal y están reguladas por sus propias leyes orgánicas y por la Ley de Instituciones de Crédito.

Entre sus funciones principales se encuentran:

1. Otorgar financiamiento en condiciones preferenciales.
2. Canalizar recursos hacia actividades con alto impacto social o económico.
3. Complementar a la banca comercial cuando ésta no atiende ciertos sectores por considerarlos de alto riesgo o baja rentabilidad.
4. Fomentar el ahorro y su adecuada canalización regional.

Las instituciones de banca de desarrollo se rigen por un régimen jurídico mixto. Por un lado, están sujetas a la Ley de Instituciones de Crédito y por otro, cuentan con su propia ley orgánica que detalla su objeto, estructura y funciones específicas.

Estas instituciones son entes públicos descentralizados con personalidad jurídica y patrimonio propio y funcionan como sociedades nacionales de crédito con capital aportado mayoritariamente por el gobierno federal. La administración de estas entidades está a cargo de un Consejo de Administración —donde participan representantes del gobierno y, en algunos casos, del sector privado— y un director general, nombrado conforme a lo establecido en su normativa.

Su operación se sujeta a principios de eficiencia, control y vigilancia por parte de autoridades como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

En el artículo 3 de la mencionada Ley de Instituciones de Crédito establece que el sistema bancario mexicano está compuesto por el Banco de México, las instituciones de banca múltiple, las de banca de desarrollo, fideicomisos públicos con funciones financieras, y los organismos autorregulatorios. Las instituciones de banca de desarrollo tienen un lugar específico dentro de este sistema para garantizar la inclusión financiera y el equilibrio regional en el acceso al crédito.

Ahora bien, en nuestro país, algunas de estas instituciones son: Nacional Financiera (NAFIN) que apoya a las pequeñas y medianas empresas; Banco Nacional de Comercio Exterior (BANCOMEXT), que principalmente se dedica al fomento del comercio internacional; Banco del Bienestar y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), dedicada al desarrollo del sector vivienda.



Para orientar sus actividades al desarrollo nacional, el Estado ejerce la rectoría del sistema bancario con una política económica soberana, y que las instituciones de banca de desarrollo deben enfocarse en las actividades productivas que el Congreso les asigne como especialidad.

Se resume que, las sociedades nacionales de crédito, bajo la forma de instituciones de banca de desarrollo son pilares esenciales para financiar el progreso nacional en sectores estratégicos. Al no estar regidas por fines de lucro, su función social y económica las convierte en actores clave para alcanzar un crecimiento equitativo y sostenido en México.

### Beneficiario controlador y cumplimiento corporativo en México<sup>42</sup>

María Fernanda Rodríguez Díez

**E**n 2022 entraron en vigor diversas modificaciones a ciertas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Resolución Miscelánea Fiscal, relacionadas con la identificación del beneficiario controlador de personas morales, fideicomisos y otras figuras jurídicas. Esta obligación responde a compromisos internacionales en materia de transparencia fiscal, prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

El cumplimiento de las disposiciones en materia de beneficiario controlador fiscal implica desafíos importantes relacionados con la obtención de la información, su análisis, su resguardo, su privacidad y su confidencialidad, entre otros. En este sentido, es indispensable profundizar en el análisis del marco legal, con el fin de tener claridad sobre las consecuencias jurídicas para todos los involucrados, sin perder de vista que su incumplimiento puede traducirse en severas sanciones económicas, lo cual exige un estudio alejado de aproximaciones superficiales o soluciones improvisadas.

#### ¿Quién es beneficiario controlador?

De acuerdo con el artículo 32-B ter del Código Fiscal de la Federación, el beneficiario controlador en materia fiscal *siempre* es una *persona física*. En este sentido, el beneficiario controlador es la persona física que:

- i)* Recibe los beneficios económicos derivados de su participación en una persona moral, fideicomiso o figura jurídica.
- ii)* Tiene poder de disposición, uso o goce sobre bienes o servicios a nombre de la entidad.

<sup>42</sup> Este artículo fue publicado originalmente en la revista *Abogacía* de fecha 30 de julio de 2025.



*iii)* Ejerce el control directo o indirecto sobre la administración y su designación, los órganos resolutivos o las decisiones relevantes. Tratándose de fideicomisos es cualquier parte involucrada y quien ejerza el control efectivo del contrato.

*iv)* Tiene participación directa o indirecta del 15% o más en el capital de la persona moral o patrimonio del fideicomiso o figura jurídica.

Para determinar al beneficiario controlador se deben aplicar los criterios antes establecidos de forma sucesiva, de modo que cuando el primer criterio ha sido aplicado, pero no ha resultado en la identificación del beneficiario controlador, se deberá aplicar lo previsto en los criterios subsecuentes.

¿Qué pasa si hay estructuras más complejas, como propiedad indirecta a través de fideicomisos, fondos u otras sociedades?

En estos casos, la Resolución Miscelánea Fiscal exige identificar la cadena de titularidad y la cadena de control.

Se entiende por cadena de titularidad el supuesto en que se ostente indirectamente la propiedad de acciones, derechos fideicomisarios u otras figuras. La cadena de control se da cuando éste se ejerce por medios distintos a la propiedad.

¿Qué pasa si no se puede identificar a ninguna persona física?

Se considera como beneficiario controlador a la o a las personas físicas que integren el órgano de administración u órgano equivalente, en el entendido de que esto sólo se justifica si se agotan sin éxito todos los criterios legales para identificar a un beneficiario controlador.

¿Quiénes son los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones en materia de beneficiario controlador?

Las obligaciones en materia de beneficiario controlador en atención al sujeto se clasifican en *obligaciones propias* y *obligaciones de terceros*. En este sentido, son sujetos por obligación propia las personas morales y sus integrantes, así como todas las partes en un fideicomiso. Y son terceros obligados los fedatarios (notarios y corredores) que intervengan en la creación de estas figuras jurídicas, así como los demás asesores legales.



## ¿Qué obligaciones impone la ley?

- i)* Identificar a los beneficiarios controladores, siguiendo los criterios legales.
- ii)* Obtener y conservar la documentación que permita identificar a los beneficiarios controladores.
- iii)* Proporcionar esta información al Sistema de Administración Tributaria cuando así se requiera o mediante declaraciones específicas.
- iv)* Actualizar la información anualmente o cuando ocurran cambios.
- v)* Adoptar las medidas razonables con el fin de comprobar la identidad de los beneficiarios controladores tratándose de notarios.

## Implicaciones para los profesionales del derecho

En la constitución de sociedades y fideicomisos es necesario integrar los expedientes de beneficiario controlador, sin perder de vista que no sólo los notarios se encuentran obligados; también deben cumplir estas obligaciones otros asesores que intervengan en su constitución, así como las propias personas morales y las partes en el fideicomiso en cuestión, incluyendo al fiduciario.

Entre los principales retos que enfrentamos los profesionales del derecho destacan la ambigüedad y la falta de consistencia en ciertas disposiciones legales que regulan la materia; la existencia de estructuras corporativas complejas que requieren una amplia labor de investigación, la cual debe ser analizada e interpretada por un jurista; la resistencia cultural de quienes conciben estas disposiciones como una amenaza en lugar de reglas de transparencia, y la falta de uniformidad en la manera de documentar la identidad del beneficiario controlador.

A manera de ejemplo respecto de la falta de claridad en la regulación aplicable, recientemente se publicó en la página oficial de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente un análisis sistémico por el cual concluyen que se debe eximir a los terceros obligados de cumplir con la obligación de identificar a los beneficiarios controladores de los fiduciarios, por ser personas morales que forman parte del sistema financiero, entre otros argumentos.

Este pronunciamiento evidencia la complejidad interpretativa del marco normativo y la necesidad de contar con criterios más definidos por parte de las autoridades.



En este sentido, la práctica jurídica debe ajustarse para: *i)* diseñar políticas internas claras y razonables con el fin de obtener y conservar la información del beneficiario controlador; *ii)* establecer mecanismos de actualización; *iii)* evitar simulaciones o estructuras innecesarias cuando no exista una razón de negocio para ello, y *iv)* brindar capacitación y asesoría completa, correcta y adecuada sobre los riesgos asociados al incumplimiento en esta materia.

Las obligaciones en materia de beneficiario controlador fiscal abren una ventana para mejorar las prácticas de gobierno corporativo, consolidar estructuras legítimas y promover la confianza en los negocios. Si bien es cierto que para los profesionales del derecho, en especial para los notarios, representa un gran desafío, también es una oportunidad para posicionarnos como aliados estratégicos del cumplimiento y ser proactivos en la integración de sanas prácticas que reduzcan riesgos, fortalezcan la seguridad jurídica y aseguren la permanencia de los negocios en México. *Transparencia* no es sinónimo de *exposición*; es el cimiento de la confianza en el entorno empresarial actual.

*#Un notariado cerca de ti* es una publicación del Colegio de Notarios de la Ciudad de México a través de su Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado, 31 de diciembre de 2025.



# #EL NOTARIADO

## *cerca de ti*

*#El notariado cerca de ti* es una obra pensada para acercar la función notarial a la vida cotidiana de las personas, mediante un lenguaje sencillo y accesible. A través de consejos prácticos y respuestas claras, muestra cómo el notariado contribuye a la toma de decisiones informadas para proteger el patrimonio familiar, planear sucesiones, formalizar compraventas de inmuebles, fortalecer la seguridad jurídica e, incluso, comprender el impacto de la tecnología y del mercado inmobiliario en los actos jurídicos del día a día.

Con 46 aportaciones escritas por notarias y notarios de la Ciudad de México, organizadas en siete capítulos, el libro destaca al notariado como un prestador del servicio público cercano: una guía útil para prevenir conflictos, dar certeza a los acuerdos y acompañar a las personas en decisiones trascendentes.